

APPROVAZIONE:

**VARIANTE PUNTUALE AL PGT
PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO
AREE IDEAL CLIMA E CAFFARO
PER L'APPOSIZIONE DEI VINCOLI PREORDIANTI ALL'ESPROPRIO
IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO 'OLTRE LA STRADA'**

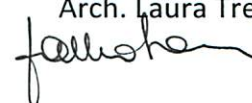
RELAZIONE TECNICA

- Modalità di recepimento dei PARERI degli ENTI**
- Proposta di controdeduzione alle OSSERVAZIONI alla Variante**

Responsabile del Settore Urbanistica
Arch. Gianpiero Ribolla



Responsabile del Servizio Ufficio di Piano
Arch. Laura Treccani



Premesse.....	3
A - MEMORIE DEI CONTROINTERESSATI	4
B - PARERI E OSSERVAZIONI DEGLI ENTI	5
C - OSSERVAZIONI.....	7
ELABORATI DI VARIANTE.....	7
PSo5 RIQUALIFICAZIONE PORZIONE EX FABBRICA - TEATRO IDEAL.....	8
PSo6 RIQUALIFICAZIONE SPAZI APERTI CAFFARO	9
C.2.1 IDEAL CLIMA – IDEAL STANDARD.....	10

Premesse

Il Comune di Brescia è stato inserito nella graduatoria per l'assegnazione dei finanziamenti di cui al DPCM 25.05.2016 "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane dei Comuni capoluogo di provincia", approvata con DPCM 6.12.2016 (GU- serie gen. 4 del 5.1.2017); la convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri è stata firmata in data 6 marzo 2017 ed è passata al visto della Corte dei Conti in data 4 maggio 2017.

Il progetto "Oltre la strada", beneficiario del suddetto finanziamento, prevede la realizzazione di diverse opere pubbliche nell'area Via Milano, tra le quali:

- "IN.4 - Riqualificazione di Via Milano e apertura dei fronti", nel tratto compreso tra Via Industriale e la tangenziale ovest, il cui progetto definitivo in linea tecnica è stato approvato con Del. G.C. n.364 del 27.06.2017 PG 118643; nell'ambito di tale intervento è prevista l'acquisizione e riqualificazione di una porzione del sito Caffaro, prospiciente la Via Milano, al fine di dotare tale strada di spazi pubblici per la sosta.

- "SC.6 a) - Acquisizione e riqualificazione porzione di ex-fabbrica - Teatro Ideal", il cui progetto definitivo in linea tecnica è stato approvato con la Del. G.C. n 362 del 27.06.2017 PG 118557; nell'ambito di tale intervento è prevista l'acquisizione di una porzione del sito Ideal Clima, prospiciente la Via Milano, finalizzato alla realizzazione di una struttura pubblica teatrale con spazi esterni per la sosta.

Per l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree e immobili coinvolti nei progetti sopracitati, si è reso necessario procedere all'apposizione dei vincoli preordinati agli espropri.

Al fine di ottemperare a quanto sopra enunciato, l'Amministrazione Comunale di Brescia con Del. G.C. n. 500 del 29.8.2017 ha avviato il procedimento di variante puntuale al PGT Piano dei Servizi e Documento di Piano delle aree Ideal Clima, Ideal Standard e Caffaro per apposizione vincoli preordinati all'esproprio in attuazione del progetto " Oltre la strada" e di tale avvio è stata fatta comunicazione ai proprietari dell'aree.

La "Variante puntuale al PGT – Piano dei servizi e documento di Piano: Aree Ideal Clima e Caffaro per apposizione vincoli preordinati all'esproprio" è stata adottata con del. C.C. n.85 del 27/10/2017 P.G. 191502 e trasmessa alla Regione e Provincia per l'espressione del parere di compatibilità con i rispettivi Piani territoriali, nonché ad ATS ed ARPA per eventuali osservazioni sugli aspetti di competenza, ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005.

Inoltre, come disposto dall'art 13, comma 4, della L.R. 12/2005, durante il periodo di pubblicazione nonché nei trenta giorni successivi alla scadenza dello stesso, chiunque poteva presentare osservazioni.

La presente relazione è suddivisa in tre sezioni riferite alla modalità di recepimento delle memorie depositate dai controinteressati alla comunicazione di avvio del procedimento, al recepimento dei pareri o osservazioni degli Enti, alla proposta di controdeduzione delle osservazioni pervenute in fase di pubblicazione della Variante adottata.

- Sezione **A**

Entro i termini previsti dal procedimento è pervenuta la memoria di:

1. Ideal Clima 151590/2017PG del 08/09/2017

Del suo contenuto e della modalità di recepimento è stata data esplicitazione nella Relazione Tecnica allegata alla Delibera di Adozione della Variante puntuale. Nella presente Relazione, tale atto viene integralmente richiamato.

- Sezione **B**

Sono pervenuti:

1. il parere di Provincia di Brescia 7046/2018 del 12/01/2018
2. il parere di Regione Lombardia 40402/2018 del 27/02/2018
3. l'osservazione di ATS Brescia 2220474/2017PG del 21/12/2017

- Sezione **C**

1. l'osservazione di Caffaro 199130/2017PG del 20/11/2017

A - MEMORIE DEI CONTROINTERESSATI ALLA COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PGT – PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO – AREE IDEAL CLIMA E CAFFARO, PER L'APPOSIZIONE DEI VINCOLI PREORDIANTI ALL'ESPROPRIO IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO 'OLTRE LA STRADA'.

1	IDEAL CLIMA SPA IN LIQUIDAZIONE	BS1-posizione 51	07/09/2017
0151590/2017 del 08/09/2017			
MEMORIA espressa ai sensi della L. 241/90 e del DPR 327/01			
SINTESI DEL CONTENUTO		MODALITA' DI RECEPIMENTO	
1- Si evidenzia la necessità che l'esproprio o l'acquisizione riguardi l'intera area di proprietà del fallimento;		<i>La richiesta evidenziata non attiene alla procedura di variante che è finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio unicamente sulla porzione di area interessata dal progetto di servizio pubblico.</i>	
2- Si evidenzia la necessità di adeguare il PGT vigente con la riconsiderazione degli accessi e la precisazione della disciplina urbanistica dell'area residua;		<i>Il progetto definitivo approvato in linea tecnica con delibera di Giunta comunale n. 362 del 27 giugno 2017 prevede la creazione di un sistema di viabilità e sosta di uso pubblico. Sarà salvaguardata la possibilità di accesso al sito anche da Via Milano.</i>	
3- Con riferimento all'indennità di esproprio, si chiede una rivisitazione in aumento dell'importo posto come voce di spesa per l'acquisizione del compendio.		<i>La richiesta evidenziata non attiene alla procedura di variante urbanistica.</i>	

B - PARERI E OSSERVAZIONI DEGLI ENTI ALLA VARIANTE PUNTUALE AL PGT – PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO – AREE IDEAL CLIMA E CAFFARO, PER L'APPOSIZIONE DEI VINCOLI PREORDIANTI ALL'ESPROPRIO IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO 'OLTRE LA STRADA'.

1	ATS BRESCIA	117665/17	20/12/2017
220474/2017PG del 21/12/2017			
OSSERVAZIONE formulata ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 12/2005			
DIREZIONE SANITARIA Dipartimento Igiene e Prevenzione Sanitaria		OSSERVAZIONE: Per gli aspetti igienico sanitari di competenza, non emergono elementi ostativi.	
2	PROVINCIA DI BRESCIA		12/01/2018
7046/2018PG del 12/01/2018			
PARERE formulato ai sensi dell'art. 13, comma 5, L.R. 12/2005			
AREA DELLA PIANIFICAZIONE SOCIO- ECONOMICA E TERRITORIALE Settore della pianificazione territoriale		PARERE: I contenuti della Variante in oggetto non attengono a tematiche sovracomunali proprie del piano territoriale provinciale.	
3	REGIONE LOMBARDIA	D.G.R. n. X/7906	26/02/2018
40402/2018PG del 27/02/2018			
PARERE formulato ai sensi dell'art. 13, comma 8, L.R. 12/2005			
D.G. Agricoltura		PARERE: Nessuna nota	
D.G. Ambiente, Energia, e Sviluppo Sostenibile – Struttura Pianificazione in Materia di Cave e Rifiuti		PARERE: Nessuna nota	
D.G. Sviluppo Economico – U.O. Commercio, Reti Distributive		PARERE: Nessuna nota	
D.G. Casa, Housing sociale, Expo 2015 e Internazionalizzazione delle Imprese		PARERE: Nessuna nota	
D.G. Infrastrutture e Mobilità		PARERE: Nessuna nota	
D.G. Territorio, Urbanistica, Difesa del suolo e Città Metropolitana – Struttura Pianificazione dell'assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico		PARERE: Viene riscontrato che la Variante non apporta modifiche alla componente geologica del P.G.T. Tuttavia: 1- Nella documentazione prodotta risulta mancante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente l'asseverazione sulla congruità delle previsioni urbanistiche con la risultanza dello studio geologico (all. n° 6 alla d.g.r. X/6738). Si chiede che in sede di approvazione definitiva tale dichiarazione venga inserita tra gli elaborati della Variante	

	<p>MODALITA' DI RECEPIMENTO: <i>La dichiarazione è stata resa in data 26 ottobre 2017 dal dott. geol. Davide Gasparetti. La stessa sarà parte integrante degli elaborati di Variante.</i></p> <p>2- Poiché l'area oggetto della Variante è inserita in fascia fluviale C del PAI relativa al Fiume Mella e in area a pericolosità P1 nelle mappe del PGRA, la stessa dovrà essere soggetta alle prescrizioni specifiche della fascia C.</p> <p>MODALITA' DI RECEPIMENTO: <i>Ai sensi dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI vigente, nelle aree classificate come fascia C del PAI, o come P1 (interessate da alluvioni rare) del PGRA, la disciplina delle attività consentite compete agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. A tal fine il PTCP non riporta disposizioni integrative della norma PAI e le Norme Geologiche di Piano del PGT non rilevano, per l'ambito di intervento in oggetto recante classe di fattibilità 1a, la necessità di indagini ed interventi preventivi in materia idrogeologica.</i></p>
<p>D.G. Ambiente, Energia, e Sviluppo Sostenibile – Struttura Paesaggio</p>	<p>3- Si segnala a titolo collaborativo, vista la volontà di perseguire obiettivi di miglioramento della qualità e vivibilità urbana, di valutare l'altezza degli edifici in previsione, rispetto ai volumi esistenti nel più ampio contesto paesaggistico.</p> <p>MODALITA' DI RECEPIMENTO: <i>La segnalazione viene riportata nella scheda del Progetto Speciale PSo05 RIQUALIFICAZIONE PORZIONE EX FABBRICA - TEATRO IDEAL, nel paragrafo 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE.</i></p>
<p>D.G. Sicurezza, Protezione Civile e Immigrazione</p>	<p>4- Si invita ad approfondire le indicazioni contenute nel "Piano per la valutazione e la gestione del rischio di alluvioni art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e D. lgs n. 49 del 23.02.2010", nonché nelle Aree a rischio significativo (ARS) e quanto contenuto nelle relative schede monografiche, al fine di adottare le idonee misure di mitigazione del rischio.</p> <p>MODALITA' DI RECEPIMENTO: <i>Relativamente al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e alle Aree a Rischio Significativo (A.R.S.) si segnala che nel 2016 il Comune di Brescia ha avviato una Variante di adeguamento alla componente geologica del proprio P.G.T. allo stesso P.G.R.A.</i> <i>Gli studi di approfondimento idraulico lungo le principali aste fluviali, compreso il Fiume Mella, richiesti dalla normativa regionale (DGR 6738/2016) e le relative Norme Geologiche di Piano variate (attualmente pubblicate ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS che precede l'adozione della Variante idrogeologica del P.G.T.) non rilevano, per l'ambito AT C.2.1. in oggetto, la necessità di specifiche indagini ed interventi preventivi in materia idrogeologica.</i></p>

C - OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PUNTUALE AL PGT – PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO – AREE IDEAL CLIMA E CAFFARO, PER L'APPOSIZIONE DEI VINCOLI PREORDIANTI ALL'ESPROPRIO IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO 'OLTRE LA STRADA'.

1	CAFFARO BRESCIA S.r.l.	20/17	17/11/2017
199130/2017PG del 20/11/2017			
OSSERVAZIONE formulata ai sensi dell'art. 13, comma 4, L.R. 12/2005			
SINTESI OSSERVAZIONE		PROPOSTA CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE	
<p>Si chiede che nella finalizzazione del progetto PSo6 – RIQUALIFICAZIONE SPAZI APERTI CAFFARO siano tenuti in considerazione i vincoli di sicurezza ed operatività connessi all'attività ancora in essere sul sito d'interesse.</p>		<p><i>Con l'obiettivo che l'acquisizione delle aree prospicienti la Via Milano, finalizzato alla riqualificazione della stessa, non interferiscano con l'attività produttiva ancora in essere sul sito Caffaro, la scheda del progetto PSo6 – RIQUALIFICAZIONE SPAZI APERTI CAFFARO viene integrata con la seguente prescrizione, al paragrafo 4 - CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE:</i></p> <p><i>"Fino alla cessazione dell'attività produttiva in essere sul sito Caffaro, dovranno essere messe in atto tutte le misure necessarie a garantirne l'operatività e la sicurezza, nel rispetto dei vincoli connessi."</i></p>	
		Si propone pertanto di:	ACCOGLIERE

ELABORATI DI VARIANTE

Si riportano di seguito le schede:

- dei Progetti Speciali di cui all'elaborato V-NTAall03
PSo5 RIQUALIFICAZIONE PORZIONE EX FABBRICA - TEATRO IDEAL
PSo6 RIQUALIFICAZIONE SPAZI APERTI CAFFARO
- dell'Ambito di Trasformazione di cui all'elaborato V-NTAall01
AT-C.2.1 IDEAL CLIMA – IDEAL STANDARD

e l'estratto della tavola V-PS03 REGIME DEI SUOLI - AREE DESTINATE A SERVIZI.

come risultanti dalla proposta di recepimento delle memorie dei controinteressati, dei pareri degli Enti e delle Osservazioni alla Variante.

1. DATI LOCALIZZATIVI



PSo5 RIQUALIFICAZIONE PORZIONE EX FABBRICA - TEATRO IDEAL	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di una nuova struttura per teatro nell'ambito dell'attuazione del progetto "Oltre la strada" di cui al DPCM 25 maggio 2016 e alla convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri del 6 marzo 2017.

Il progetto definitivo del teatro è stato approvato in linea tecnica con delibera di Giunta comunale n. 362 del 27 giugno 2017.

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Al fine di perseguire obiettivi di miglioramento della qualità e vivibilità urbana, in sede di progetto dovrà essere valutata l'altezza degli edifici in previsione, rispetto ai volumi esistenti nel più ampio contesto paesaggistico.

4. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Servizi per la cultura (C2) - Spazi aperti: Servizi la mobilità (M2a,M4), - Spazi aperti (V1, V2, VP)
---------	---

5. PARAMETRI URBANISTICI

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

1. DATI LOCALIZZATIVI



PSo6 RIQUALIFICAZIONE SPAZI APERTI CAFFARO	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Il progetto definitivo dell'opera pubblica è stato approvato in linea tecnica con delibera di Giunta comunale n. 364 del 27 giugno 2017. L'attuazione è a carico del Comune di Brescia e in parte finanziata con risorse derivanti dal bando sopra citato.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Recupero degli edifici di interesse storico

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	- Spazi aperti: Servizi per la mobilità (M2a, M4), Spazi aperti (V1, V2, VP) - Edifici di valore storico: Centri polifunzionali (X)
---------	--

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.2.1 IDEAL CLIMA – IDEAL STANDARD

Via Milano

Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

- 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.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE
Definizione delle attività compatibili.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
RIGENERAZIONE URBANA ESTESA
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 02.13 COMMERCIO
Salvaguardare le specificità architettoniche dei luoghi storici con le esigenze di rivitalizzazione degli assi commerciali in crisi.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è il sedime di un ampio sito produttivo dismesso.

Confina a sud con il tracciato ferroviario Brescia-Edolo e ad est con il sito Caffaro.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante, a Nord, è contraddistinto dalla cortina edilizia di Via Milano, a Sud, dalla presenza della Ferrovia Brescia - Edolo, ad Est, da manufatti edilizi a grande scala appartenenti al sito Caffaro, ad ovest da edifici residenziali di recente formazione.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Tracciato ferroviario Brescia-Bergamo
- Area inclusa nel Sito di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro e nel perimetro di ordinanza sindacale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO		V. Tavola V-PR06

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

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Determinare relazioni veicolari con il sottopasso carraio di progetto di Via del Rampino
- Organizzare un sistema intermodale in corrispondenza della Stazione Ferroviaria San Giovanni
- Realizzare un ampio spazio verde pubblico che tenga conto del futuro parco da realizzarsi sul sito Caffaro
- Realizzare connessioni ambientali attrezzate in direzione nord-sud
- Mitigare la presenza della linea ferroviaria
- Determinare ampi varchi di fruibilità visiva e funzionale tra l'ambito e la Via Milano
- Impegnare l'edificazione nell'area sud dell'ambito
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Realizzare percorsi ciclo pedonali
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Villa Glori e dal futuro sottopasso di Via del Rampino
- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia della linea ferroviaria
- Realizzare un ampio parco pubblico con estensione in direzione est-ovest
- Assicurare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche
- Attuare, sul lato sud dell'insediamento, opere di mitigazione ambientale di inserimento paesaggistico in ambito urbano, mediante realizzazione di fascia tampone boscata tra l'edificato e la linea ferroviaria
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento
- Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

Per una più puntuale descrizione dei Nuovi Servizi si rimanda all'elaborato V-PSall02 – Schede nuove opere

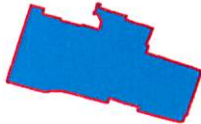
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

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		
		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		Im.a-Im.b-Im.c	0	40
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500	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	0	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	10	100
	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		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

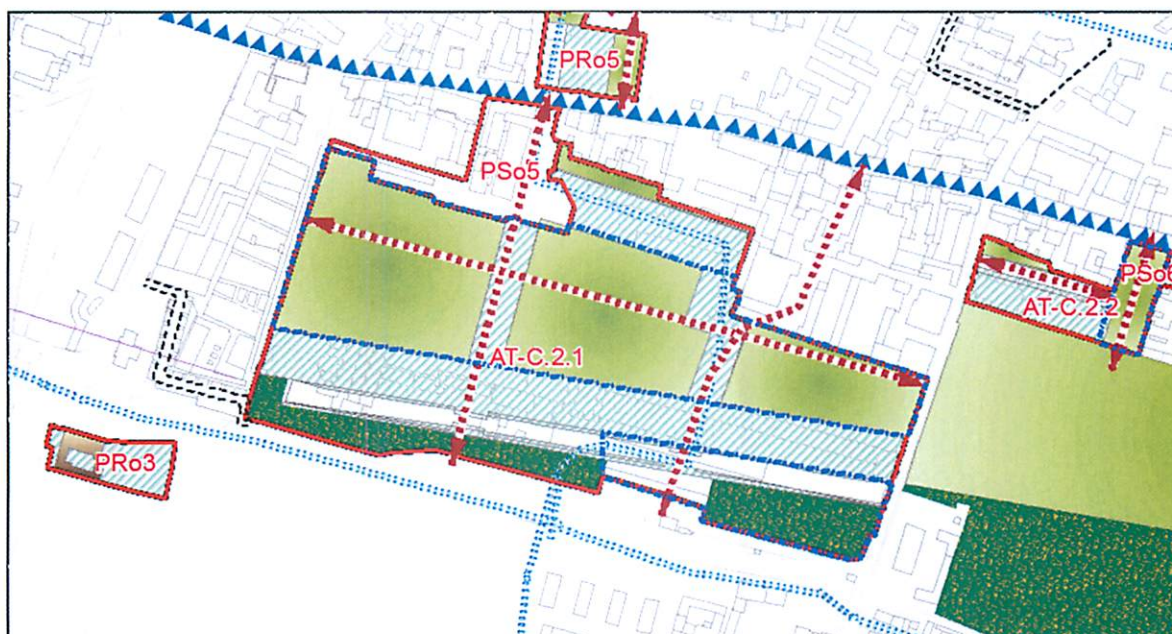
Superficie territoriale	mq	89.310
Slp assegnata	mq	26.300
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	26.300
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		Piano attuativo

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.2.1		95890 89.310		28.767,0	28800 26.300	La slp che rimane sull'ambito è al netto dei 2.500 mq destinati alla realizzazione del Servizio Culturale	28800 26.300	0,00	5				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

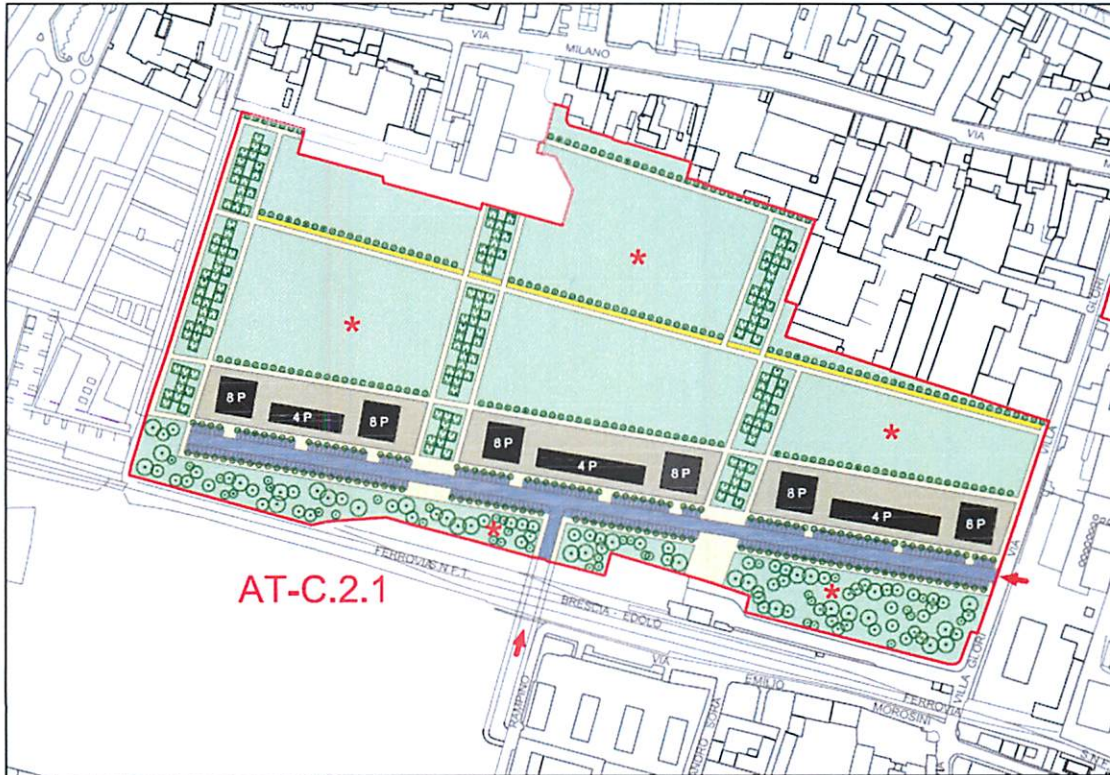
SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO










- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- * VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- * AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

ESTRATTO : TAVOLA V-PS03 REGIME DEI SUOLI - AREE DESTINATE A SERVIZI



Regime dei suoli attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art. 53)

-  Attrezzature e spazi aperti di proprietà comunale
-  Attrezzature e spazi aperti in diritto di superficie
-  Attrezzature e spazi aperti da acquisire
-  Attrezzature e spazi aperti da acquisire (aree allo stato di fatto urbanizzate)
-  Aree per la formazione di tratti ciclopedonali da acquisire
-  Aree di spoglio
-  Attrezzature e spazi aperti con vincolo di destinazione

Ambiti della città in trasformazione

-  **PR** Progetti Speciali - Piano delle Regole
-  **PS** Progetti Speciali - Piano dei Servizi
-  **AT** Ambiti di Trasformazione - Documento di Piano
-  **PAV** Pianificazione attuativa vigente alla data di adozione del PGT
-  **AR** Aree di rinaturalizzazione