

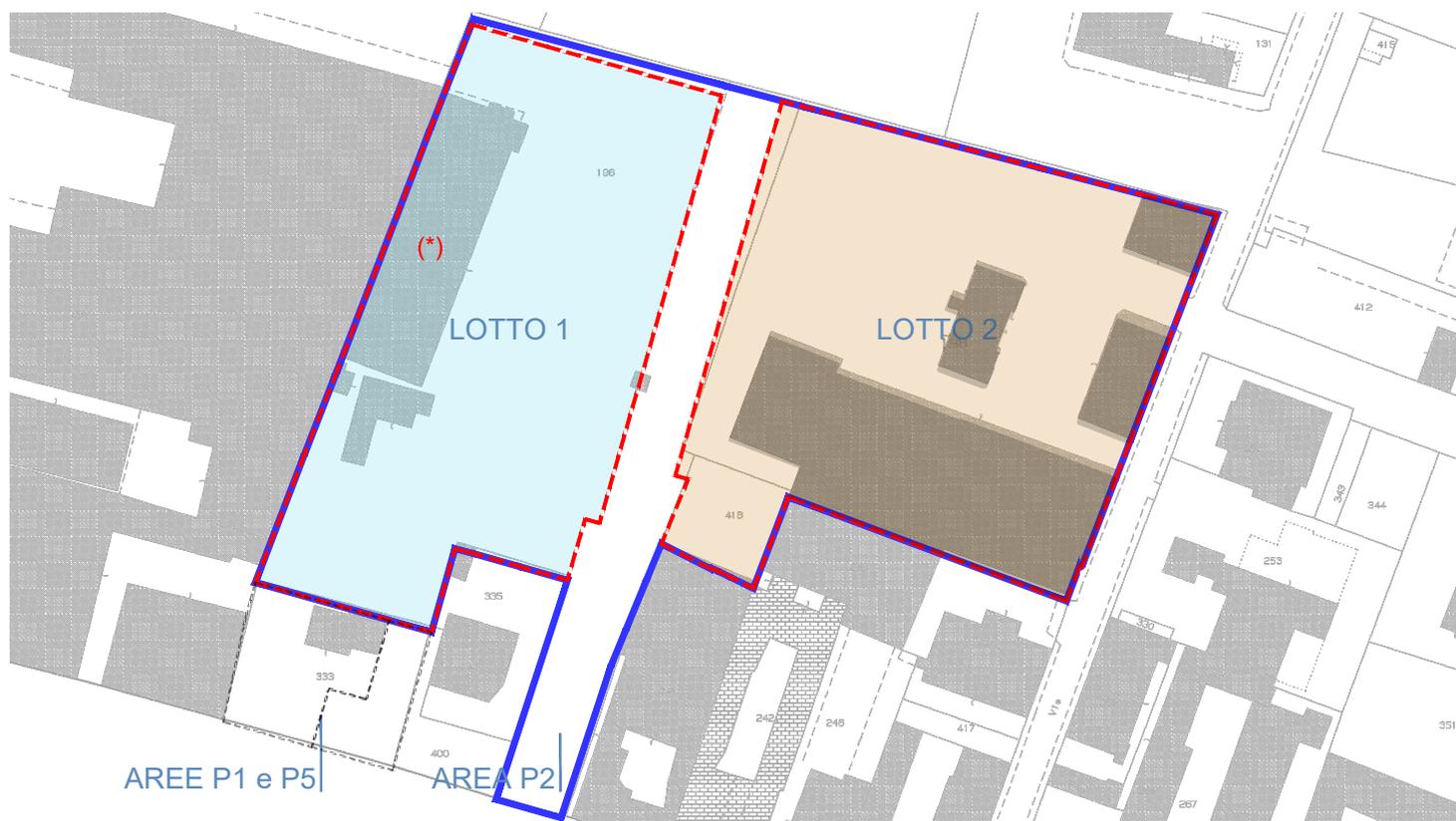
6.

Proposta progettuale del piano attuativo

Prime indicazioni circa le strategie progettuali adottate e suddivisioni generali dell'Area in Lotti funzionalmente distinti ai fini di un corretto inquadramento dei Regimi delle Aree.

## CRITERI PROGETTUALI

### FRAZIONAMENTO DEI MAPPALI E CREAZIONE DEI LOTTI FUNZIONALI



— Perimetro Comparto Pro6

— Lotti privati

— Perimetro spazi pubblici fuori comparto, ma oggetto di interventi

■ Destinazione Commerciale

■ Destinazione Residenziale

(\*) Edifici correlati all'attività Artigianale dismessi demoliti con SCIA prot. n°177876 del 10-11-2016 ai fini della bonifica dell'Area

#### Pro6

Superficie Territoriale: 10'923,00 mq

Totale SLP insediabile: 3'000, mq

#### SLP RESIDUA NON REALIZZATA NEL COMPARTO:

1'000,00 mq (DA ISCRIVERE AL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI)

#### LOTTO 1: (ATTIVITA' COMMERCIALI - C)

**Lotto privato**, Mappale 196 parte, foglio 83

Superficie: 4'472,00mq

Totale SLP in progetto: 1'900,00mq

#### LOTTO 2: (RESIDENZIALE - R)

**Lotto privato**, Mappale 196 + mappale 198 parte, foglio 83

Superficie: 5'016,00mq

Totale SLP esistente: 3'229,38,00 mq

Totale SLP in progetto: 1'100,00mq

#### AREA P1 e P5: (FUORI COMPARTO)

**Area di proprietà Comunale**, Mappale 333, foglio 83

Superficie: 726,50mq

#### AREA P2: (CESSIONE PUBBLICA)

**Area in cessione**, Mappale 198 parte, foglio 83

Superficie: 1'435,00mq

#### AREA P3 TORRICELLA: (CESSIONE PUBBLICA)

**Area in cessione**, Mappale 48, foglio 37

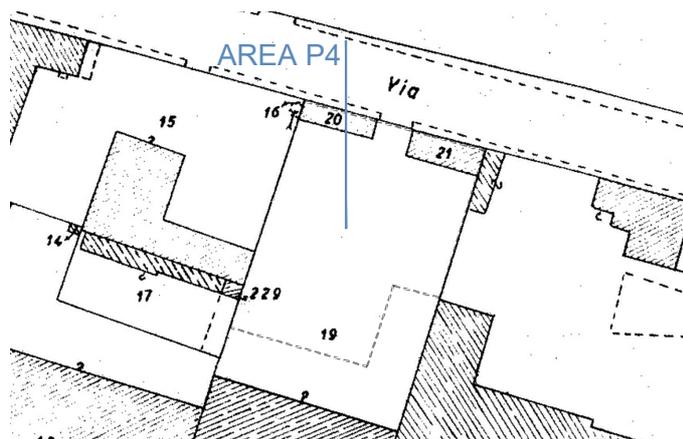
Superficie lotto: 792,00 mq

#### AREA P4: (FUORI COMPARTO)

**Area di proprietà Comunale**, Mapp. 19parte, 20 e 21, foglio 111

Superficie: c.ca 1'130,00mq

I lotti privati sono stati perimetrati nell'ottica di un disegno unitario dell'intervento. Il lotto 2 (map. 196) è stato leggermente ampliato verso ovest comprendendo una frazione del map. 198

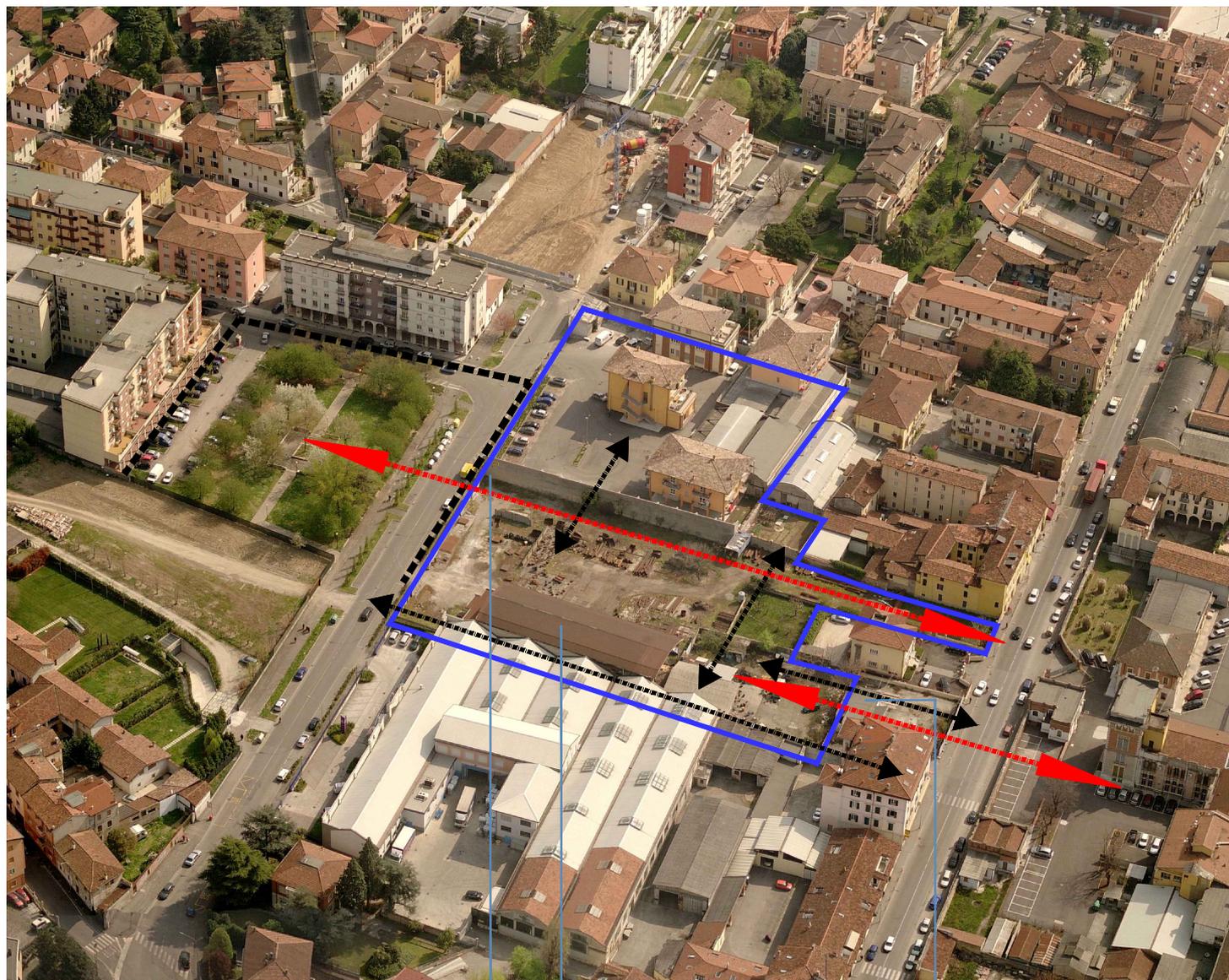


DESCRIZIONE DEI CRITERI E DELLE STRATEGIE INSEDIATIVE DELL'INTERVENTO: IMPIANTO PLANIMETRICO



-  principali giaciture dei fabbricati
-  permeabilità ciclo-pedonali
-  nuclei di antica formazione
  
-  corridoi verdi di connessione e mitigazione
-  fronti di accesso
  
-  allineamenti al costruito esistente
-  accessi carrabili
  
-  individuazione dei caratteri spaziali urbani
-  sistema delle relazioni tra gli spazi pubblici

DESCRIZIONE DEI CRITERI E DELLE STRATEGIE INSEDIATIVE DELL'INTERVENTO: VISIONE D'INSIEME



Muro di recinzione esistente su LOTTO 2.  
Si prevede la demolizione contemporaneamente alla  
realizzazione dei nuovi edifici 'A' e 'B'

Edifici correlati all'attività Artigianale dismessi  
demoliti con SCIA prot. n°177876 del  
10-11-2016 ai fini della bonifica dell'Area

Edificio esistente su proprietà comunale  
(fabbricato di servizio alla ex attività di  
distribuzione carburanti)

La giacitura generale dei nuovi fabbricati segue l'orientamento degli assi storici. In particolare il fabbricato 'C' si orienta sulla via Milano, mentre i fabbricati 'A' e 'B' rispettivamente la via Nicolini e la via Stoppani.

Gli allineamenti degli edifici si attestano sempre su punti di riferimento che tendono a completare il comparto cercando un dialogo con le preesistenze.

l'edificio 'A', allineato a raso della via Nicolini, completa il disegno dei fabbricati affacciati sul parco di via Bevilacqua. Tutti i fabbricati presentano portici ad uso pubblico con attività Commerciali al piano terreno.

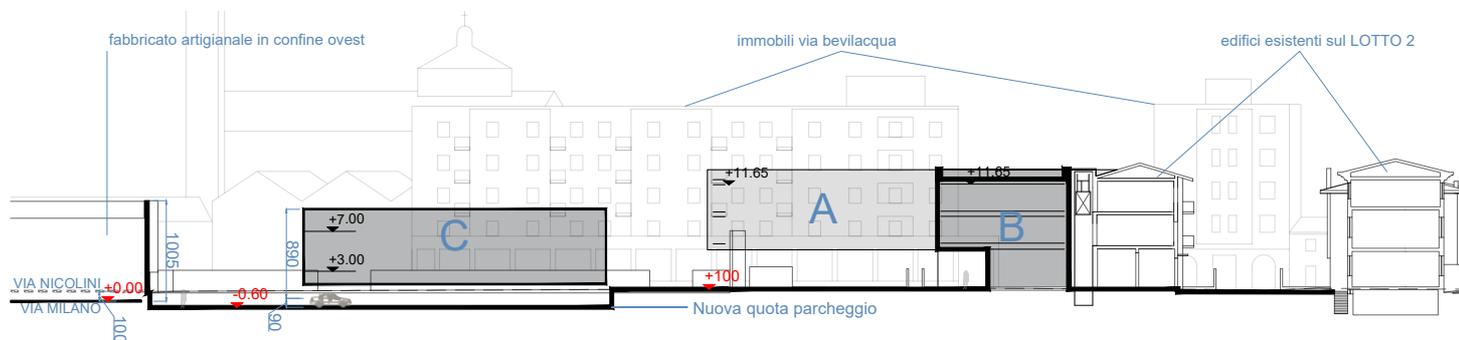
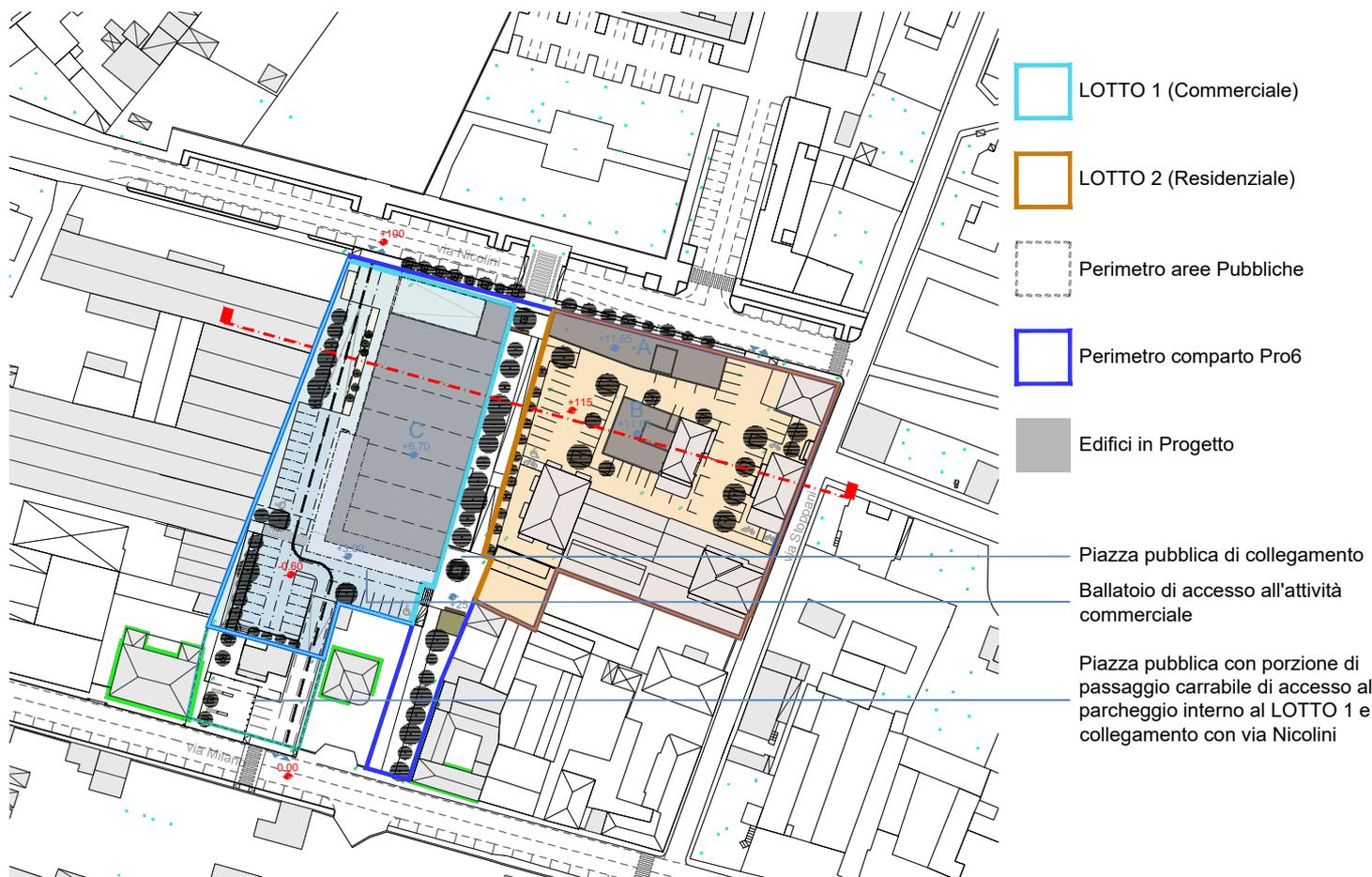
La sagoma dell' edificio 'B' risulta esattamente dalla proiezione dei basamenti dei fabbricati esistenti sul lotto, generando un nuovo prospetto sullo spazio aperto risultante da tutti i nuovi fabbricati (A, B, C)

L'edificio 'C' mostra il proprio affaccio principale sulla via Milano. lo spigolo sud-ovest si attesta dalla proiezione del fabbricato comunale su via Milano. Lo spigolo sud-est si proietta leggermente oltre il lotto a sud in modo da mostrare l'accesso secondario pedonale dallo spazio pubblico nord-sud.

Il corridoio verde in lato ovest si proietta dalla via Milano fino all'interno del lotto accogliendo spazi pedonali di passaggio ed un filtro verde che fungerà da sfondo alla piazza pubblica in realizzazione su via Milano

Il Corridoio verde centrale attraversa l'intero comparto proiettandosi fino al giardino di via Bevilacqua. Lungo il percorso si trovano punti di accessibilità' trasversale ai singoli edifici. Nel punto centrale di questa fascia verde si trova un piccolo spazio pubblico d'accesso all'attività commerciale ed al piccolo brolo prospiciente sul fronte est.

DESCRIZIONE DEI CRITERI E DELLE STRATEGIE INSEDIATIVE DELL'INTERVENTO: LE QUOTE E LE ALTEZZE



Oltre all'attento studio delle giaciture dei nuovi fabbricati, anche l'organizzazione planoaltimetrica dei suoli e delle volumetrie segue criteri accurati:

Sul Lotto 1, l'edificio Commerciale 'C' è organizzato su due livelli, al piano terreno lo spazio a parcheggio ed al livello superiore la vera attività di vendita. La tipologia di edificio è assimilabile al Piloties anche se la quota di imposta sfrutta la differenza di altezza tra la via Milano e la via Nicolini (1 mt) e dunque la percezione finale è un ibrido: su via Milano è percepibile l'imbocco della porzione di parcheggio sotto al fabbricato, ma su via Nicolini, sfruttando tale dislivello, il parcheggio risulta sostanzialmente interrato. Questo artificio, ottenuto abbassando la quota altimetrica del parcheggio, consente di nascondere parzialmente la visione degli stalli delle autovetture ed allo stesso tempo abbassare l'intero edificio che risulta pertanto ad una quota generalmente minore rispetto ai fabbricati esistenti sui lotti confinanti.

Sul Lotto 2, le altezze dei due fabbricati in progetto seguono criteri differenti: l'edificio 'A', posizionato su via Nicolini, cerca un dialogo con i fabbricati affacciati sul giardino di via Bevilacqua. E' costituito da un piano terra commerciale piuttosto alto in rispetto dei basamenti esistenti sul Lotto e soprastanti due piani residenziali; gli edifici presenti sul giardino di via Bevilacqua hanno in realtà due piani in più, ma la scelta di restare leggermente più bassi crea un rapporto percettivo più armonioso con gli edifici esistenti all'interno del Lotto ed il nuovo edificio in progetto 'B'.

All'interno del Lotto infatti, tutti gli edifici sono costituiti da un livello terra commerciale e due livelli residenziali. L'edificio 'B', inoltre, è posto in aderenza al vano scale ed ascensore del corpo ad est in modo da sfruttarne il collegamento verticale e presentarsi come nuovo prospetto sulla corte che si viene a creare tra i nuovi edifici 'A', 'B' e 'C'

## REGIME DELLE AREE

 perimetro comparto Pro6

### LOTTE EDIFICABILI PRIVATI:

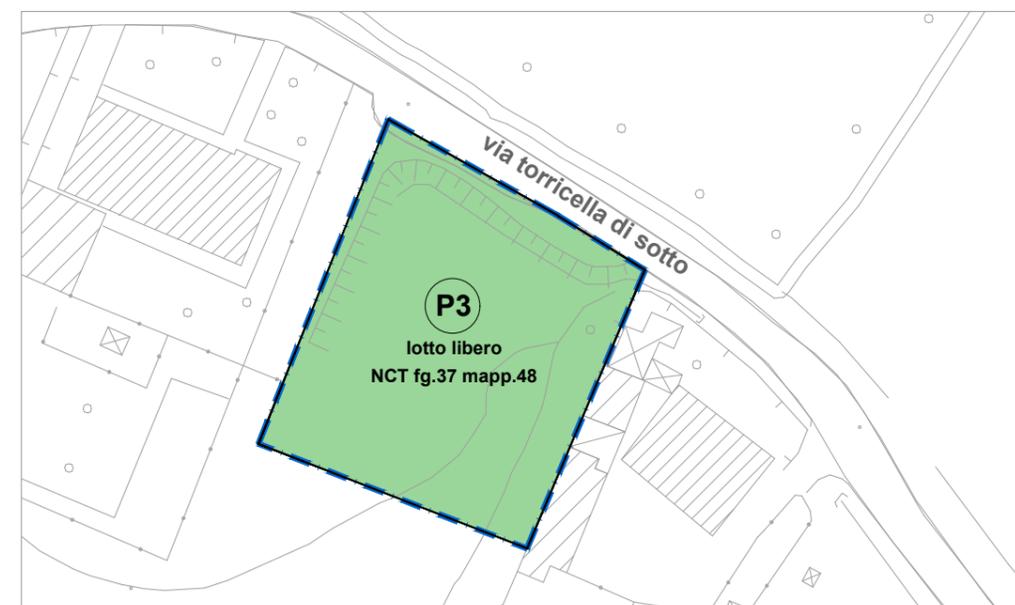
 **Lotto 1** - NCT fg.87 mapp.196 parte - superficie 4.472 mq  
Sono previsti 1.900 mq di SLP a destinazione  
Commerciale MSV di 2° livello

 **Lotto 2** - NCT fg.87 mapp.li 196 parte,198 parte, 418 - superficie 5.016 mq  
Sono previsti 1.100 mq di SLP a destinazione  
Residenziale e Commerciale di Vincinato

### LOTTE IN CESSIONE:

Area **(P2)** - NCT fg.87 mapp.196 parte - superficie 1.435 mq  
Area Standard Reperita dove è prevista la realizzazione di:  
- pista ciclopedonale di collegamento tra le vie Milano e Nicolini  
- spazi verdi alberati  
- piazza intermedia attrezzata in corrispondenza dell'accesso al Lotto 1  
- accessi intermedi pedonali al lotto 2 ed al lotto 1  
- spostamento sottoservizi esistenti

Area **(P3)** - NCT fg.37 mapp.48 - superficie 792 mq  
Area Standard Reperita dove è prevista la realizzazione  
di una pista ciclo-pedonale da parte del Comune



**AREE PER ALTRE PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE,  
PER URBANIZZAZIONI ESTERNE AL COMPARTO,  
PER OPERE IN CONTO STANDARD E OPERE PUBBLICHE AGGIUNTIVE**

 perimetro comparto Pro6

 AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE FUORI COMPARTO:

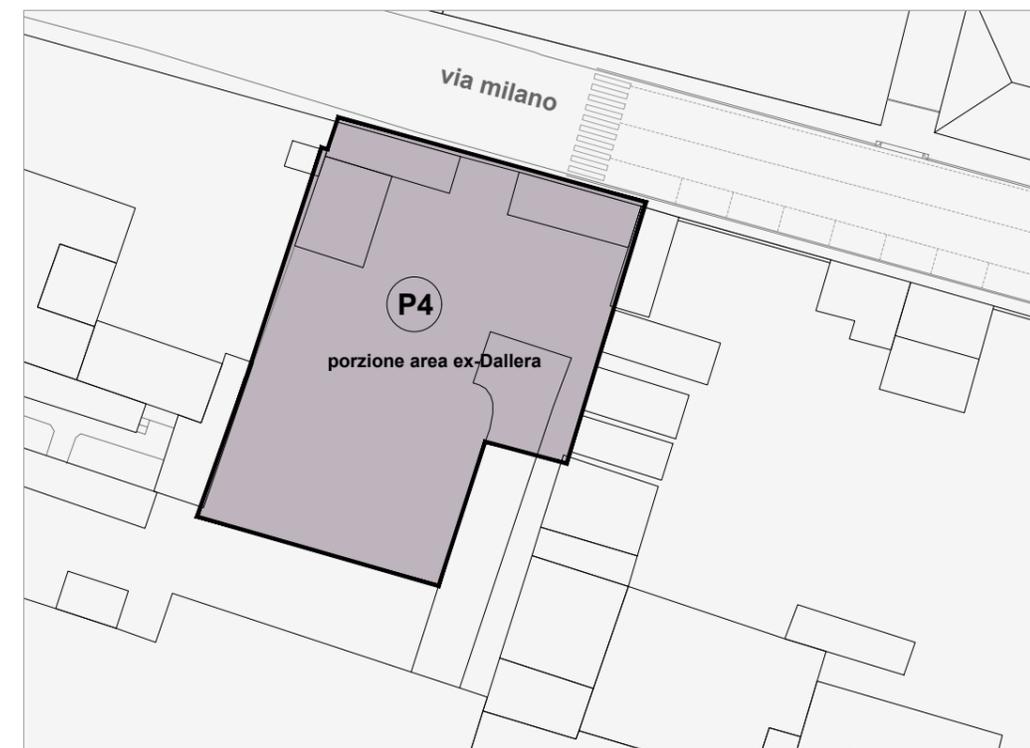
Area **(P1)** - NCT fg.87 mapp.333 parte - superficie 480 mq  
Porzione area ex-Ferremi  
dove è prevista la realizzazione di piazza pedonale alberata

Area **(P5)** - NCT fg.87 mapp.333 parte - superficie 246 mq  
Porzione area ex-Ferremi dove  
sono previste la realizzazione di parcheggi pubblici a raso e l'accesso  
carrabile a servizio del Lotto 1

Area **(SC-1)** - porzione Via Milano - superficie 70 mq  
Sistemazione e raccordo con l'interno dei lotti del marciapiede di Via Milano

Area **(SC-2)** - porzione Via Nicolini - superficie 415 mq  
Sistemazione e raccordo con l'interno dei lotti del marciapiede di Via Nicolini  
e realizzazione di nuovo attraversamento pedonale e di nuovo filare alberato

Area **(P4)** - NCT fg.111 mapp.li 19 parte, 20, 21 - superficie indicativa 1.130 mq  
Porzione dell'area ex-Dallera interessata da progetto di massima  
per la realizzazione di parcheggio pubblico a raso alberato.



7.

Il progetto dei lotti privati

Dettaglio delle scelte progettuali relative al Lotto 1 (Commerciale) ed il Lotto 2 (a completamento delle funzioni residenziali).



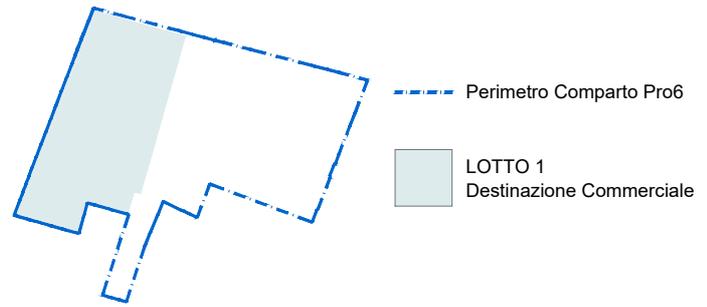
# PROGETTO DEI LOTTI PRIVATI

## LOTTO 1: note generali sull'impianto

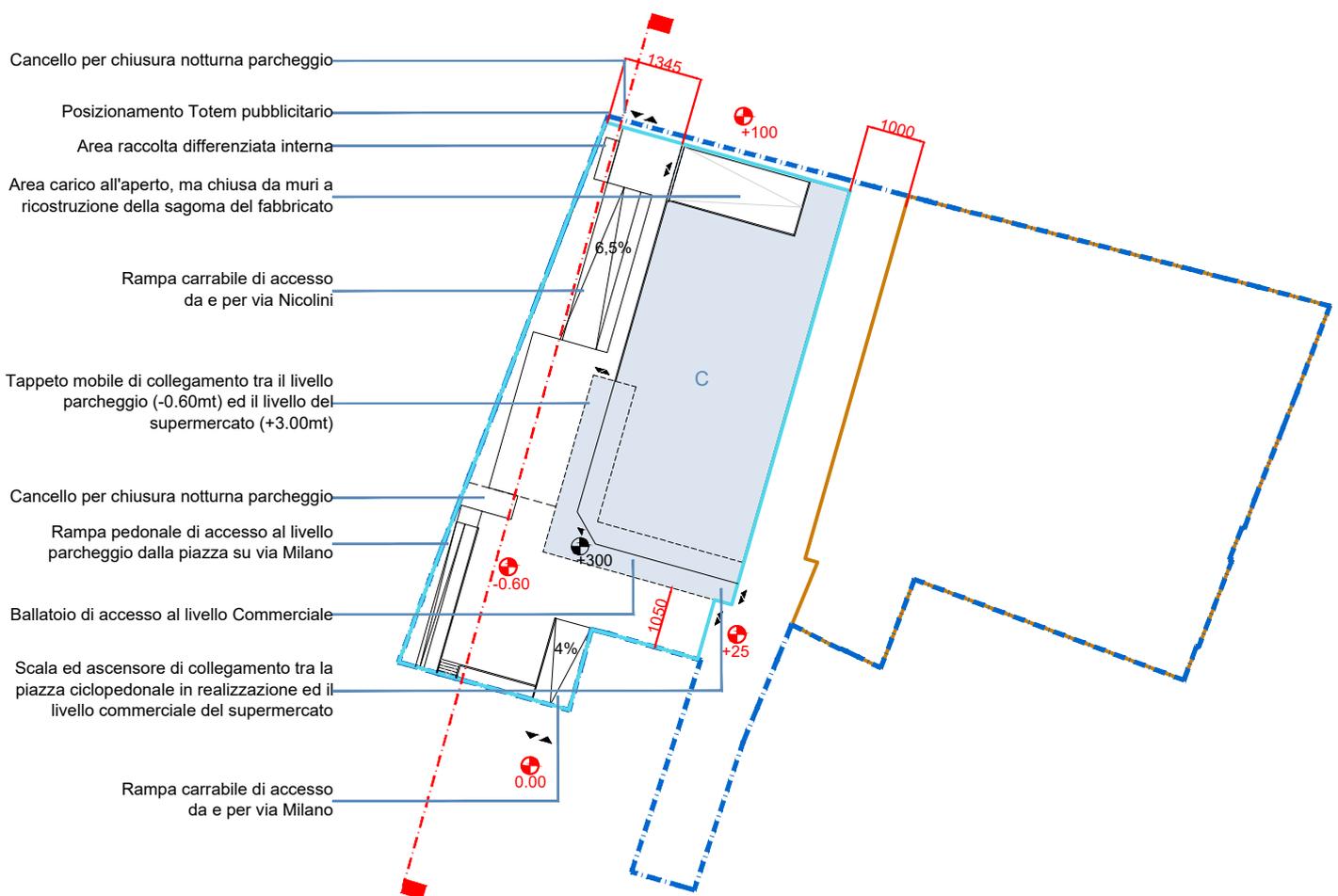
Riepilogo dei dati di progetto:  
(ATTIVITA' COMMERCIALI - C)  
Lotto privato, Mappale 196 parte, foglio 83

Superficie Lotto: 4'472,00mq

Totale SLP in progetto: 1'900,00mq

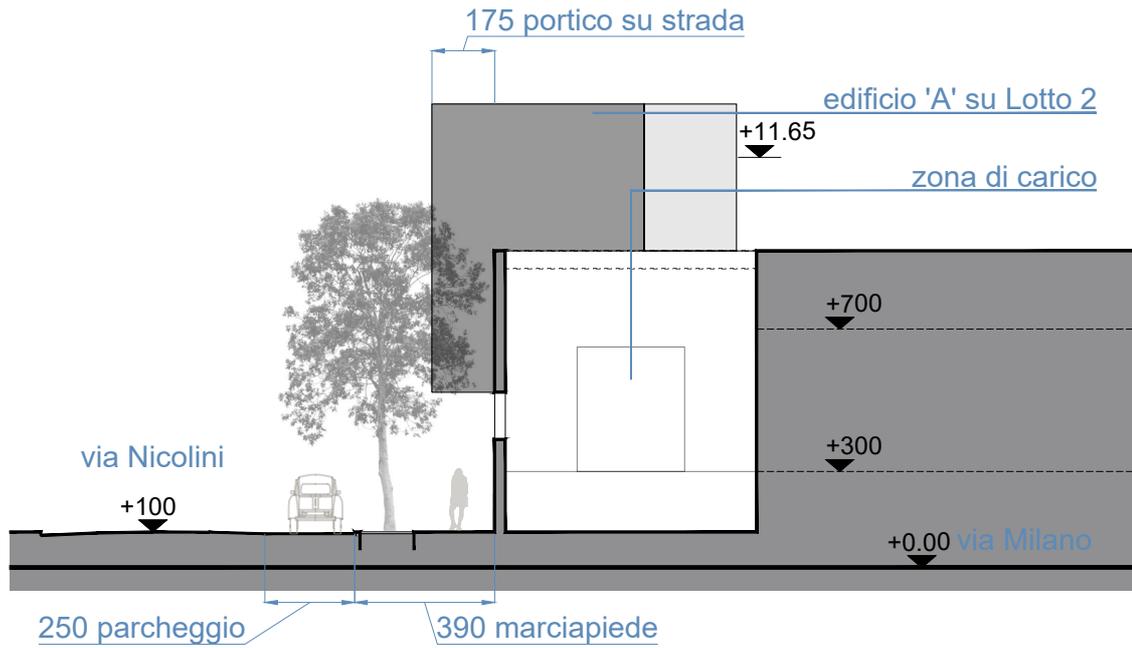


L'edificio in progetto sul Lotto ad Ovest, prevedendo la destinazione d'uso ad Attività Commerciale (Media struttura di vendita - livello 2) comprensiva di collegamento viabilistico tra le vie Milano e Nicolini, vedrà la realizzazione di ampie porzioni di superficie destinate a parcheggio. Per mitigare l'impatto di questa presenza si è pensato di progettare un abbassamento generale di tutta l'area pertinenziale all'edificio rispetto al riferimento principale della quota di Via Milano. In questa maniera, sfruttando il dislivello di 1mt con la via Nicolini, si viene a creare una zona a parcheggio che verrà poco percepita dalle pubbliche vie: sulla via Milano la proiezione dell'imbocco sotto all'edificio sarà di 1,70 mt, mentre su via Nicolini si ridurrà a 0,70 mt. Tutto ciò produrrà una percezione del manufatto certamente più armoniosa considerando che l'attività di vendita, posizionata ad un livello intermedio tra parcheggio e spazio pubblico, produrrà un forte ombreggiamento alla porzione di parcheggi sottostanti, andando infine a generare una sorta di basamento simulato dell'edificio.



- Cancello per chiusura notturna parcheggio
- Posizionamento Totem pubblicitario
- Area raccolta differenziata interna
- Area carico all'aperto, ma chiusa da muri a ricostruzione della sagoma del fabbricato
- Rampa carrabile di accesso da e per via Nicolini
- Tappeto mobile di collegamento tra il livello parcheggio (-0.60mt) ed il livello del supermercato (+3.00mt)
- Cancello per chiusura notturna parcheggio
- Rampa pedonale di accesso al livello parcheggio dalla piazza su via Milano
- Ballatoio di accesso al livello Commerciale
- Scala ed ascensore di collegamento tra la piazza ciclopedonale in realizzazione ed il livello commerciale del supermercato
- Rampa carrabile di accesso da e per via Milano

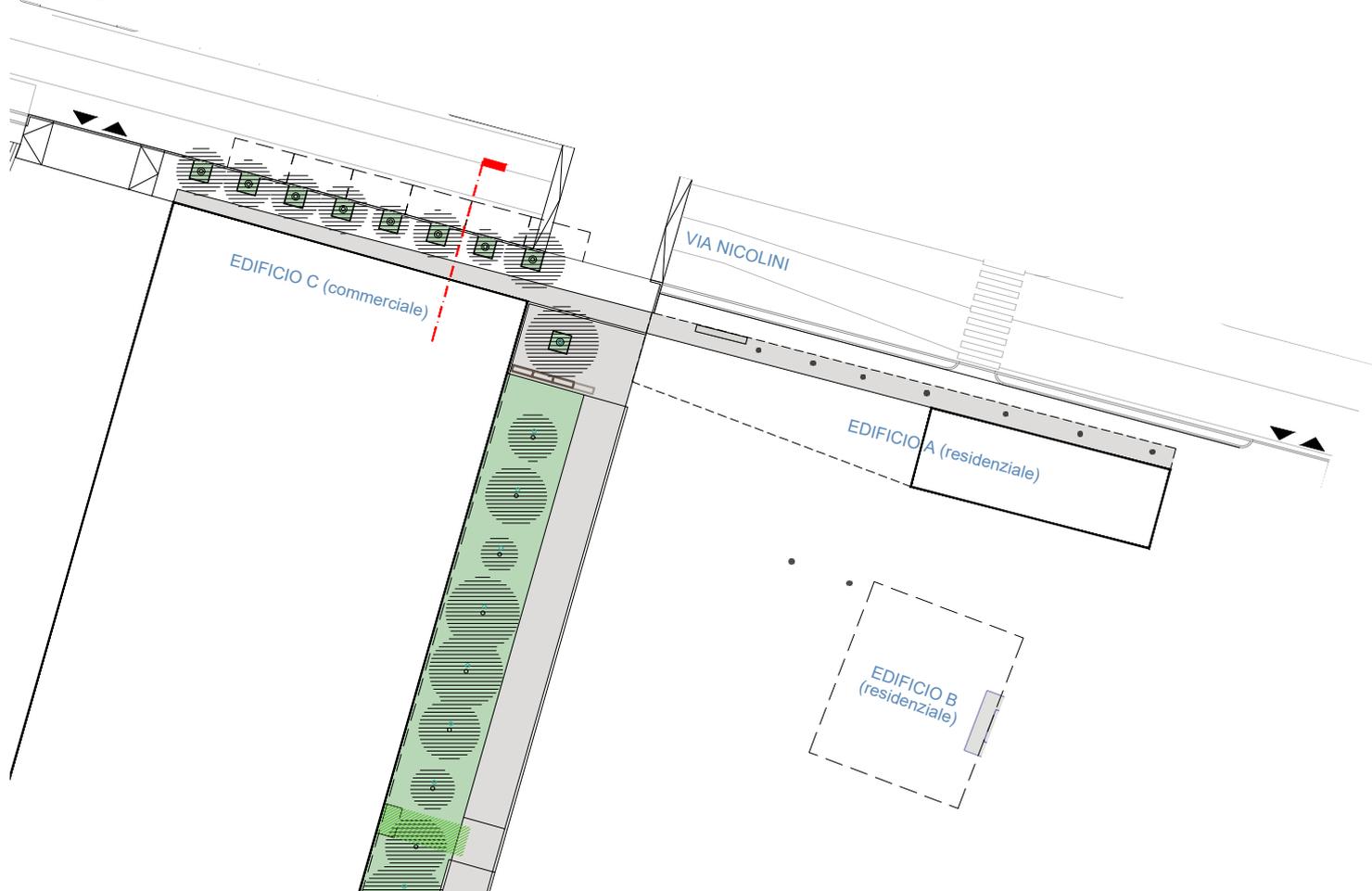
LOTTO 1: lo studio delle relazioni con lo spazio pubblico



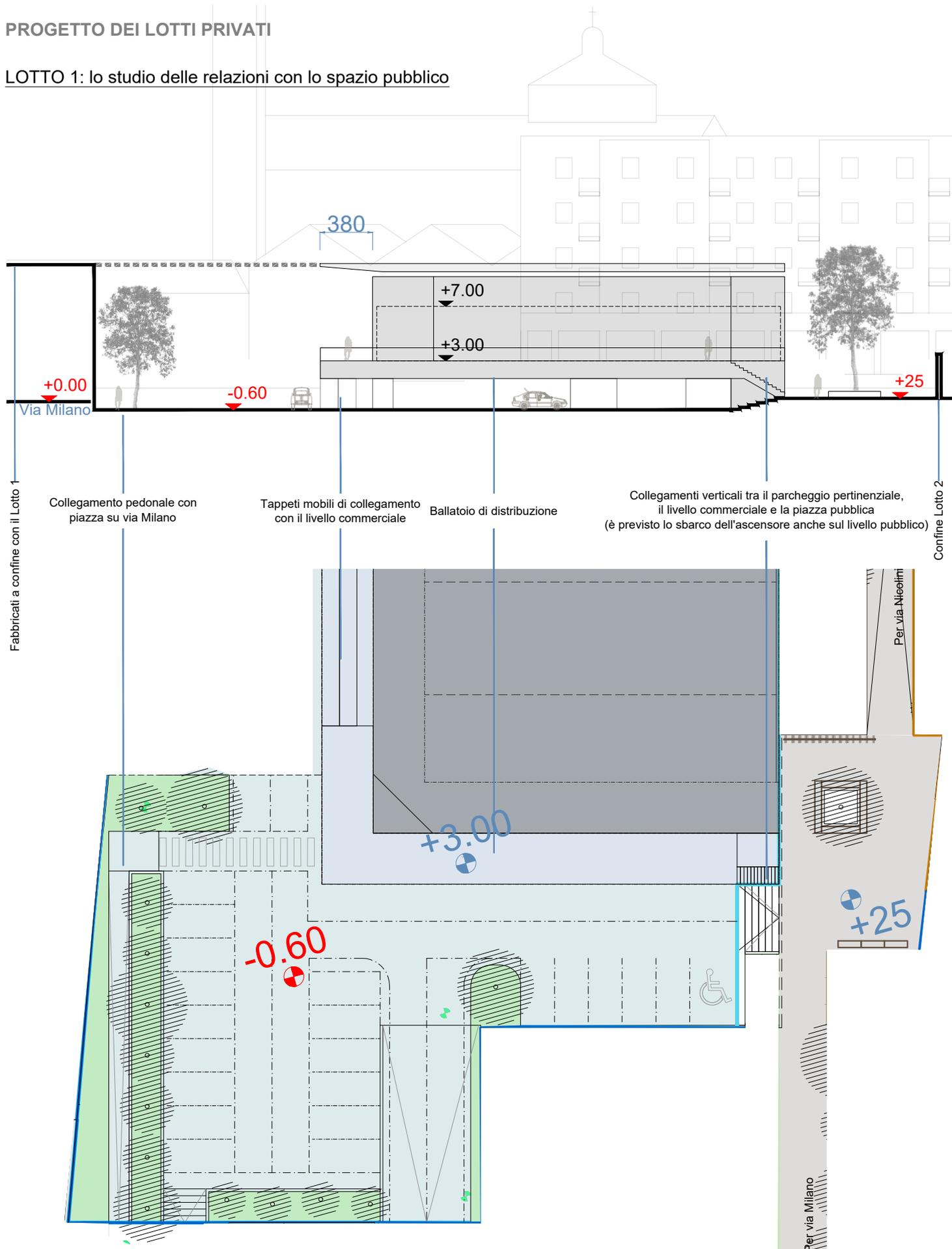
Il fronte nord del fabbricato (su via Nicolini), sarà costituito dalla zona di carico e servizio dell'attività. Si è pertanto preferito inscrivere anche questa zona all'interno della geometria generale del fabbricato in maniera da conseguire una figura ordinata ed impedire la visione delle zone aperte di deposito.

Allo stesso tempo il fabbricato non è allineato in perfetta aderenza su via Nicolini. La ragione è duplice: da un lato questo consente la riqualificazione delle piccole e strette aiuole che oggi sono presenti sul marciapiede pubblico con l'introduzione di un filare d'alberi di prima o seconda grandezza alla corretta distanza dal fabbricato per mitigarne la presenza; dall'altro, il fabbricato è allineato al portico che verrà realizzato al piano terreno dell'edificio su strada nel lotto ad est.

Quest'impostazione consente agli utenti di camminare su un ampio marciapiede godendo della proiezione prospettica che verrà a generarsi tra i nuovi fabbricati e l'asse ciclo-pedonale tra di loro.



LOTTO 1: lo studio delle relazioni con lo spazio pubblico



Il fronte sud del fabbricato (verso via Milano), articolandosi su due livelli, cerca di trovare una relazione con gli spazi pubblici adiacenti, favorendo i collegamenti pedonali.

Sul lato Ovest del Lotto è presente una rampa di connessione nel verde che introduce dalla quota della piazza di Via Milano a quella del parcheggio; camminando da Ovest ad Est, sotto al ballatoio, è possibile risalire sullo spazio pubblico dell'asse Est. In questo punto sono presenti collegamenti verticali per accedere al livello commerciale, oltre che alla piazzetta posta a metà della pista ciclopedonale.

# PROGETTO DEI LOTTI PRIVATI

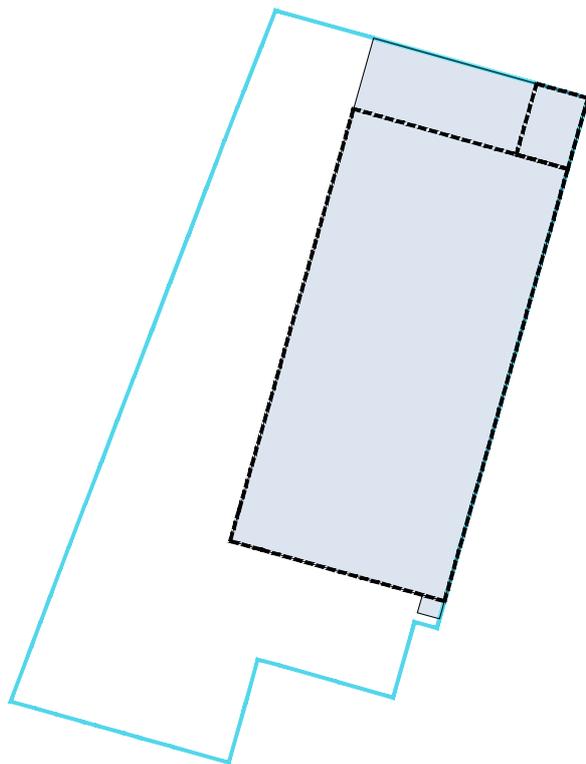
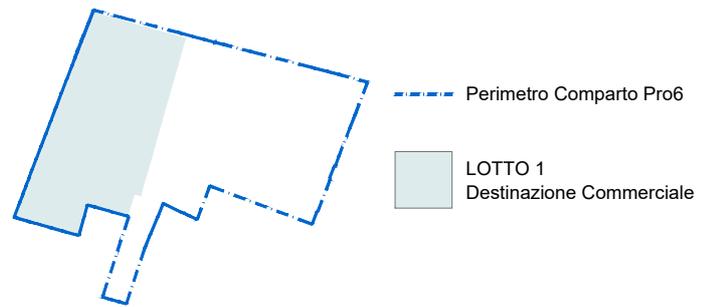
## LOTTO 1: l'uso dello spazio aperto, parametri urbanistici

Riepilogo dei dati di progetto:

(ATTIVITA' COMMERCIALI - C)

Lotto privato, Mappale 198 parte, foglio 83

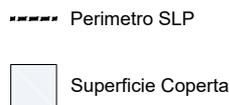
Superficie Lotto: 4'472,00mq



### S.L.P. e SUPERFICIE COPERTA

Totale SLP in progetto: 1'900,00mq

Superficie Coperta: 2'142,00mq  
(non rileva ai fini del calcolo della S.C. il normale aggetto in quanto inferiore a 4,00mt - art.10 NTA)



### PARCHEGGI PERTINENZIALI E ACCESSI

Totale spazio pertinenziale a parcheggio: 100% dell'SLP  
(di cui almeno il 50% sempre aperto al pubblico, artt. 28 e 94 NTA)

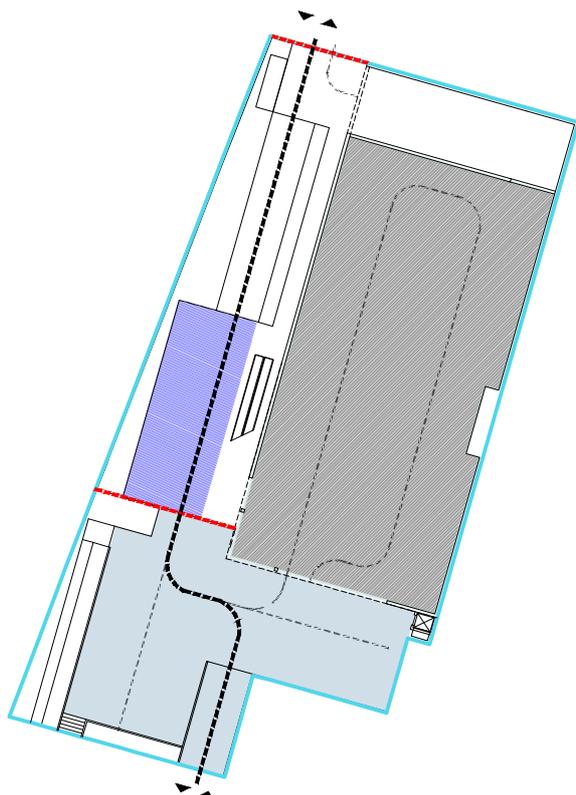
Totale in progetto:  
SLP 1'900,00mq x 100% = 1'900,00mq a Parcheggio da reperire

\_Parcheggio sempre aperto al pubblico: 958,50 mq (22 posti auto)

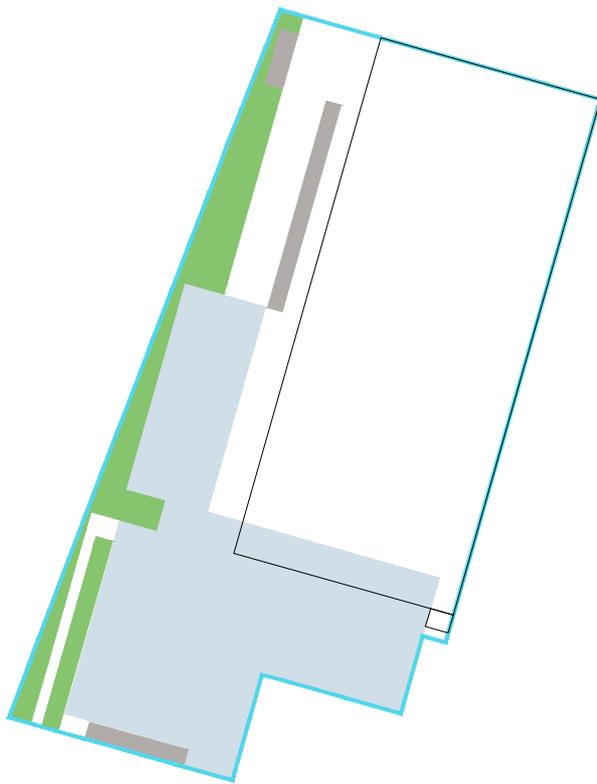
\_Parcheggio privato: 310,20 mq (11 posti auto)

\_Parcheggio sotto fabbricato: 1'730,00 mq (52 posti auto)

Totale superficie pertinenziale a parcheggio: 2'998,70mq (verificato)



LOTTO 1: l'uso dello spazio aperto, parametri urbanistici e uso dei materiali



MATERIALI DEGLI SPAZI APERTI

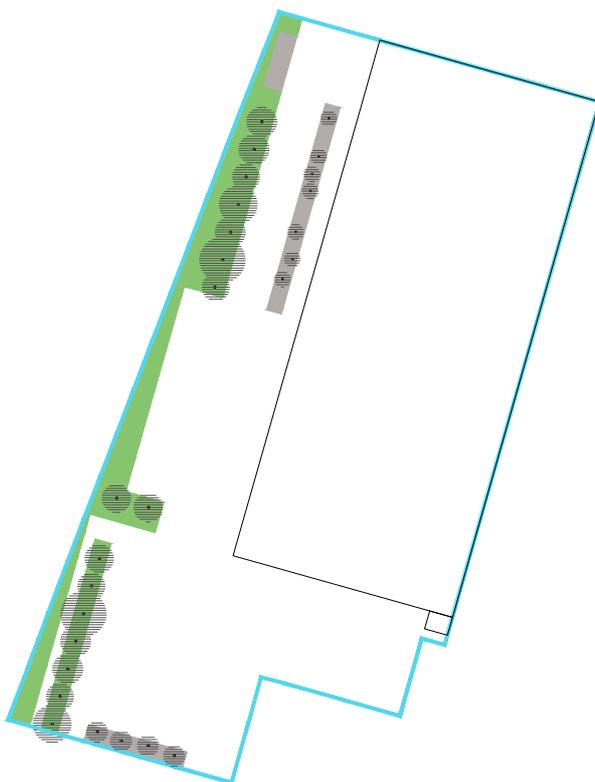
I materiali prevalenti sono costituiti da asfalto per le zone di transito e parcheggio, oltre ad aiuole trattate a verde:

Totale superficie asfalto: 3'670,44mq

Totale superficie a verde: 484,60mq

Totale superficie in autobloccante: 45,91,mq

-  Superficie permeabile (tipo ghiaietto)
-  Superficie asfaltata
-  Superficie a verde
-  Superficie non permeabile



SISTEMAZIONE DEL VERDE

Totale superficie a verde: 484,60mq

La sistemazione del verde all'interno del lotto tiene conto delle indicazioni generali del progetto, cioè la creazione di un corridoio verde di penetrazione da Via Milano a Via Nicolini. Nell'ambito di tale sistemazione verranno messe a dimora alberature nei punti dove verranno rispettate le distanze civilistiche dai confini

-  Alberatura
-  Aiuola verde
-  Superficie permeabile (tipo ghiaietto)

# PROGETTO DEI LOTTI PRIVATI

## LOTTO 2: note generali sull'impianto

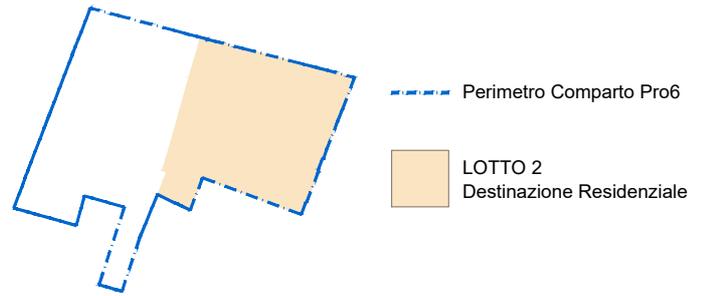
Riepilogo dei dati di progetto:  
(RESIDENZIALE - R)

Lotto privato, Mappale 196 + mappale 198 parte, foglio 83

Superficie Lotto: 5'016,00mq

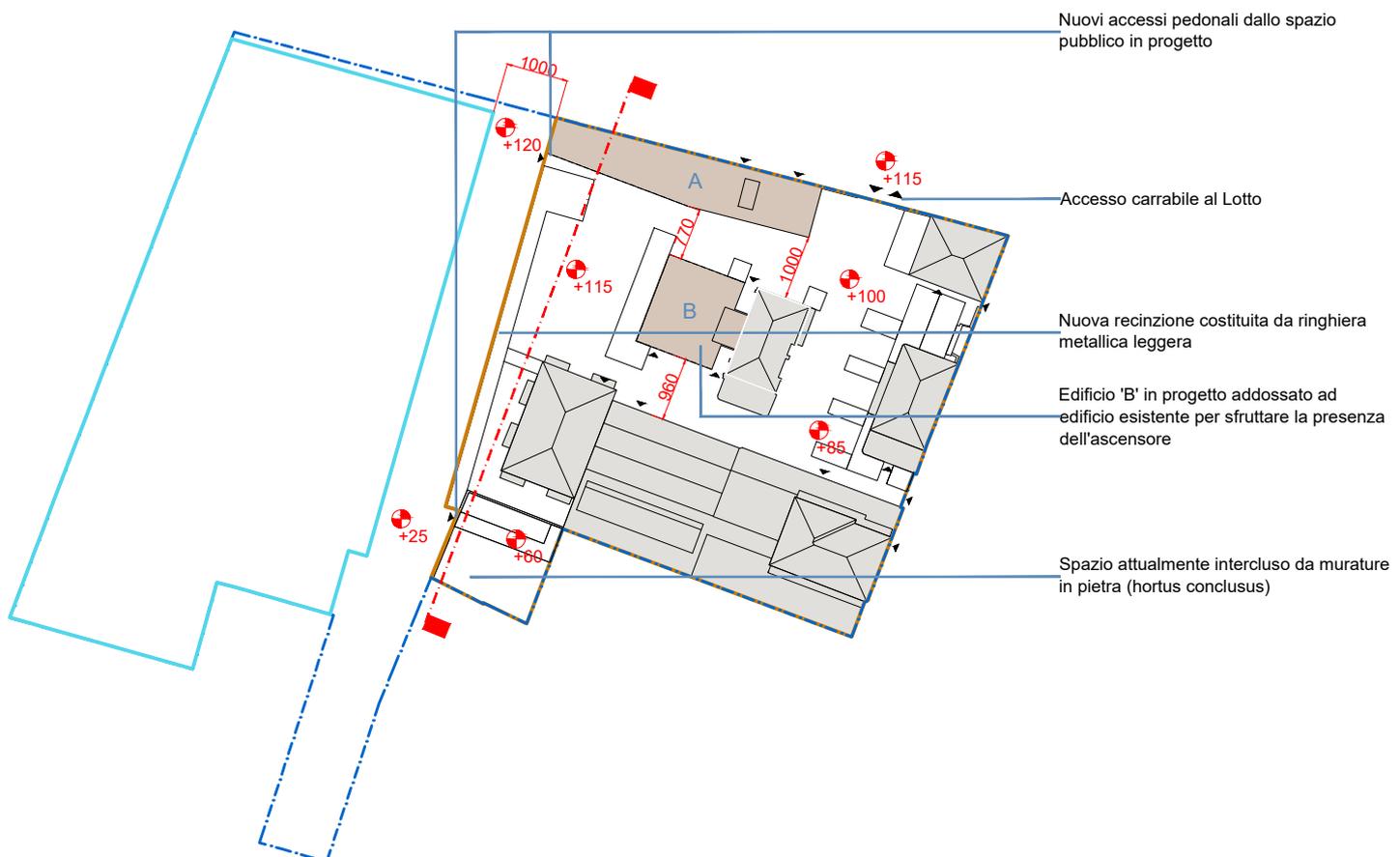
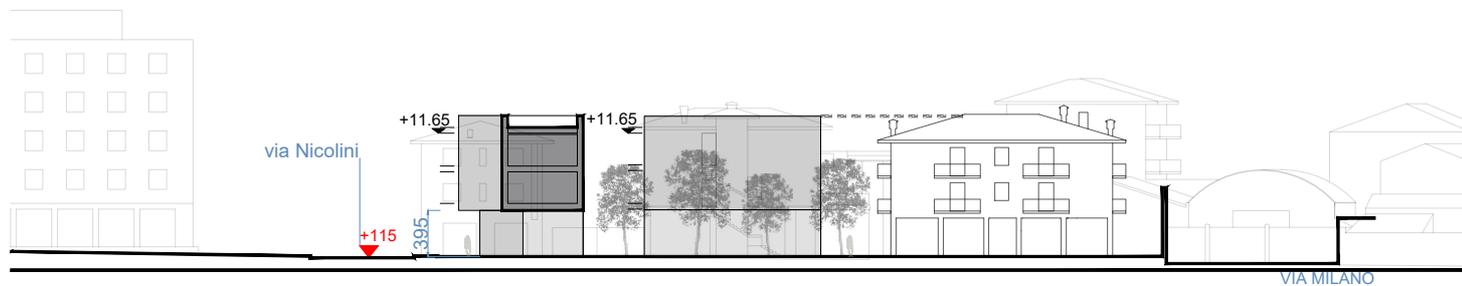
Totale SLP esistente: 3'229.38,00 mq

Totale SLP in progetto: 1'100,00mq



Gli edifici in progetto sul lotto ad Est completano la destinazione d'uso generale a Residenza e vendita al dettaglio. Da un punto di vista planimetrico si è pensato di completare il lotto posizionando un edificio in linea in aderenza a via Nicolini in modo da trovare un dialogo con gli edifici della piazza a nord (molto alti); al centro del lotto, in aderenza al fabbricato centrale, viene realizzato un secondo edificio, costituito da tre livelli, che funzioni come perno centrale della nuova corte che si viene a costituire e che ha lo sbocco verso lo spazio pubblico della pista ciclopedonale.

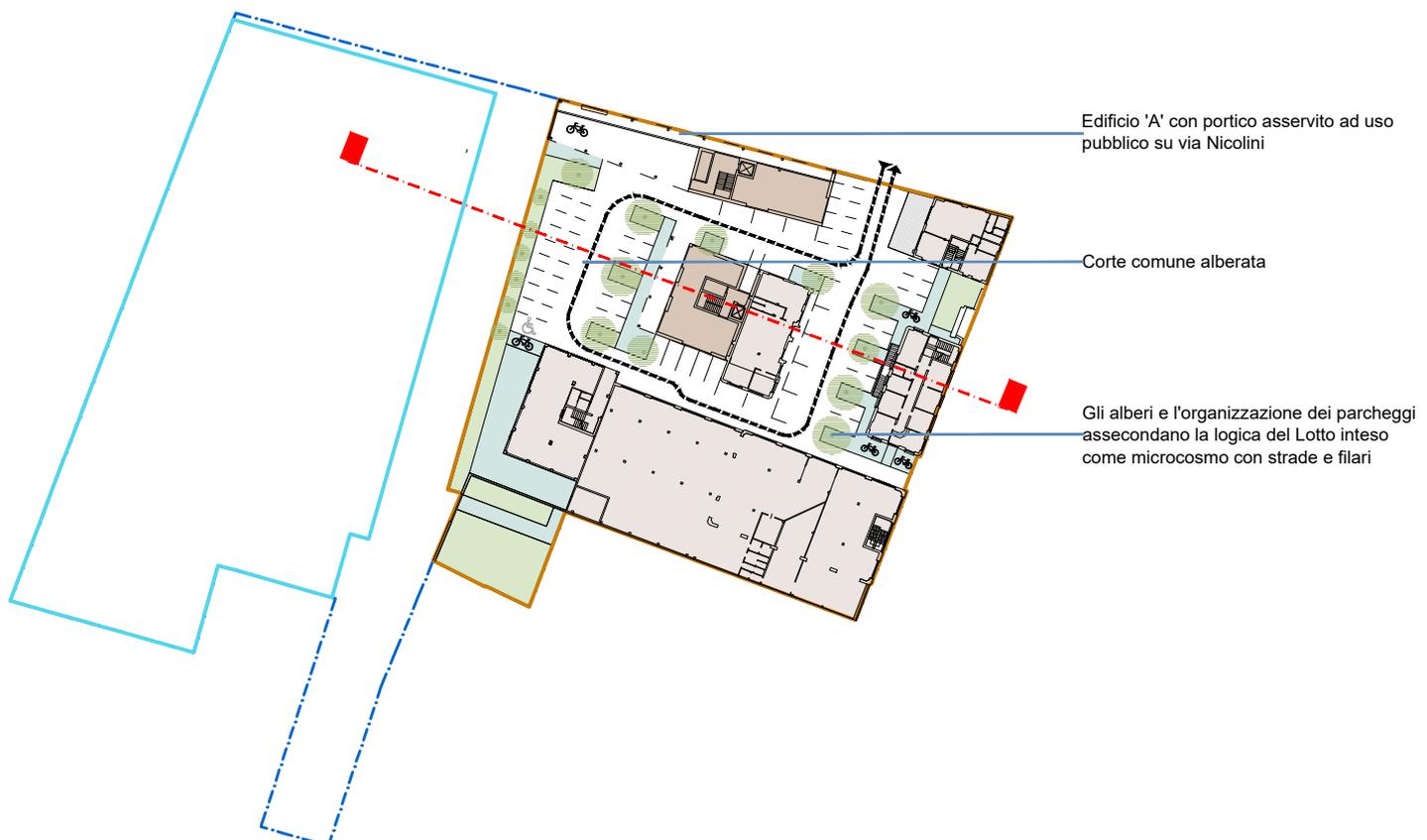
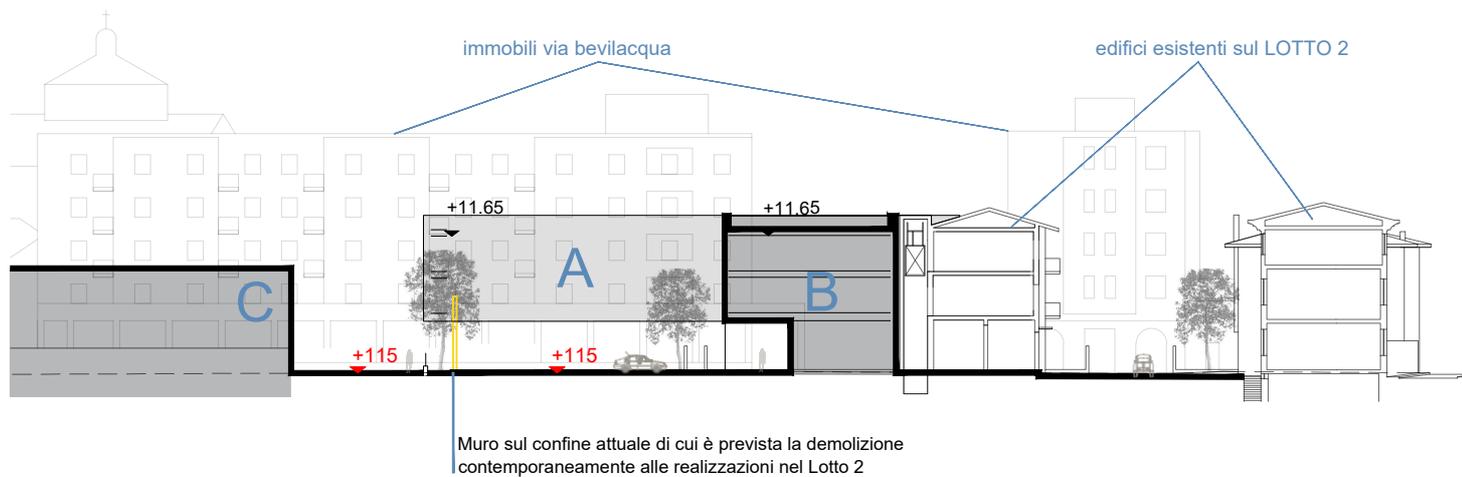
Attualmente è presente un muro molto sul lato ovest che funge da confine; questo muro verrà demolito in occasione dei lavori di realizzazione degli edifici A e B e la riqualificazione degli spazi aperti dell'intero Lotto 2.



## LOTTO 2: lo studio delle relazioni con lo spazio pubblico

L'edificio A, posizionato in fregio alla via Nicolini, presenta un porticato molto alto completamente passante. Questa soluzione consente di ottenere un doppio risultato nell'impianto generale: da un lato la volumetria soprastante conferisce una percezione di chiusura del lotto, dall'altro, la forte permeabilità al piano terra consente una visione ampia di tutta la corte privata interna. Anche l'edificio B è costituito da un portico che cerca un dialogo con la corte e la fascia pubblica sul lato ovest.

L'impianto del Lotto, assecondando le preesistenze storiche, si completa con un'organizzazione ordinata dello spazio aperto. La circolazione carrabile interna a senso unico consente la gestione di una sezione stradale ristretta in cui introdurre filari d'alberi. Tutto lo spazio aperto è trattato come se fosse un piccolo quartiere con le sue strade, i suoi parcheggi e gli stalli delle biciclette raccolti in prossimità degli accessi alle residenze.



## PROGETTO DEI LOTTI PRIVATI

### LOTTO 2: l'uso dello spazio aperto, parametri urbanistici

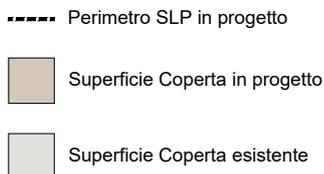
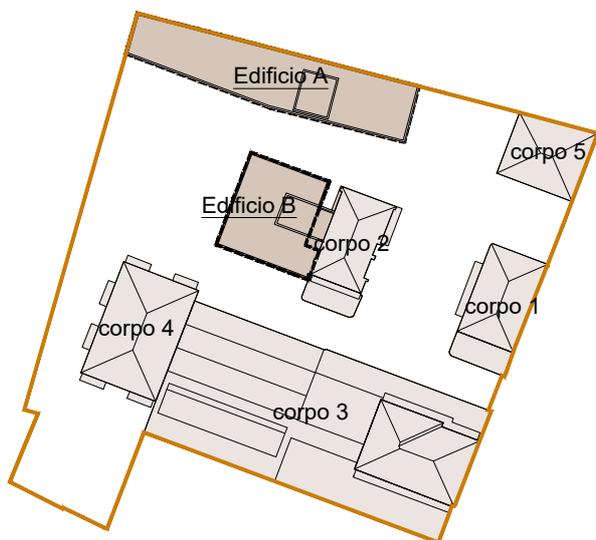
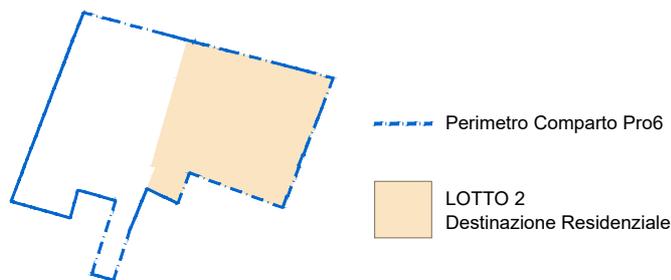
Riepilogo dei dati di progetto:  
(RESIDENZIALE - R)

Lotto privato, Mappale 196 + mappale 198 parte, foglio 83

Superficie Lotto: 5'016,00mq

Totale SLP esistente: 3'229,38,00 mq

Totale SLP in progetto: 1'100,00mq



#### S.L.P. e SUPERFICIE COPERTA

Totale SLP esistente = 3'229,38 mq

\_ corpo 1: slp = 4'17,50 mq (Residenziale)  
\_ corpo 2: slp = 396,00 mq (Commerciale, 1° e 2° Residenziale)  
\_ corpo 3: slp Residenziale = 349,55 mq  
          slp Commerciale = 1'059,00 mq (MSV di 1° livello)  
\_ corpo 4: slp = 650,28 mq (Commerciale, 1° e 2° Residenziale)  
\_ corpo 5: slp = 357,05 mq (Commerciale, 1° e 2° Residenziale)

Totale SLP in progetto = 1'100,00 mq

\_ Edificio A: slp = 640,00 mq  
(Commerciale, 1°, 2°, 3° Residenziale)  
\_ Edificio B: slp = 460,00 mq  
(Commerciale, 1° e 2° Residenziale)

Totale generale SLP esistente e di progetto = 4'329,38 mq

Totale Superficie Coperta esistente = 1'715,00 mq

Totale Superficie Coperta di progetto = 630,00 mq

Totale generale S.C. esistente e di progetto = 2'345,00 mq

#### PARCHEGGI PERTINENZIALI E ACCESSI

Totale spazio pertinenziale a parcheggio da garantire (artt. 28 e 94):

Residenza: 30% dell'SLP

Esercizi di vicinato: 30% dell'SLP

Commercio, MSV: 100% dell'SLP

Totale generale SLP esistente e di progetto = 4'329,38 mq

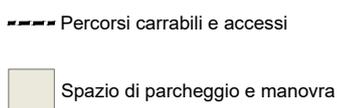
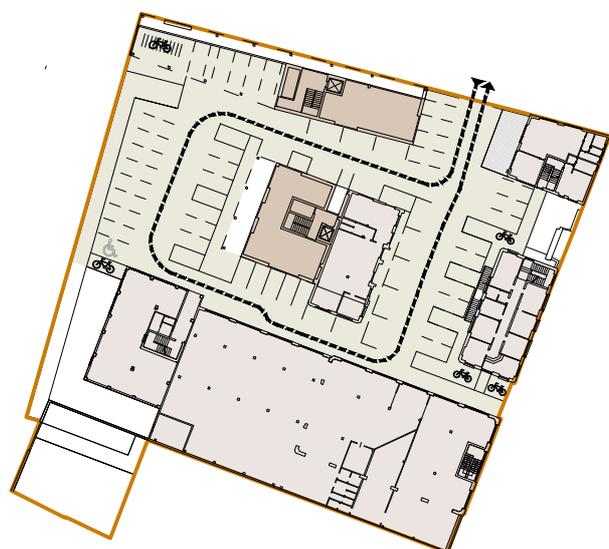
di cui

Residenza e vicinato:  $3'270,38 \text{ mq} \times 30\% = 981,11 \text{ mq}$

Media struttura di vendita:  $1'059,00 \text{ mq} \times 100\% = 1'059,00 \text{ mq}$

Totale sup. pert. a parcheggio da garantire: 2'040,10mq

Totale sup. pert. a parcheggio esistente e di progetto:  
2'047,00mq (verificato)



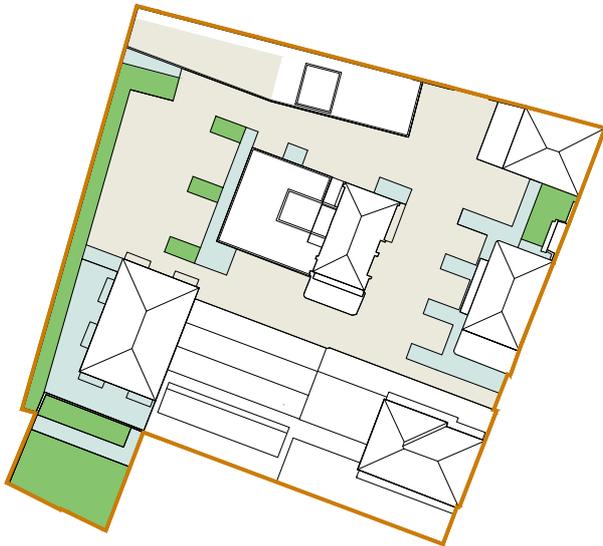
(\*) Nel disegno dei parcheggi si è prestata particolare attenzione agli stalli per cicli e motocicli, ricavati a ridosso dell'accesso di ogni edificio. Questo aspetto è particolarmente importante in un contesto dove la maggioranza dei residenti non possiede automobili.

LOTTO 2: l'uso dello spazio aperto, parametri urbanistici e uso dei materiali

MATERIALI DEGLI SPAZI APERTI

I principali materiali di progetto sono :

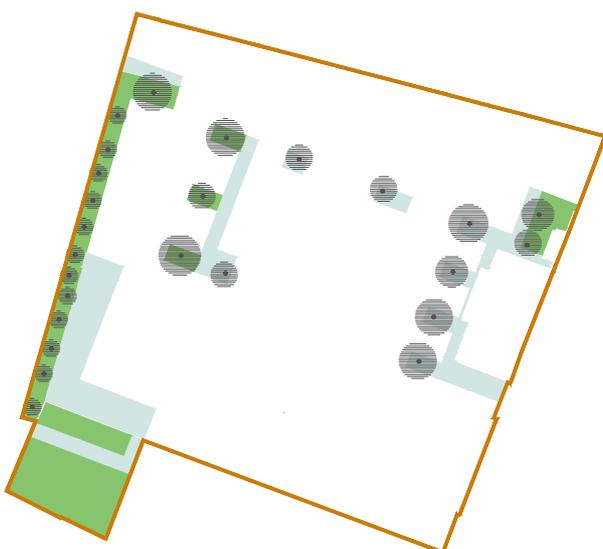
- asfalto per le zone di transito e parcheggio delle autovetture
- aiuole trattate a verde o calcestre/ghiaietto con elementi arborei puntuali.
- aree drenanti in calcestre/ghiaietto per il parcheggio di cicli e motocicli o ad aiuole alberate



-  Superficie permeabile (tipo calcestre/ghiaietto)
-  Superficie asfaltata
-  Superficie a verde

SISTEMAZIONE DEL VERDE

La sistemazione del verde all'interno del lotto cerca di creare una continuità con lo spazio verde della pista ciclopedonale. Secondo obiettivo è la schermatura degli edifici residenziali e l'ombreggiatura degli stalli delle autovetture mediante le alberature. L'interno del lotto viene disegnato quindi da piccoli filari alberati, aiuole e percorsi carrabili, ottenendo una composizione urbana ridimensionata alla scala dell'isolato.



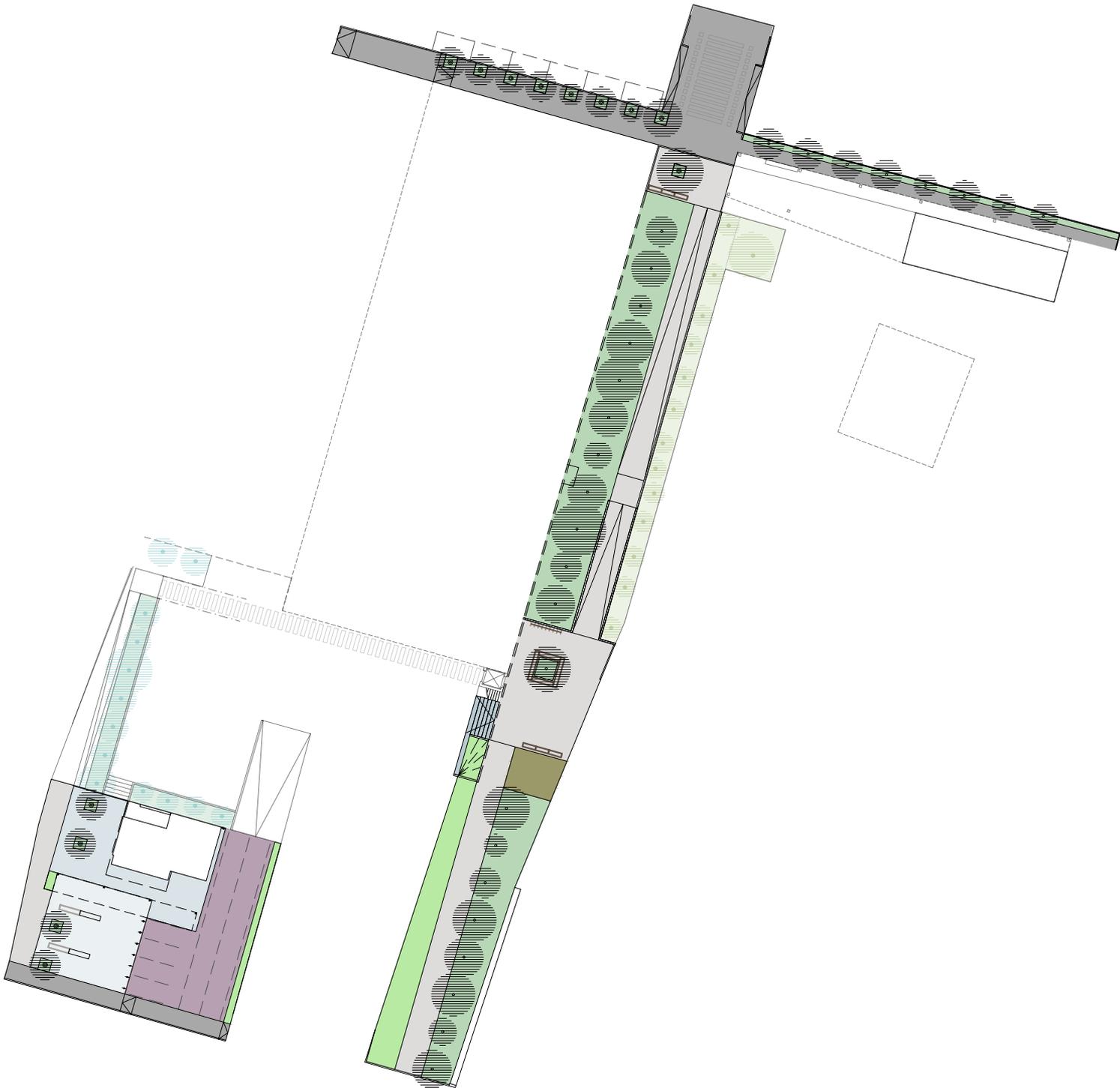
-  Alberatura
-  Aiuola verde
-  Superficie permeabile (tipo calcestre/ghiaietto)

8.

#### Il progetto delle opere Pubbliche

- Dettaglio delle scelte progettuali relative alla progettazione della piazza di proprietà pubblica fronteggiante la via Milano (AREA P1) e del passaggio carrabile di accesso al Lotto 1 (AREA P5), sempre di proprietà comunale - fuori comparto. Progetto della fascia ciclopedonale alberata con andamento nord/sud e relativi spazi verdi (AREA P2) - in cessione
- Descrizione delle superfici di completamento a corredo degli interventi generali (SC-1, SC-2) - fuori comparto

AREA-P1, AREA-P2 e AREA-P5: INDICAZIONI GENERALI DI PROGETTO



L'Area P1, di proprietà pubblica, prevede la sistemazione delle superfici per la realizzazione di una piazza pubblica correlata alle opere di riqualificazione dell'intera via Milano. Quest'area, in passato destinata a stazione di rifornimento carburante, dovrà essere sottoposta ad indagine preventiva ai fini dell'eventuale bonifica; si suppone infatti che la possibile percolazione di idrocarburi abbia inquinato il sottosuolo. L'Area P5, completamento della P1, prevede la realizzazione di un accesso carraio al Lotto privato 1 e parcheggi a raso. Le scelte e le finiture proposte in questi documenti andranno concertate con il progetto generale (Oltre la Strada) per uniformarne il risultato finale.

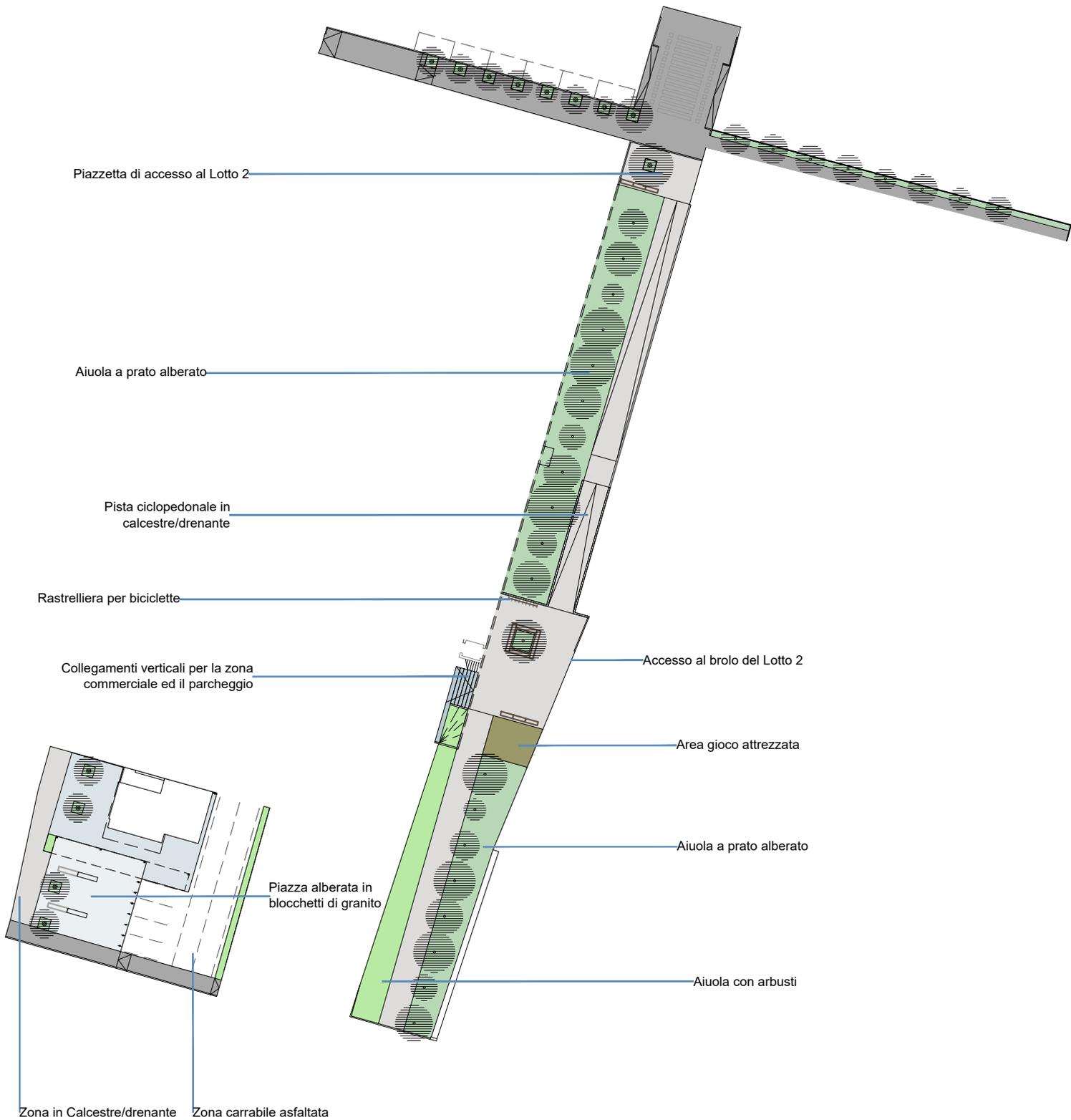
L'Area P2, con previsione di cessione a fine lavori, prevede la creazione di un'asta di collegamento ciclopedonale alberata nord-sud, in maniera da collegare via Milano e via Nicolini. Lungo il percorso è prevista una piccola piazza pubblica di sosta dove saranno presenti i diversi accessi e collegamenti agli spazi dei Lotti privati, comprendendo il collegamento al livello del parcheggio pertinenziale dell'area commerciale, ma aperto al pubblico. La piazza fronteggia inoltre, sul lato est, il comparto del nucleo di antica formazione. Dalla riapertura del brolo interno al Lotto 2 sarà possibile apprezzare maggiormente la relazione con il contesto del tessuto antico, potendo oltrepassare nuovamente gli alti muri che connotano queste tipologie edilizie. Il brolo resterà comunque di proprietà privata, ma sarà trattato come un nuovo accesso agli spazi privati del Lotto 2. Lungo l'asta ciclopedonale sarà inoltre possibile accedere al Lotto 2 anche in altre posizioni. L'Edificio C, sul fianco ovest, prevede la realizzazione di un ascensore di collegamento tra il livello dei parcheggi ed il livello commerciale con una sosta intermedia di sbarco direttamente sul suolo pubblico.

AREA-P1, AREA-P2 e AREA-P5: INDICAZIONI GENERALI DI PROGETTO

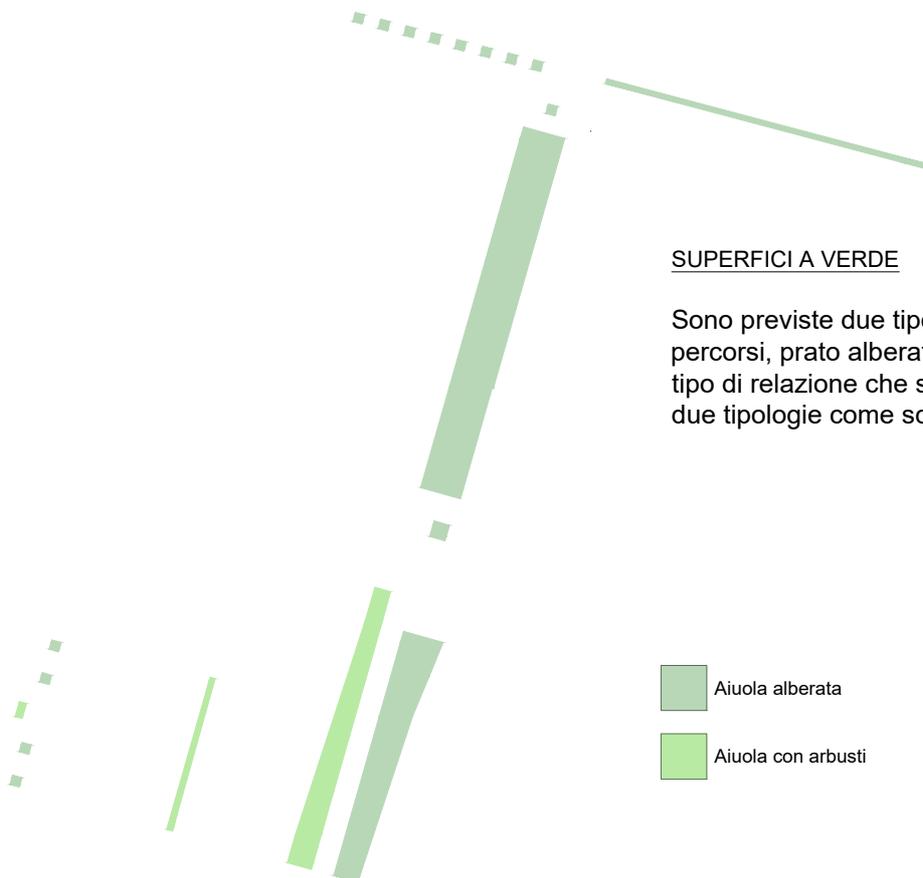
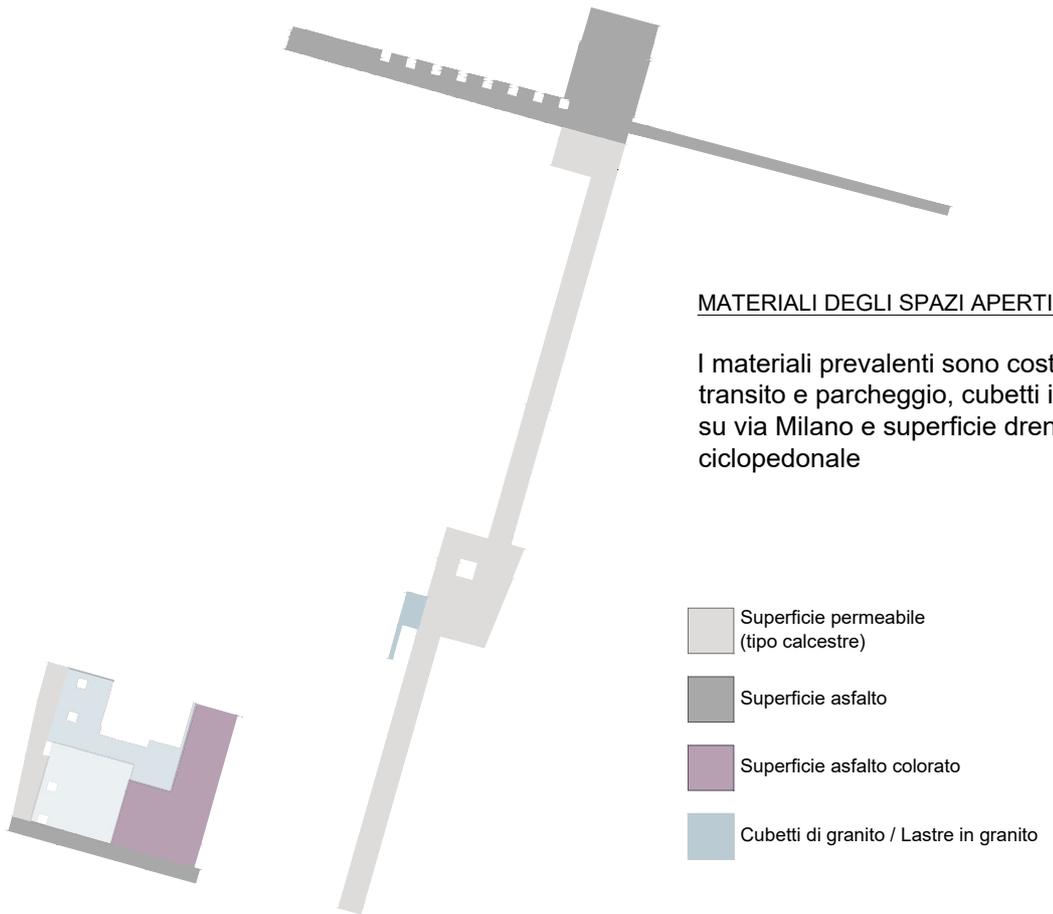
\_AREA P1 (FUORI COMPARTO): 480,00 mq

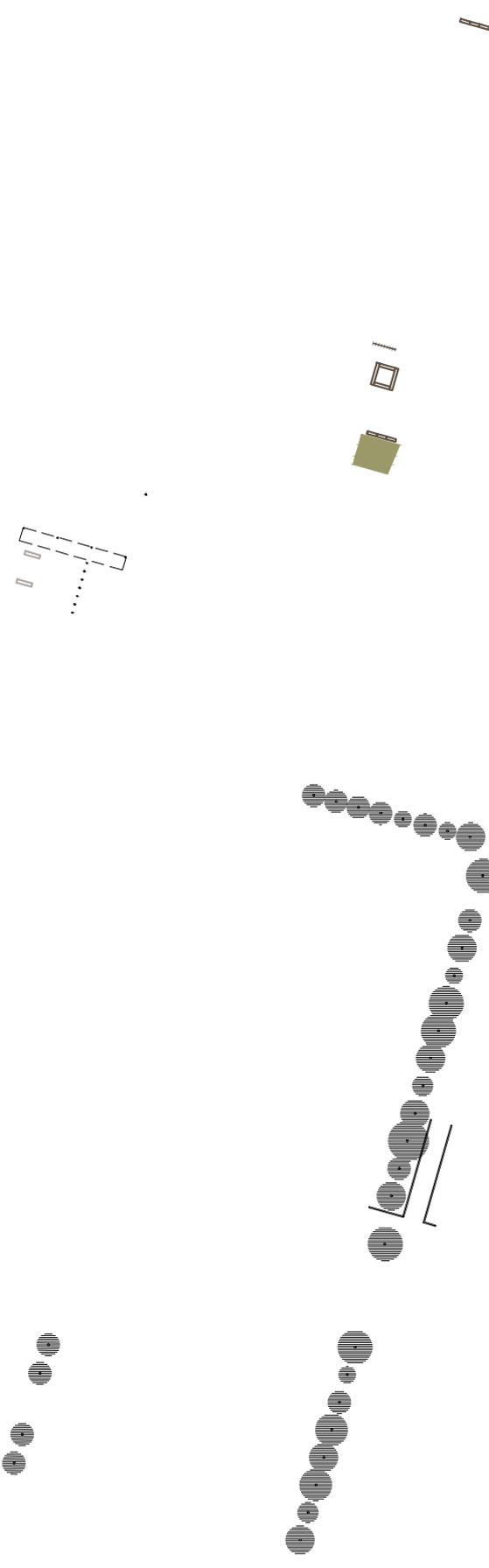
\_AREA P2: 1'435,00 mq (Standard reperito)

\_AREA P5 (FUORI COMPARTO): 246,00 mq



AREA-P1, AREA-P2 e AREA-P5: QUANTITA', MATERIALI E FINITURE





ATTREZZATURE

Lungo i percorsi e nei punti di sosta sono allestite attrezzature secondo le necessità del caso. La piazzetta centrale si configura come punto di passaggio e talvolta di sosta, attrezzata con panchine, area giochi per bambini, rastrelliera per le biciclette. Tutte le zone sono illuminate con pali h 4/5mt rivolti verso il basso, mentre alcune zone, lungo il confine con il nucleo di antica formazione avranno illuminazione scenografica volta a valorizzare le murature esistenti

COMPLETAMENTI

Totale superficie a verde: 485,00mq  
N° di alberi previsto: 16 (33 posti auto scoperti, art.28 NTA)

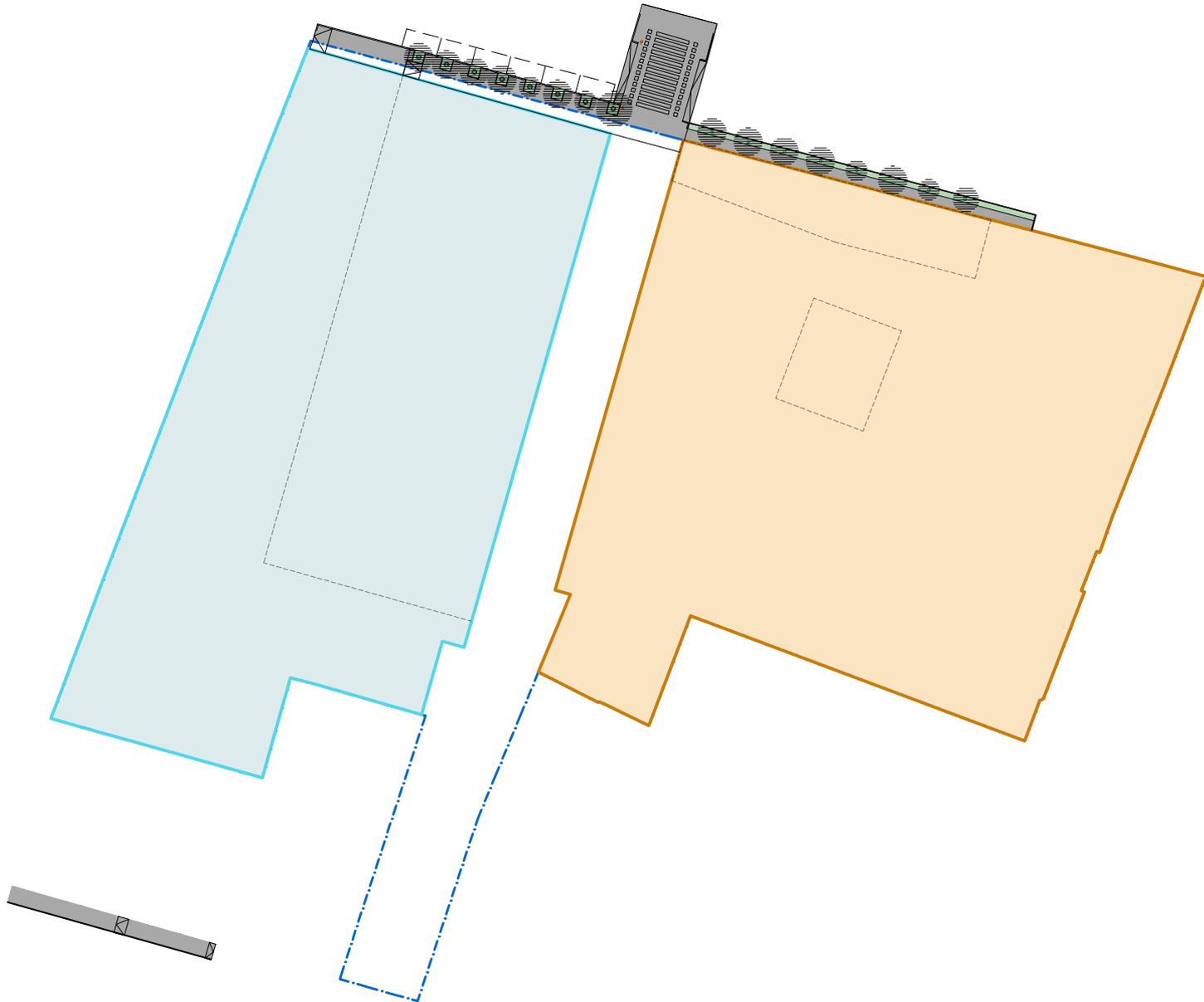
La sistemazione del verde all'interno del lotto tiene conto delle indicazioni generali del progetto, cioè la creazione di un corridoio verde di penetrazione da Via Milano a Via Nicolini. Nell'ambito di tale sistemazione verranno messe a dimora alberature nei punti dove verranno rispettate le distanze civilistiche dai confini

-  Alberatura
-  Muretti di contenimento

SUPERFICI DI COMPLETAMENTO SC-1, SC-2

\_AREA SC-1 (FUORI COMPARTO): 70,00 mq  
(opere di completamento)

\_AREA SC-2 (FUORI COMPARTO): 415,00 mq  
(opere di completamento)



Le superfici intese come 'di completamento' SC-1 ed SC-2 andranno concordate con l'Amministrazione in ordine alle scelte materiche, dimensionali e di finitura, ma in generale la proposta avanzata in queste pagine prevede due livelli di intervento: la superficie SC-1 andrà coordinata con il progetto generale di riqualificazione di via Milano e dunque le scelte verranno recepite ed eventualmente introdotte nei successivi livelli di approfondimento progettuale; la superficie SC-2, maggiormente invasiva, si pone in aderenza ed a cavallo di via Nicolini. Il marciapiede fronteggiante il Lotto 1 sarà riorganizzato in modo da essere ampliato in parziale arretramento all'interno del lotto stesso, questo per ottenere due risultati: mettere a dimora un filare di alberature di prima o seconda grandezza a parziale schermatura del volume commerciale, oltre ad aprire un cono prospettico sul portico progettato per l'edificio A sul Lotto 2. Questo artificio consentirà una migliore percezione del punto di imbocco dell'asta ciclopedonale. In questo punto è previsto un attraversamento in rilevato che consentirà la potenziale continuità dello spazio pedonale sul lato nord di via Nicolini. Proseguendo in direzione Est, verrà riqualificata anche la piccola aiuola attualmente presente per mettere a dimora alberature con caratteristiche tali da consentire anche la presenza dell'Edificio residenziale su strada.

9.

Esame dell'impatto paesistico

- Piano paesistico di contesto secondo l'art. 70 comma 4, delle NTA del PTCP vigente. Di questo aspetto viene fornita una sommaria valutazione trattandosi di un intervento ricadente nel contesto della città consolidata e dunque le informazioni e l'incidenza di area vasta non hanno ricadute significative.
- La relazione paesaggistica sviluppa gli aspetti più cogenti in osservanza del D.g.r. del 8 novembre 2002 n. VII/11045 ed ai sensi degli artt. 136-146-159 D.Lgs. 42/2004), ma si rimanda all'intera relazione qui presentata per una compresione ampia ed approfondita dei criteri e delle scelte progettuali

### PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

La norma presa a riferimento, così come indicato dalle NTA del PGT vigente (art.30), si riferisce all'art.70 delle NTA del PTCP (Ambiti delle trasformazioni condizionate):

*'4. In caso di pianificazione attuativa i PGT potranno individuare quei piani attuativi che, per la particolare fragilità delle aree di intervento, sia per l'adiacenza ai centri e nuclei storici o preesistenze, sia per i valori percettivi d'insieme o per le particolari caratteristiche fisico-ambientali, dovranno essere corredati da specifici elaborati di analisi paesistica estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, così da poter valutare la coerenza dell'intervento in relazione al contesto.*

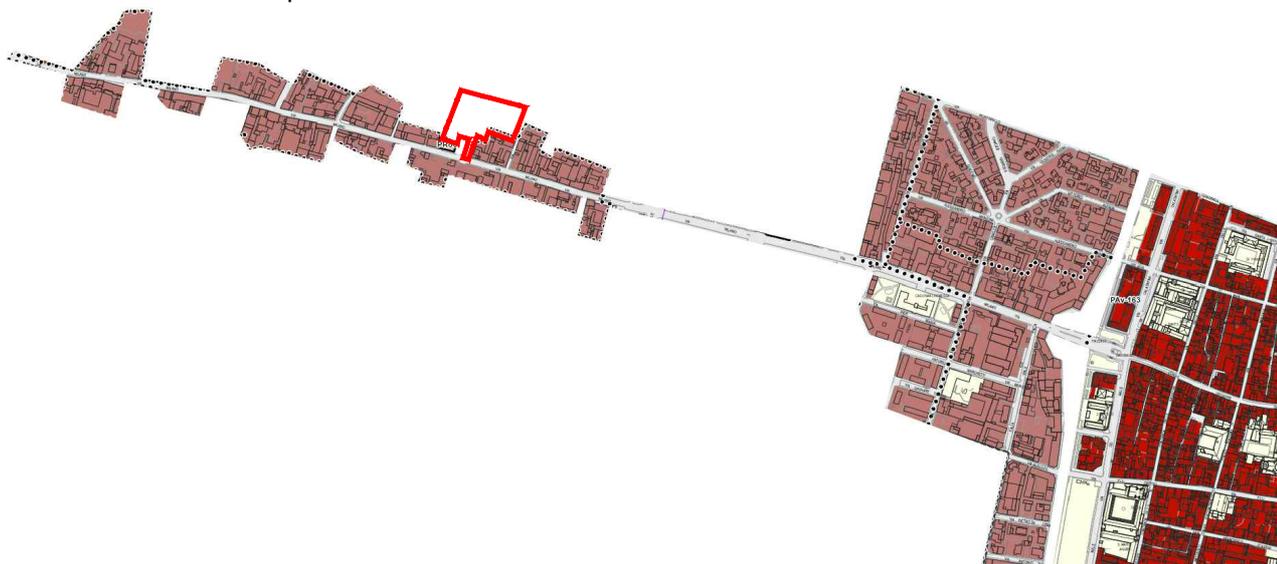
*Tali elaborati integrativi che per comodità sintetica vengono qui definiti "Piani Paesistici di contesto" dovranno:*

- a) rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro con visuali significativi;*
- b) consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;*
- c) contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;*
- d) comprendere un "progetto del verde".*

Al fine di ottemperare alle richieste avanzate dagli strumenti di pianificazione qui richiamati, si presenta in questa sezione l'estratto cartografico dei piani sovracomunali.

L'area di intervento ricade in un tessuto parzialmente degradato della periferia urbana, intercluso tra lotti artigianali dismessi. E' possibile dunque affermare che la natura stessa del contesto urbano esclude dall'analisi le componenti ambientali più naturali, ma, come emergerà in questa sezione e dal successivo approfondimento ai fini dell'esame paesistico del progetto, le componenti su cui porre attenzione riguardano le caratteristiche del tessuto urbano storico. Il comparto confina verso sud con l'Asse storico della via Milano (l'estensione dell'antico Decumano) mentre a nord con la via Nicolini. Buona porzione del confine ad est del comparto, verso via Milano, confina con edifici residenziali che compongono il nucleo storico extramoenia.

Dall'analisi cartografica sovracomunale emerge che i nuclei antichi lungo l'asse storico di via Milano rappresentano i veri elementi di riferimento su cui porre particolare attenzione in fase progettuale, ricordando sempre che tra questi gruppi di edifici storici distribuiti lungo la via esistevano dei corridoi aperti che un tempo costituivano la campagna. Le attività artigianali che nel tempo si sono insediate hanno sostanzialmente creato una cesura di questi corridoi ergendosi tra un gruppo di case e l'altro con alti muri entro i quali per lungo tempo la città ha vissuto un'epoca di grande espansione economica. Il cambiamento delle dinamiche economiche degli ultimi decenni ha prodotto un sostanziale abbandono di questi comparti che, a causa dell'inquinamento prodotto nel suolo, stentano a trovare nuova linfa e rigenerarsi. Il caso specifico del comparto Pro6 conferma parzialmente questa realtà in quanto la porzione ad ovest (map. 196) è costituita da un'attività artigianale dismessa per la quale è attiva la procedura di collaudo della bonifica del suolo; la porzione ad est (map. 198) è invece caratterizzato da una stratificazione temporale di edifici su un lotto dalla forma apparentemente rettangolare. Questa porzione di comparto ha avuto storia ben differente dalla precedente, si può infatti apprezzarne un'idea insediativa di fondo ben organizzata risalente presumibilmente agli anni 20/30. Basti pensare che se le attività artigianali lungo tutta via Milano hanno di fatto chiuso corridoi verdi a nord e sud, questo comparto si è invece sviluppato alle spalle del nucleo antico, quasi a significare, già all'epoca della costruzione, una certa consapevolezza del rispetto di quegli spazi di frangia che connotano il difficile rapporto nella connessione tra città e campagna. Questo rapporto che oggi si cerca faticosamente di recuperare.





ESTRATTO PTCP (Pressioni e sensibilità ambientali tav. 1)

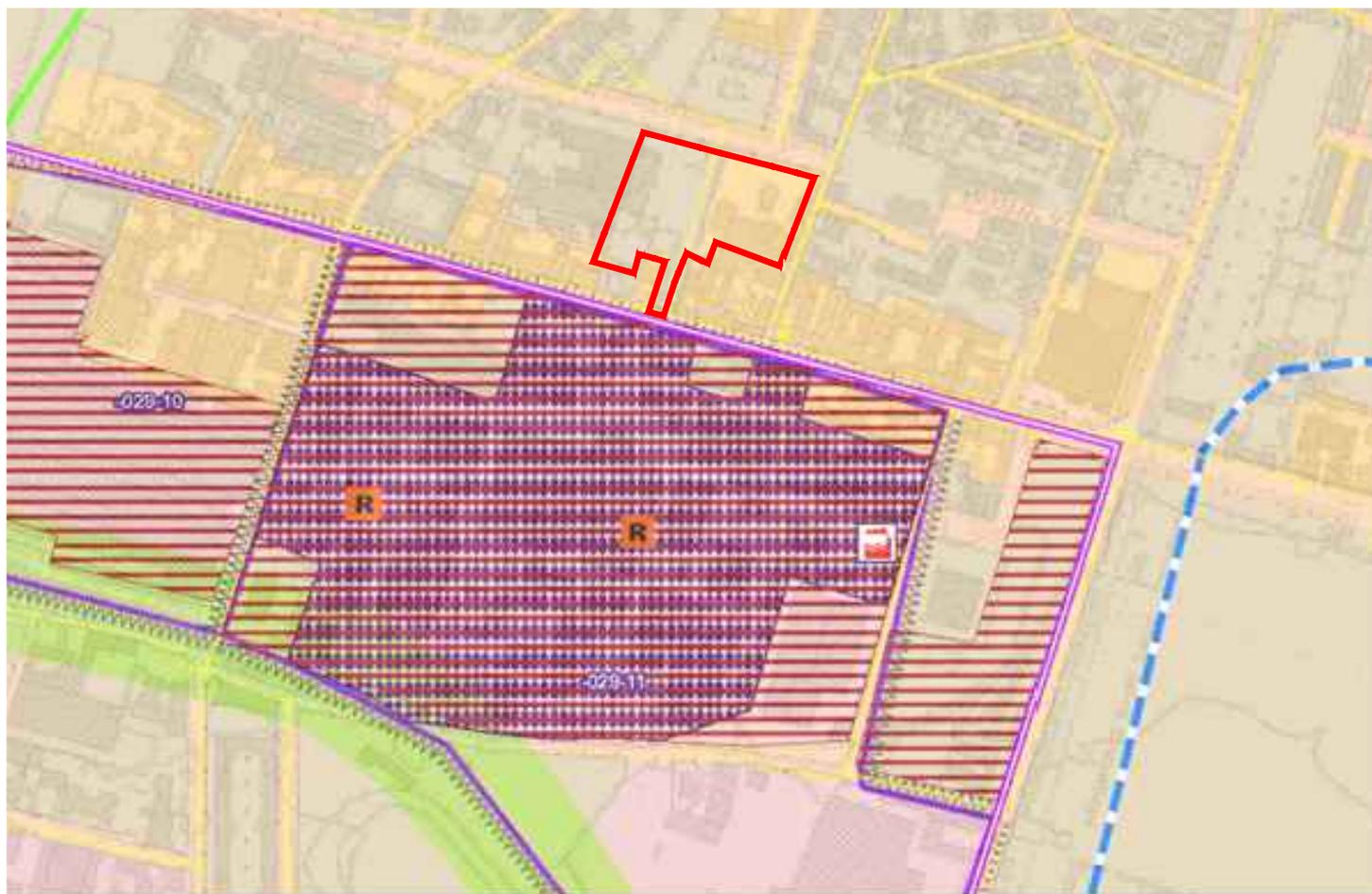


Tavola 3.3 Pressioni e sensibilità ambientali

Legende

Elementi di sensibilità ambientale

- Laghi
- Ambiti elevata naturalità art. 17 PPS
- Monumenti naturali
- Parchi naturali
- Parchi nazionali
- Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km
- Reticolo idrico principale al fine della gestione idraulica
- Ghiacciai e nevai perenni
- Corridoi ecologici da REP
- Fontani
- Parchi regionali
- PLIS
- Riserve naturali
- SIC
- DPS
- Corridoi naturali
- Zone umide
- Geositi
- Delimitazione del varco
- Diveratore permeabilità del varco
- Bacini idrici naturali e artificiali
- Fasce di ambientazione delle infrastrutture
- Sorgenti

Elementi di azione ambientale

Barriere inselvaticate

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi
- Ambiti a prevalente destinazione commerciale
- Ambiti a prevalente destinazione produttiva
- Ambiti produttivi irrazionabili (APSI)

Sistemi produttivi

- Sistema produttivo
- Polifunzionalità
- Margini urbani degradati
- Demoni stabili
- Ambiti produttivi comuni

Barriere infrastrutturali

- Viabilità primaria
- Viabilità da potenziare a primaria
- Viabilità principale
- Viabilità da potenziare a principale
- Viabilità principale di progetto
- Viabilità secondaria
- Viabilità secondaria di progetto
- Viabilità da potenziare a secondaria

Elementi di rischio ambientale

- ATE calcari e carbonati, pietre ornamentali, sabbie e ghiaie

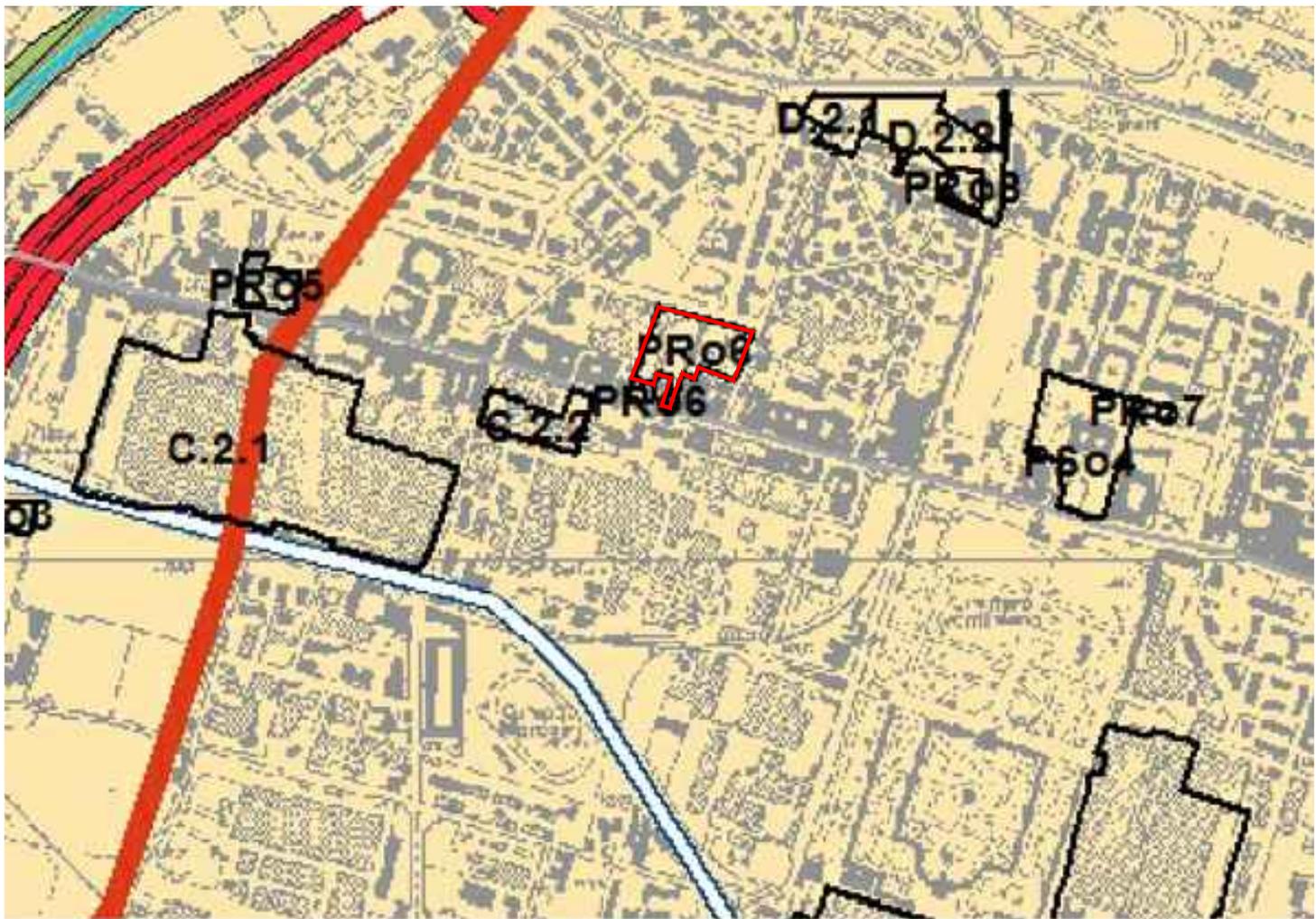
Rischio industriale

- RR Art. 6
- RR Art. 2
- Industrie IPPC
- Aree industriali dismesse
- Perimetrazione sito di interesse nazionale Brescia - Caffaro
- Perimetrazione sito Brescia - Caffaro - Ordinanza Comune di Brescia settembre 2014

Aeroporto

- Linee ferroviarie metropolitane
- Ferrovia AV/AC
- Linee ferroviarie storiche "S"
- Metropolitana in progetto
- Metropolitana
- Metropolitana in programmazione
- Rete viabilità locale

ESTRATTO RER (come recepito all'interno del PGT delle linee Regionali)



**RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER)**  
DGR 30 dicembre 2009 - n. VIII/10962

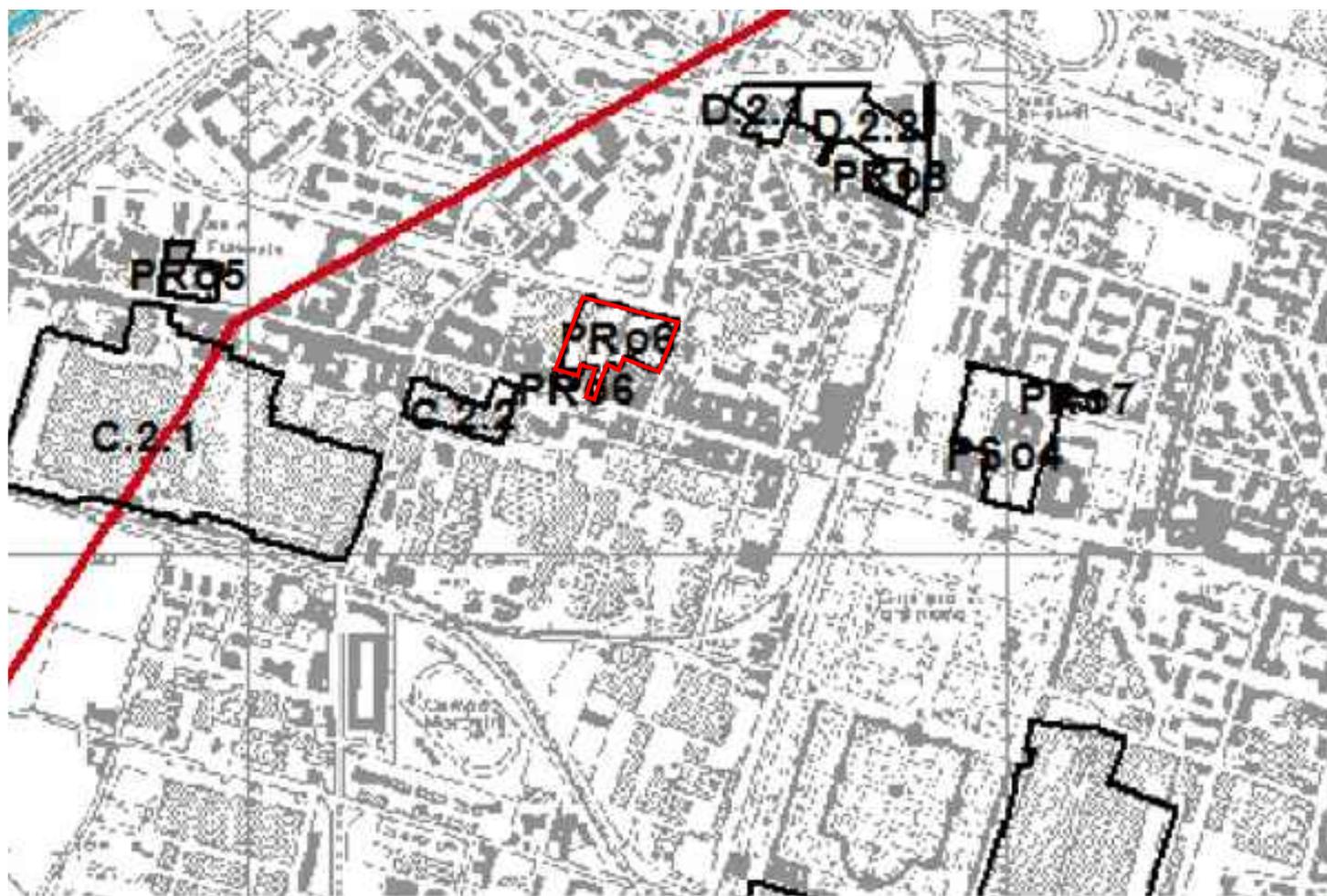
**Elementi primari della RER**

-  Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  Elementi di primo livello della RER
-  varco da deframmentare
-  varco da tenere
-  varco da tenere e deframmentare

**Altri elementi**

-  Elementi di secondo livello della RER
-  Corso d'acqua naturale principale

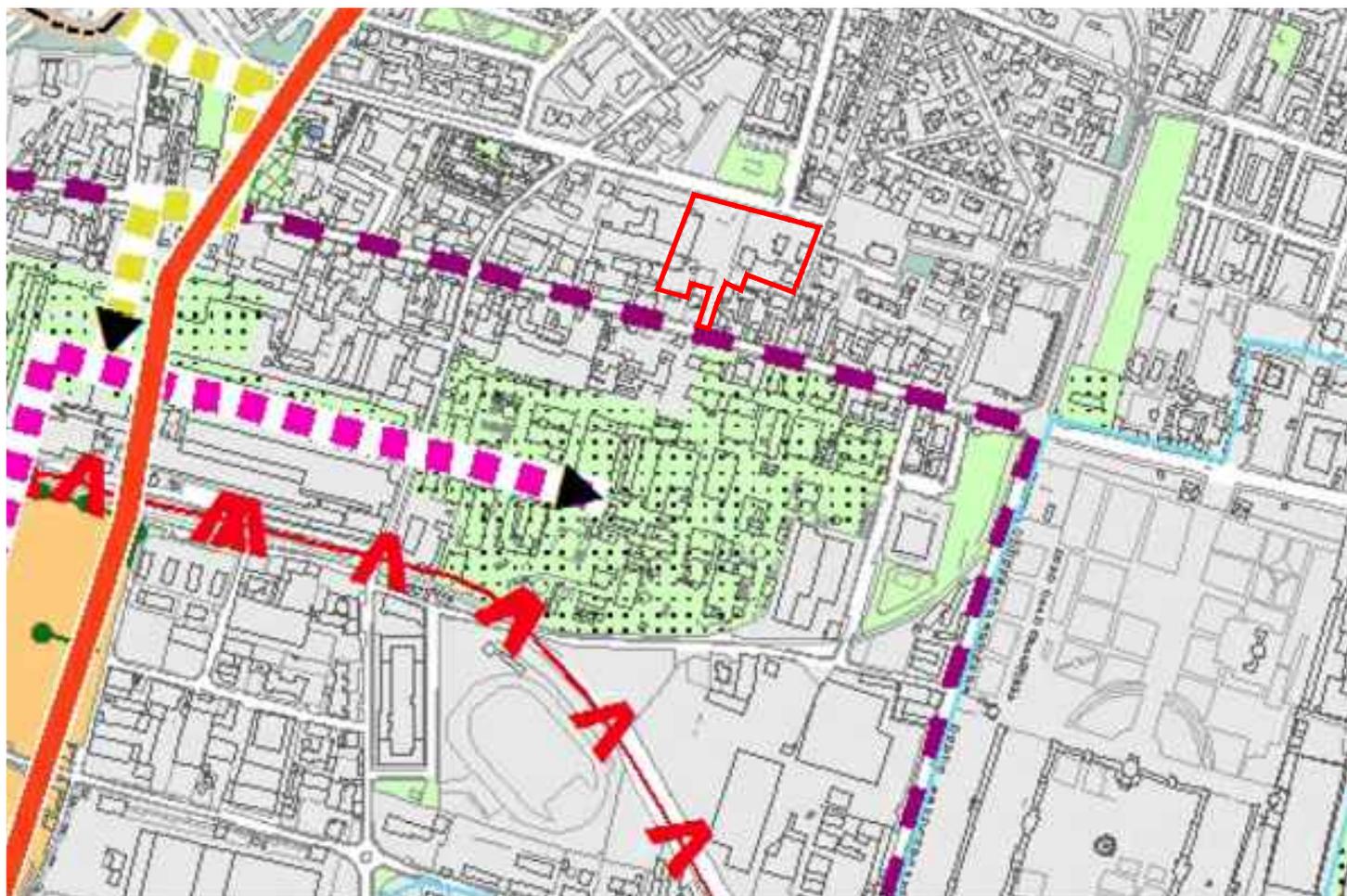
ESTRATTO REP (come recepito all'interno del PGT delle linee Provinciali)



**RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)**

- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale
- Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
- Corridoi ecologici secondari
- Corridoi locali
- Varchi RER**
- ↔ deframmentare
- entrambi
- varco da tenere
- Varchi REP**
- Delimitazione varco
- Direttrice di permeabilità del varco
- Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici
- Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie
- Aree problematiche all'interno dei corridoi ecologici
- Direttrice di collegamento esterno
- Principali ecosistemi lacustri
- Zone umide
- Aree ad elevato valore naturalistico
- Ambienti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
- Aree naturali di completamento
- Ambienti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
- Ambienti dei fontanili
- Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
- Rete Natura 2000
- Elementi di primo livello della RER
- Parchi regionali nazionali
- Reticolo idrico principale
- Viabilità locale
- Viabilità primaria
- Viabilità da potenziare a primaria
- Viabilità principale
- Viabilità da potenziare a principale
- Viabilità principale di progetto
- Viabilità secondaria
- Viabilità da potenziare a secondaria
- Viabilità secondaria di progetto
- Metropolitana
- Metropolitana di progetto
- Linee ferroviarie metropolitane
- Linee ferroviarie di progetto
- Ferrovie storiche
- AVIAC
- Confine comunale
- Confine provinciale

ESTRATTO REC (Rete ecologica comunale)



**NOI DELLA RETE ECOLOGICA**

- Nodi primari e secondari (Core Area)
- Zone Buffer dei nodi primari e secondari
- Ambito di salvaguardia ambientale
- Spazi verdi e natura**
- Bosco
- Rimboscimento arido
- Prati stabili/prati alti orotopografici
- Macchia boscosa

**CONNESSIONI ECOLOGICHE**

- Corridoi ecologici metropolitani - Direttorie
- Corridoi ecologici metropolitani - Zone Buffer
- Area pianificata per la connessione ecologica e il nodo
- Reticolo viario principale e minorile
- Elementi da REP (Delibera C.P. di approvazione n. 21 del 13 giugno 2014)**
- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianeggiante
- Corridoi ecologici primari ad alta antropizzazione in ambito montano

**ELEMENTI PUNTUALI E LINEARI DELLA RETE ECOLOGICA**

- Fiumi e sistemi delle falde sotterranee (DUSAP 2012)
- Alberi monumentali
- Zone uniche (Cantina tra Provincia di Brescia)
- Zone uniche - Zone Buffer (150 m - art 41 Normativa PTCF)
- Fontani

**VARCHI DELLA RETE ECOLOGICA**

- Direzione di permeabilità del varco
- Linee del varco

**CONNESSIONI ECO-FRUITIVE**

**FRA AREE A NATURALITA' DIFFUSA O IN AREE ANTROPIZZATE**

- eco-trottoir

- ecologica

- fruibile

**ITINERARI DI FRUIZIONE**

- itinerario del PAVI

**AREE DI SUPPORTO**

- Puntori attrezzati
- Orti urbani
- Verde di mitigazione
- Servizi in progetto
- Area agricole di coltivazione

**ELEMENTI DI CRITICITA' DELLA RETE ECOLOGICA**

- Principali barriere e fasce limit
- Ambiti per attività estensive (A.T.E.)
- Siti sottoposti di interesse nazionale "Dresca Caffaro"
- Territorio urbanizzato (Demarca rivendicata)

- Punti di conflitto

**SISTEMA URBANO**

- Linee metodos**
- Internata (collegamento)
- In linea (barriera delimitata)
- Sopravviva (collegamento)

**AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA**

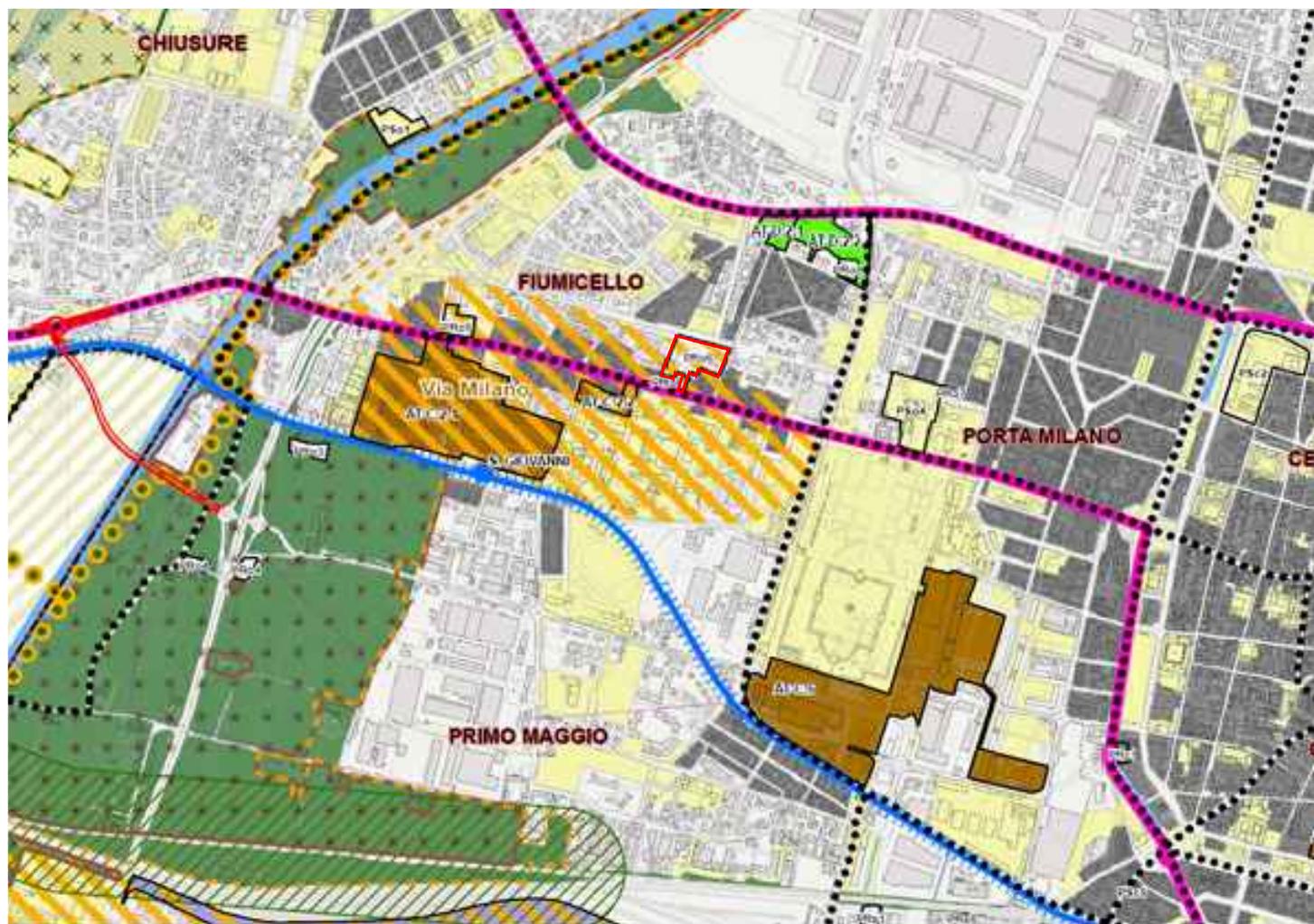
- Realizzazione
- Riqualificazione spontanea
- Salvaguardia e mitigazione ambientale
- Area rurali perurbane
- Area agricole perurbane
- Attraversamenti
- Ripristino ambientale derivanti da A3

**Area tempore**

- Esistenti
- In progetto
- Frange di riqualifica
- Canale
- In sede
- Interse

## PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

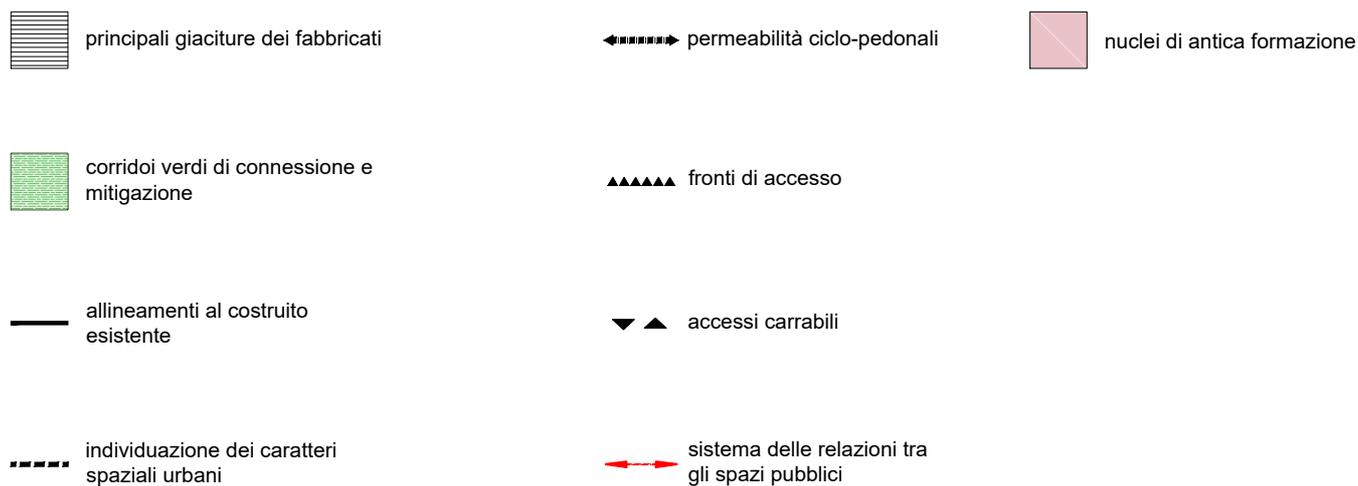
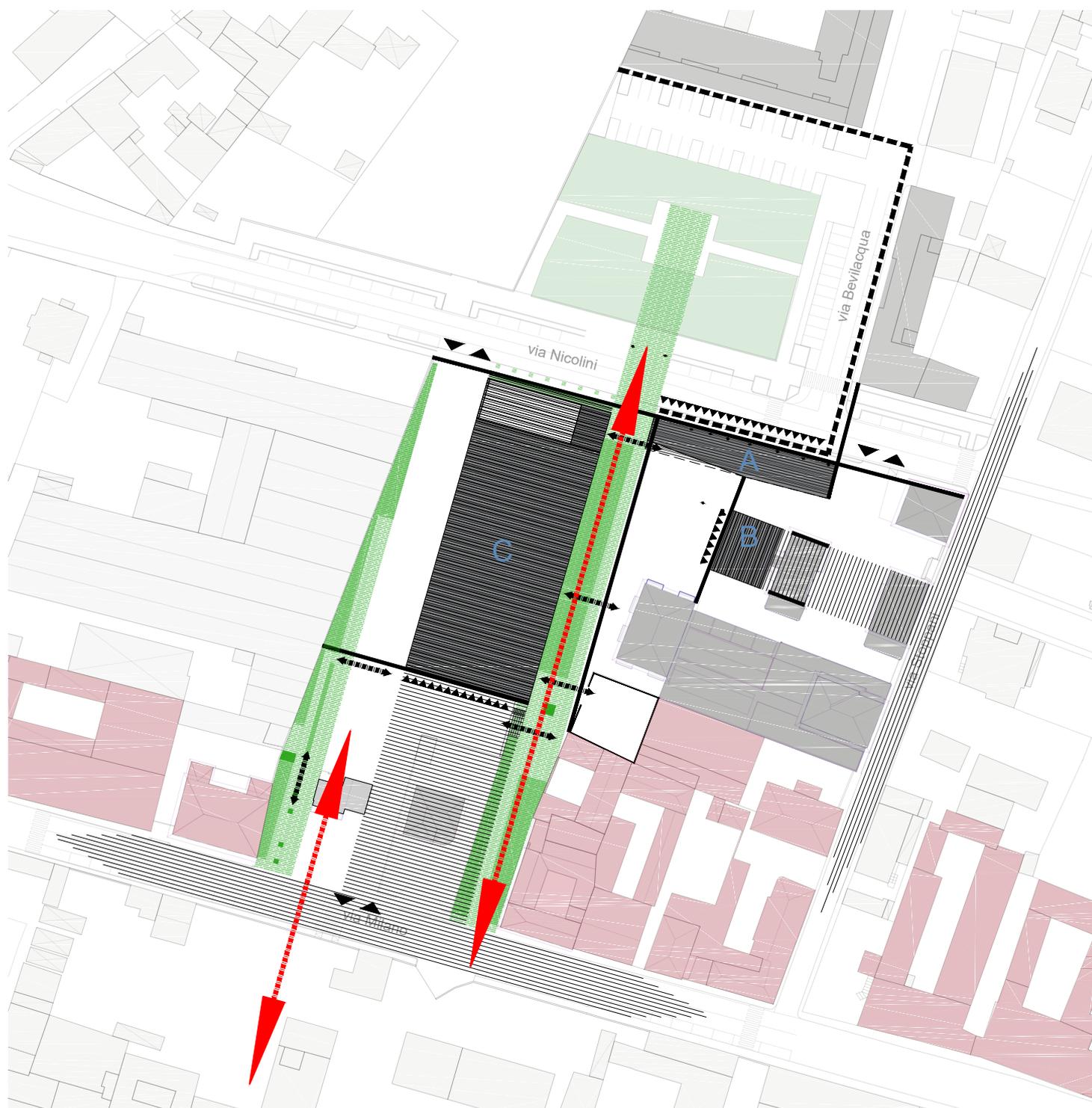
Dall'analisi delle cartografie qui riportate emerge che la pianificazione di scala sovracomunale attribuisce particolare importanza alla presenza dei nuclei di antica formazione sparsi lungo l'asse di via Milano. Dal punto di vista ecologico non emergono invece particolari limitazioni. Sarà invece l'intento del progetto presentato quello di mettere in rete le aree verdi esistenti (parco di via Bevilacqua) a nord del comparto e quelle future (recupero dello spazio Ex-Caffaro) a sud con un corridoio verde di collegamento pubblico. Nonostante l'entità limitata della superficie del comparto si ritiene che questa operazione tenderà a perseguire la volontà di ripristinare i coni visuali dello spazio aperto da via Milano (come nelle intenzioni delle strategie di Piano) ed allo stesso tempo introdurre una piccola particella nel piano più ampio di connessione e fruibilità degli spazi verdi, mettendo in rete il mosaico di spazi aperti che verso ovest conducono all'alveo del fiume Mella.

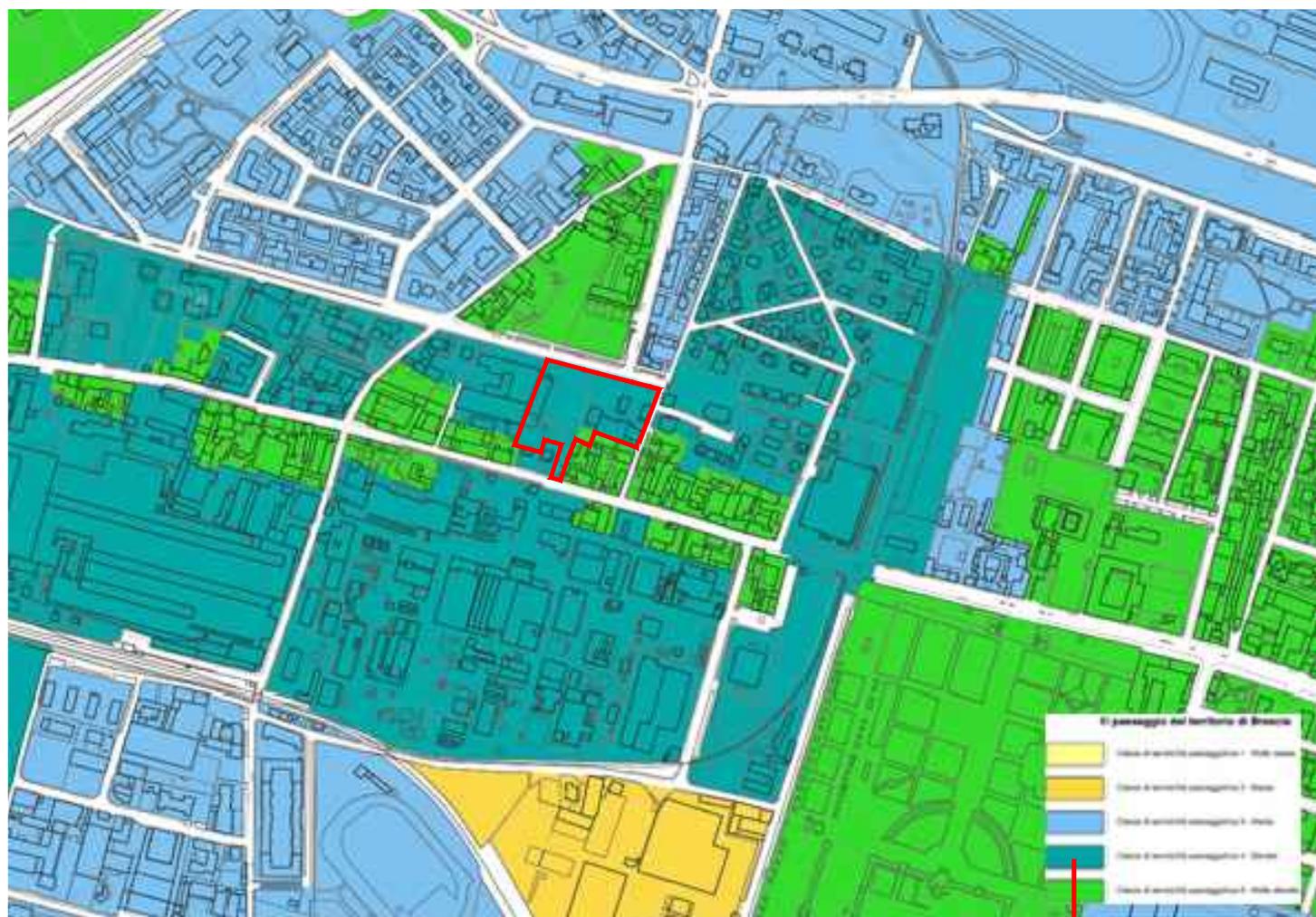


Estratto delle previsioni di Piano

Il corridoio verde formato da pista ciclopeditonale si posiziona dunque con andamento nord-sud al centro del comparto, andando a lambire tutto il complesso di antica formazione che prospetta su via Milano. Questo prospetto lungo circa 50,00mt è classicamente conformato da forte ritmo nelle altezze, dichiarando la tipica logica di stratificazione della città storica, cresciuta per addizione e sovrapposizione/densificazione. L'apertura del corridoio visuale e percorribile in questa posizione ottiene il doppio risultato di rivalorizzare questi prospetti per anni interclusi tra le attività artigianali e liberare un collegamento perfettamente in asse con lo spazio aperto del giardino di via Bevilacqua. Il culmine di questo prospetto storico si raggiunge al centro del percorso, in corrispondenza con una nuova piccola piazza pedonale, dove la teoria delle facciate si conclude con un ampio muro costituito da pietra e mattoni a chiusura di un brolo. Questo brolo, facendo parte del comparto di intervento, viene coinvolto e recuperato come nuovo accesso di penetrazione agli spazi privati.

Sul confine ovest del comparto, invece, la permanenza di attività artigianali dismesse, suggerisce dinamiche differenti; una fascia verde che da via Milano si spinge fino alla via Nicolini sviluppandosi lungo tutto il confine, consente una percezione interessante della profondità del lotto costituendo una schermatura e accompagnando la visuale fino al giardino di via Bevilacqua. Questa strategia, sommata alla dislocazione del nuovo fabbricato a carattere commerciale (Lotto 1) al centro del lotto, parzialmente mascherato dall'edificio residenziale su via Milano, ha permesso di recuperare quei corridoi della permeabilità visiva e anche fruttiva previsti dalle pianificazioni comunali. Per una maggiore comprensione delle strategie di dettaglio adottate per lo sviluppo progettuale si richiama lo schema strategico di insediamento e si rimanda all'intera relazioni qui presentata.





Classe di sensibilità paesaggistica 4

L'analisi dell'impatto paesaggistico prodotto dall'intervento viene vagliato secondo l'art. 30 del PTPR D.G.R. 8 novembre 2002 n°7/II045. Il concetto di fondo introdotto da questo strumento consiste nel vagliare il grado di perturbazione prodotto dalle opere in progetto. Gli elementi di riferimento per la valutazione sono riassunti in quattro macroaree:

Incidenza morfologica e tipologica: l'intervento produrrà certamente un riassetto della morfologia urbana, non fosse altro per l'apertura di nuovi corridoio visivi e di fruibilità, oltre all'introduzione di volumetrie che cercano in ogni caso un dialogo con il contesto immediatamente circostante. Il volume commerciale sul Lotto 1, attraverso l'imposta del livello parcheggi leggermenete ribassata da via Milano (-60cm), si attesta in altezza al livello dei fabbricati artigianali sul confine ovest. Gli edifici residenziali sul Lotto 2 si sviluppano su due logiche differenti: l'edificio A si relaziona con lo spazio aperto del giardino di via Bevilacqua ed in particolare con gli edifici prospettanti che risultano molto alti. L'edificio B, intercluso all'interno del Lotto, si misura con i fabbricati immediatamente contermini rispettandone la quota altimetrica e la conformazione planimetrica.

Incidenza linguistica (stile, materiali, colori): Il linguaggio ed i materiali che verranno utilizzati rispetteranno le presenze del contesto. Lo stesso varrà per lo spazio pubblico in progetto, dove si cercherà di produrre un risultato omogeneo soprattutto in previsione degli interventi legati al progetto di riqualificazione delle periferie 'Oltre la strada'.

Incidenza visiva: l'attivazione di questo intervento produrrà certamente un impatto visivo sul contesto. Quest'incidenza è però intesa in termini assolutamente positivi, considerando che ad oggi la porzione di comparto ad Ovest (Lotto 1) risulta interclusa da muri sia dalla via Milano sia dalla via Nicolini. E' dunque vero che la presenza del fabbricato Commerciale, attestandosi su via Nicolini creerà un'occlusione, oggi completa, ma sui lati si apriranno corridoio visivi e fruibili pedonalmente e carrabilmente che conferiranno un nuovo assetto nell'uso generale.

Incidenza simbolica: Anche nelle abitudini dei cittadini, l'inserimento di questi spazi pubblici e privati di fruibilità e di attraversamento, congiuntamente alle funzioni introdotte, andrà certamente ad affermare una nuova identità del luogo.



Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un' automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

**Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	Il progetto prevede l'inserimento di volumetrie che manterranno un dialogo con il tessuto circostante sotto il profilo tipologico, ma, in virtù della loro presenza, modificheranno la morfologia dei luoghi	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	Data la frammissione delle destinazioni d'uso presenti ed in progetto, i linguaggi introdotti rispetteranno il contesto	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	L'apertura e la demolizione dei muri di confine con l'introduzione di nuove volumetrie influirà certamente sull'impatto visivo del contesto	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	Il contesto non presenta particolari riferimenti ai valori culturali locali	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Giudizio complessivo</b>	L'impatto paesistico risulta superiore alla soglia di rilevanza e pertanto si rimanda all'intera relazione presentata per l'approfondimento dei temi richiesti in materia paesaggistica.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

FOTOINSERIMENTI PROGETTUALI

Per maggior dettaglio si rinvia alle tavole 06 e 09, rispettivamente Sezioni ambientali e fotoinserimenti



10.

Analisi delle componenti ambientali

- Valutazioni circa il progetto di Preverdissement e dimostrazione del bilancio del valore ecologico artt. 31 e 40 NTA
- Superficie permeabile e superficie a verde profondo art. 11 NTA

IL PROGETTO DI PREVERDISSEMENT E DIMOSTRAZIONE DEL BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO

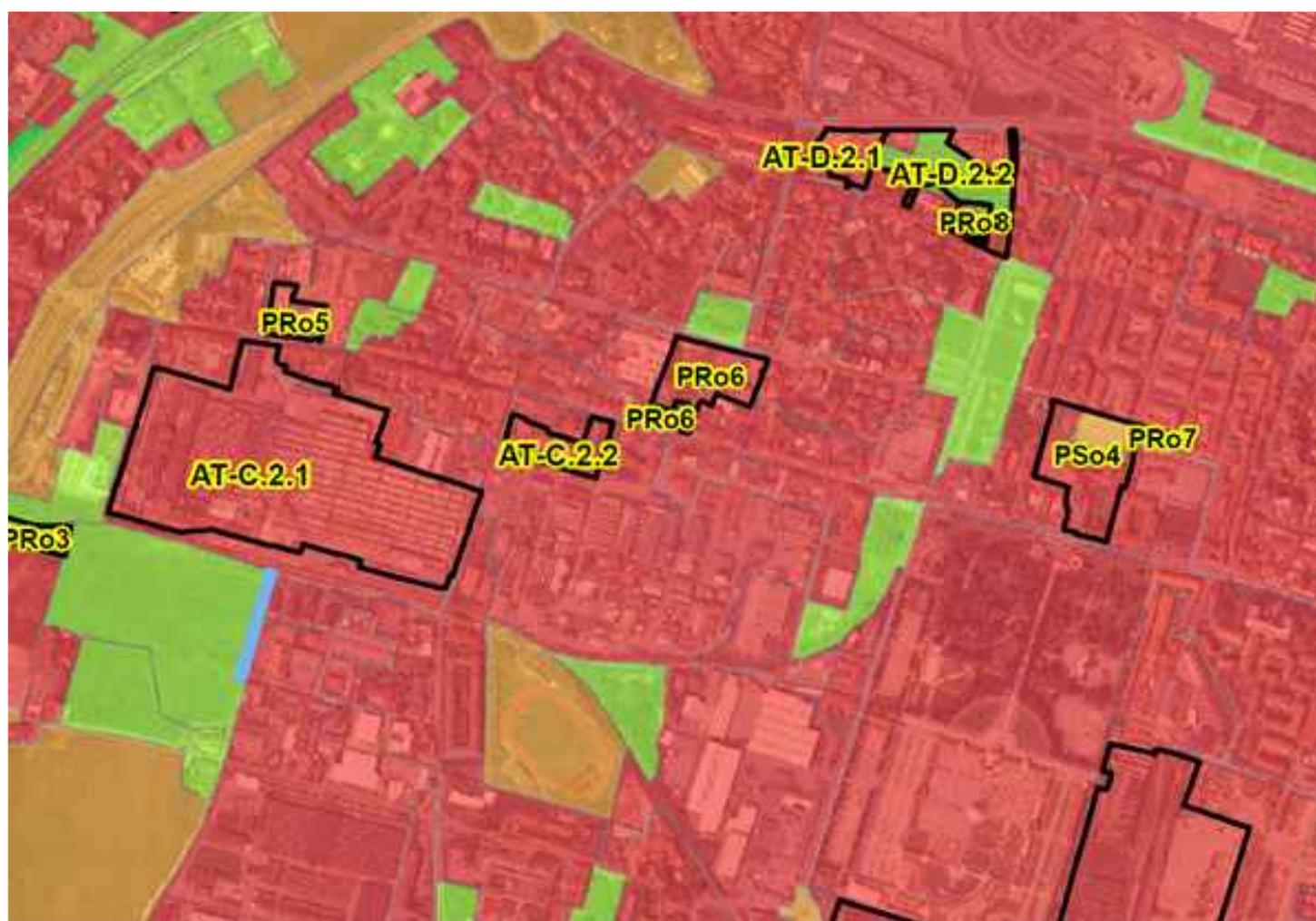
Progetto di Preverdissement:

L'art. 31 delle NTA prevede pratiche di Preverdissement in ordine ai comparti soggetti a trasformazioni urbanistiche. La finalità dello strumento riguarda il contrasto e gli svantaggi delle tipologie di degrado dovute 'all'abbandono in attesa di urbanizzazione'.

Nel caso specifico, anche in relazione al contesto urbano in cui è inserito l'intervento, il fenomeno della condizione di abbandono temporaneo delle aree è scongiurato dal fatto che la conformazione dei Lotti di intervento individuati non permette la possibilità di temporalità differenti di intervento. Lo spazio pubblico in cessione (pista ciclopedonale-Area P2) è concepito in maniera completamente sinergica soprattutto con il Lotto 1 del quale condivide lo spazio pertinenziale a parcheggio aperto al pubblico. E' pertanto legittimo affermare che le opere di trasformazione verranno eseguite in coordinamento. Per il Lotto 2 gli interventi verranno realizzati successivamente alla realizzazione delle opere pubbliche e relative cessioni, ma in questo caso non si ravvisano problemi di sorta in quanto il comparto risulta consolidato e completo nella definizione dello spazio aperto.

Dimostrazione del bilancio del valore ecologico:

L'art. 40 delle NTA indica le linee da perseguire per l'incremento del valore naturalistico del territorio comunale attraverso il bilancio di valore ecologico complessivo delle azioni di piano. La tavola V-DG02 riporta la condizione attuale riferita all'intero territorio comunale circa gli spazi con alto valore ecologico o meno. Nello stralcio qui riportato è evidente che il contesto in cui si inserisce l'intervento è particolarmente critico sotto il profilo ecologico. La condizione generalizzata è di perdita di permeabilità dei suoli. Il progetto del comparto, andando in parte a riqualificare un'area dalla passata vocazione artigianale (Lotto 1), con l'introduzione di dotazioni pubbliche nello spazio aperto, non farà altro che migliorare la condizione attuale. Anche per quanto riguarda il Lotto residenziale (Lotto 2), attualmente caratterizzato da superfici a parcheggio e zone di verde, comunque carrabile, sarà oggetto di una riorganizzazione generale con l'introduzione di elementi verdi ben individuati a completamento del disegno architettonico dei nuovi edifici e di quelli esistenti.



Estratto del valore ecologico Comunale - tav V-DG02

## ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

### DIMOSTRAZIONE DEL BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO

#### Calcolo del bilancio del valore ecologico:

Per il calcolo ante e post-operam si è presa a riferimento l'Appendice 3 delle NTA. Per il calcolo della condizione iniziale viene presa a riferimento la Tabella B costituita da valori medi di VND e FRT.

In generale, per facilità di calcolo sono state individuate principalmente le unità ambientali con valori VND ed FRT equivalenti tra loro ad esempio 'aree degradate non utilizzate e non vegetate', 'insediamenti artigianali' e 'tessuto residenziale', costituiti da valori VND e FTR equivalenti ai fini del calcolo.

Per la fase di calcolo di progetto si fa riferimento ai valori medi indicati in fase di VAS rispetto ad alcune componenti riscontrabili nelle trasformazioni. (Per maggior chiarezza vedasi tav. 07 all.)

STATO DI FATTO – VE iniziale	AD	VND	FRT	FC	D	
urbanizzato	9.995,86 mq	x ( 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00	) = 9.995,86 mq
aree verdi incolte	927,14 mq	x ( 2,50	x 3,00	x 1,00	x 1,00	) = 6.953,55 mq
						<b>totale 16.949,41 mq</b>

PROGETTO – VE finale						
urbanizzato	8.297,86 mq	x ( 1,00	x 1,00	-	-	) = 8.297,86 mq
aree verdi in progetto	2.625,14 mq	x ( 4,25	x 1,25	-	-	) = 13.946,06 mq
						<b>totale 22.243,92 mq</b>

> di VE iniziale



STATO DI FATTO



PROGETTO

- perimetro comparto
- urbanizzato
- aree verdi incolte / in progetto

## ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

### SUPERFICIE PERMEABILE (SPER), SUPERFICIE A VERDE PROFONDO

#### Calcolo del bilancio del valore ecologico:

Il calcolo della Superficie permeabile è stato effettuato tenendo in considerazione tutte le aree perimetrate dalla scheda di piano, includendo anche l'Area in cessione posta in via Torricella di Sotto. Sono state allo stesso tempo escluse le aree che, seppur perimetrate, non risultano nella disponibilità del lottizzante, ma sono state incluse al solo scopo di individuare le prestazioni pubbliche attese dall'intervento.



Superficie Territoriale Complessiva (10.923 mq + 792 mq) 11.715,00

Quota superficie permeabile richiesta

30%

**Superficie permeabile da reperire**

**3514,50 mq**

#### **Area P2 - Area Standard**

Giardino e Area di gioco attrezzata

726,70 mq

Pista ciclabile + aree di sosta attrezzata

597,70 mq

**Totale**

**1.324,40 mq**

#### **Area P3 - Via Torricella di sotto**

**792,00 mq**

#### **Lotto 1**

**484,60 mq**

#### **Lotto 2**

**922,40 mq**

**Totale superficie permeabile di progetto (interamente a verde profondo)**

**3.523,40 mq**

11.

Riepilogo dei parametri urbanistici ed insediativi

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI DELL'INTERVENTO**

ST Superficie Territoriale P<sub>Ro6</sub> 10.923,00 mq  
 Superficie Territoriale via Torricella (area P3 - NCT fg.37 mapp.48) 792,00 mq  
**Superficie Territoriale Complessiva 11.715,00 mq**

**Lotto 1**

Se1 Superficie fondiaria 4.472,00 mq  
 Destinazioni funzionali di progetto Commerciale MSV Secondo Livello

**SLP progetto 1.900,00 mq**

Superficie Coperta di progetto 2.142,00 mq

**Lotto 2**

Se2 Superficie fondiaria 5.016,00 mq  
 Destinazioni funzionali di progetto Residenziale e Commerciale di vicinato

SLP esistente (residenza+commercio) 3.229,38 mq

**SLP di progetto 1.100,00 mq**

( edificio A di progetto SLP 640,00 mq - edificio B di progetto SLP 460,00 mq )

SLP totale 4.329,38 mq

Superficie Coperta di progetto 630,00 mq

Superficie Coperta esistente 1.715,00 mq

Superficie Coperta totale 2.345,00 mq

**De Diritti Edificatori**

SLP residua da iscrivere al registro dei diritti edificatori 1.000,00 mq

**Sp Aree Standard Richieste - NTA art.61**

Residenziale 40/50 mq ( SLP 1100 mq) 880,00 mq

Commerciale 120%( SLP 1900 mq) 2.280,00 mq

**Totale Standard Richieste 3.160,00 mq**

P2 Area in cessione quale Standard Reperito per pista ciclabile e verde 1.435,00 mq

P3 Area in cessione quale Standard Reperito presso via Torricella 792,00 mq

**P Cessioni standard Totali 2.227,00 mq**

**SpM Standard non reperiti oggetto di monetizzazione (= Sp-P) 933,00 mq**

**Altre Prestazioni Pubbliche su aree comunali a scomputo oneri ed in conto standard**

SC-1 Completamento marciapiede via Milano 70,00 mq

SC-2 Completamento marciapiede alberato e attraversamento Via Nicolini 415,00 mq

P1 Piazza pedonale alberata via Milano (porzione area ex-Ferremi) 480,00 mq

P5 Parcheggi pubblici e accesso carrabile via Milano (porzione area ex-Ferremi) 246,00 mq

P4 Parcheggio pubblico alberato (porzione dell'area ex-Dallera) circa 1.130,00 mq

**INDIVIDUAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI (art.28 NTA)****Lotto 1**

Destinazioni funzionali di progetto	Commerciale MSV Secondo Livello	
SLP progetto		1.900,00 mq
Sup. Parcheggi Pertinenziali Richiesti - NTA art.28 - art.94		1.900,00 mq
<b>Sup. Parcheggi Pertinenziali Progetto</b>		<b>2.960,00 mq</b>
<i>dei quali</i>		
Superficie Parcheggi Pertinenziali Coperti (piano seminterrato)		1.730,00 mq
Superficie Parcheggi Pertinenziali Scoperti Lato Ovest		275,00 mq
Superficie Parcheggi Pertinenziali Scoperti Lato Sud Sempre Aperti al Pubblico		955,00 mq
Posti auto coperti piano seminterrato		circa 54 posti auto
Posti auto scoperti lato Ovest		10 posti auto
Posti auto scoperti lato Sud Sempre Aperti al Pubblico		21 posti auto
Totale posti auto		85 posti auto
Alberature connesse ai posti auto scoperti richieste - NTA art.28		11 alberature
Alberature connesse ai posti auto scoperti di progetto		17 alberature
Area per sosta cicli e motocicli coperta		1 area cicli

**Lotto 2**

Superficie fondiaria		5.016,00 mq
Destinazioni funzionali di progetto	Residenziale e Commerciale di vicinato	
SLP esistente (residenza+commercio)		3.229,38 mq
SLP progetto		1.100,00 mq
SLP totale		4.329,38 mq
Sup. Parcheggi Pertinenziali Richiesti - NTA art.28		2.040,10 mq
<b>Sup. Parcheggi Pertinenziali Progetto</b>		<b>2.047,00 mq</b>
<i>dei quali</i>		
Superficie Parcheggi Pertinenziali Porticati		134,00 mq
Superficie Parcheggi Pertinenziali Scoperti		1.913,00 mq
Posti auto coperti sotto porticato		5 posti auto
Posti auto scoperti		44 posti auto
Totale posti auto		49 posti auto
Alberature connesse ai posti auto scoperti richieste - NTA art.28		14 alberature
Alberature connesse ai posti auto scoperti di progetto		17 alberature con aiuole
Aree per sosta cicli e motocicli		5 aree cicli in ghiaia

**INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE PERMEABILE (art.11 NTA)**

Superficie Territoriale Complessiva (10.923 mq + 792 mq)	11.715,00
Quota superficie permeabile richiesta	30%
<b>Superficie permeabile da reperire</b>	<b>3514,50 mq</b>
<b>Area P2 - Area Standard</b>	
Giardino e Area di gioco attrezzata in Calcestre/Ghiaietto	726,70 mq
Pista ciclabile + aree di sosta attrezzata in Calcestre/Ghiaietto	597,70 mq
<b>Totale</b>	<b>1.324,40 mq</b>
<b>Area P3 - Via Torricella di sotto</b>	<b>792,00 mq</b>
<b>Lotto 1</b>	
Aiuola raccordo piazza su via milano	140,20 mq
Aiuola confine Ovest	269,50 mq
Aiuola Rampa e AreaRifiuti in Calcestre/Ghiaietto	74,90 mq
<b>Totale Lotto 1</b>	<b>484,60 mq</b>
<b>Lotto 2</b>	
Brolo confine sud-ovest esistente	260,10 mq
Aiuola Nord	34,40 mq
Aiuola confine Sud-Ovest	59,70 mq
Aiuole Alberi Parcheggio	104,10 mq
Aiuole Alberi Parcheggio in calcestre/ghiaietto	180,30 mq
Parcheggio Biciclette Calcestre/Ghiaietto	66,50 mq
Aiuola confine Nord-Est	48,50 mq
Calcestre/Ghiaietto fronte Corpo 4 Esistente	168,80 mq
<b>Totale Lotto 2</b>	<b>922,40 mq</b>
<b>Totale superficie permeabile di progetto (verde profondo)</b>	<b>3.523,40 mq</b>