

RESPONSABILE SCIENTIFICO

Prof. Arch. Francesco Karrer

COORDINAMENTO GENERALE E R.U.P.

Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO

Ermes Barba & Mauro Salvadori
Architetti Associati

Arch. Lorenza Barbagallo

Ing. Laura Boldi

Arch. Ornella Fogliata

Arch. Mariarosa Maifrini

Arch. Daniela Marini

Arch. Elena Pivato

Ing. Claudia Rebuffoni
Studio Rossi e Associati

Arch. Mattia Romani

Arch. Pierfrancesco Terlizzi
Studio G & T Gallucci e Terlizzi Architetti Associati

Arch. Paolo Livi

Geom. Paolo Martinelli

Dott. Davide Moretti

COLLABORATORI

Arch. Marco Agostini - Ing. Susi Canti

Alberto Gadola - Arch. Laura Treccani

Avv. Diana Mastrilli

Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica

CONSULENZA INFORMATICA

Ing. Marino Bocchi

CONSULENZA LEGALE

Avv. Mauro Ballerini

COMPONENTE AGRONOMICA

Dott. Agr. Benedetto Rebecchi

D.ssa Agr. A. Mazzoleni - D.ssa For. E. Zanotti

COMPONENTE GEOLOGICA

Dott. Pier Luigi Vercesi

COMPONENTE COMMERCIO

Settore Marketing Urbano,
Commercio e tutela consumatori

Adozione: Straolzi & Partners Srl

Approvazione: Prassicoop Srl

MOBILITA' E TRAFFICO

Settore Mobilità e Traffico

Brescia Mobilità Spa

AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.

Ing. Angelantonio Capretti

Tavola N.

NTAall01

Norme Tecniche di Attuazione

Ambiti di Trasformazione e schede - progetto del Documento di Piano

Sindaco

On. Avv. Adriano Paroli

Assessore all'Urbanistica

Avv. Paola Vilardi

Responsabile Area Gestione del Territorio

D.ssa Daria Rossi

Responsabile Settore Urbanistica

Responsabile Unico del Procedimento - Progettista
Arch. Gianpiero Ribolla

Quadro:

Adozione: Delibera n°163/71826 del 29/09/2011

Scala:

Approvazione: Delibera n 57/19378 del 19/03/2012

Data:

Settembre 2012

Pubblicazione:

PGT BRESCIA

NTA allegato 01
Gli Ambiti di trasformazione e Le Schede Progetto

PGT BRESCIA

NTA allegato 01

Gli Ambiti di trasformazione e Le Schede Progetto

Sommario

TITOLO I - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Elenco degli Ambiti di trasformazione
2. Obiettivi generali del Documento di Piano

TITOLO II - LE SCHEDE PROGETTO

1. LA STRUTTURA DELLA SCHEDA PROGETTO
 2. ELENCO SCHEDE PROGETTI DI TRASFORMAZIONE
 3. SCHEDE
-

TITOLO I - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione appartenenti al dominio del DP, individuati nella tavola DP05 "Ambiti di trasformazione strategica: prescrizioni" si articolano in "progetti di trasformazione", distinti in "unità di intervento", "aree di compensazione" e "progetti speciali", così come definiti rispettivamente dagli artt. 31, 34, 37 delle Norme generali del PGT.

Per ogni singolo Ambito di trasformazione vengono illustrati:

- Gli specifici obiettivi urbanistici da perseguire, in coerenza con quelli più generali dichiarati per il Documento di Piano nella Relazione Generale del PGT.
- Gli indirizzi prestazionali, di natura paesistica, agronomica, ambientale e quant'altro sia da tenere in considerazione nello sviluppo progettuale dei piani attuativi.

1. Elenco degli Ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano sono di seguito elencati:

- A:** LINEA DEL METROBUS
 - B:** CONICCHIO
 - C:** VALLE DI MOMPIANO
 - D:** AREE DISMESSE
 - F:** COSTALUNGA
 - G:** OLTREMELLA
 - H:** TRIVELLINI
 - I:** VIA MILANO
 - L:** DALMAZIA –ORZINUOVI
 - M:** VERZIANO
 - N:** FORNACI
 - O:** EDIFICI DISMESSI IN CENTRO STORICO
 - P:** PARCO SAN POLO
 - Q:** SAN POLO VECCHIO
 - R:** SNODO S.EUFEMIA
 - S:** PARCO SPORT – CAVE
 - T:** PROGETTI ISOLATI
 - U:** MITIGAZIONE LUNGO INFRASTRUTTURE
 - V:** COMPENSAZIONI PER OPERE STRADALI
 - Z:** AREE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE
-

2. Obiettivi generali del Documento di Piano

1	SISTEMA AMBIENTALE FISICO E NATURALE	
1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	rendere più fruibili e più attrattivi i grandi sistemi ambientali (colline, fiumi, grandi parchi, cave)
1.02	TUTELARE IL PAESAGGIO AGRICOLO	tutelare, preservare il territorio agricolo strategico
1.03	PRESERVARE E MIGLIORARE GLI SPAZI APERTI URBANI	valorizzazione e riqualificazione vuoti urbani (attrezzare gli spazi aperti interstiziali, ecc.)
1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	implementare le connessioni ambientali, costruire la trama verde, favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento...
1.05	RECUPERARE AREE DEGRADATE	Esempio. bosco su area PCB, cave
2	SISTEMA INSEDIATIVO	
2.01	TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA, ATTRIBUIRNE UN RUOLO PIÙ ATTRATTIVO	valorizzare, rendere più attrattivo il patrimonio costruito (specie quello storico) es: riconversione funzionale di ex edifici amministrativi di pregio.
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	completare, e ricucire la morfologia urbana
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	riconversione, ricostruzione, sostituzione (edilizia e funzionale)
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	(residenza, terziario, commercio)
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	densificazione (quantità), concentrazione. (non solo in prossimità delle stazioni)
2.06	DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	(per tipologie edilizie e classi di reddito (housing sociale, ed. convenzionata, ed. libera)
2.07	POTENZIARE E SUPPORTARE IL SISTEMA PRODUTTIVO	Dotare di servizi di eccellenza il sistema della produzione (es: aree ecologiche industriali)
3	SISTEMA DEI SERVIZI	
3.01	VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI	rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.
3.02	COMPLETARE, RAZIONALIZZARE, RICONVERTIRE I SERVIZI ESISTENTI	ampliare strutture a servizio, riconvertire servizi in altri servizi
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	aggiungere servizi nuovi e più attrattivi
4	SISTEMA INFRASTRUTTURALE'	
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	estendere il Metrobus, favorire il trasporto di persone su ferrovia a livello urbano, realizzare poli logistici per le merci (ferro-gomma)
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	favorire l'interscambio tra trasporto pubblico e privato: parcheggi scambiatori.
4.03	RAFFORZARE I PRINCIPALI ASSI DI ACCESSO ALLA CITTA', IMPLEMENTARE LE GRANDI INFRASTRUTTURE	implementare il sistema viario, nuova viabilità: realizzare la tangenziale est, completare la terza corsia della tangenziale sud
4.04	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE	interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle)
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta, utenti deboli della strada, design for all
5	TEMI COMUNI A TUTTE LE TRASFORMAZIONI	
5.01	SOSTENIBILITA' E SICUREZZA	perseguire politiche di sostenibilità ambientale e per la sicurezza del territorio
5.02	COMMERCIO	- salvaguardare le specificità architettoniche dei luoghi storici con le esigenze di rivitalizzazione delle botteghe storiche. - promuovere l'identità ed attività dei luoghi del commercio di storica formazione, con la promozione dell'associazionismo tra negozi

		storici - valorizzare le imprese ed i mercati storici del commercio, ponendo anche l'attenzione ad altre espressioni fisiche dell'attività commerciale, artigianale e turistica (es. luoghi di storica ambientazione)
5.03	TURISMO	- valorizzare i beni culturali esistenti e più in generale dell'arte, della cultura e delle tradizioni locali, compresi gli spazi museali ed espositivi. - individuare itinerari che mettano in relazione la città con l'ampio patrimonio naturalistico e a vocazione turistica del territorio provinciale.

TITOLO II - LE SCHEDE PROGETTO

1. LA STRUTTURA DELLA SCHEDA PROGETTO

La scheda-progetto è organizzata in due parti: una prima parte introduttiva, relativa all'ambito di trasformazione ed una parte specifica, che descrive i singoli interventi contenuti nell'ambito.

Nella parte introduttiva si enunciano i temi e gli obiettivi dell'Ambito, correlati con le indicazioni e le prescrizioni da tenere in considerazione nello sviluppo dei singoli interventi, al fine perseguire una progettazione integrata e di alto livello qualitativo; tali indicazioni afferiscono sia all'ambiente fisico-naturale che al sistema urbano ed infrastrutturale, declinando aspetti di natura ambientale ed ecologica, agronomica, paesaggistica e di assetto morfo-tipologico degli insediamenti.

Nella parte specifica vi sono invece le schede dei singoli interventi, la cui struttura è di seguito illustrata.

Intestazione della scheda specifica

L'intestazione della scheda riporta sempre l'ambito territoriale di riferimento, il numero dell'intervento di trasformazione e la specificazione se si tratti di un'unità di intervento, di un lotto omogeneo, di un'area di compensazione oppure di un progetto speciale.

Sezione A: DESCRIZIONE

Questa sezione contiene la descrizione della trasformazione prevista (in un'unità di intervento, in un'area di compensazione o in un progetto speciale), in coerenza con gli obiettivi dell'ambito di appartenenza; la descrizione può contenere precisazioni particolari o eventuali prescrizioni sulle prestazioni qualitative del progetto.

Sezione B: DATI URBANISTICI GENERALI

Questa sezione contiene i dati generali dell'unità di intervento o di un lotto omogeneo, di un'area di compensazione oppure di un progetto speciale, quali: la localizzazione cartografica, la superficie territoriale, l'indice di utilizzazione territoriale assegnato, la circoscrizione ed il quartiere di appartenenza, la microzona catastale, l'eventuale presenza di vincoli urbanistici o territoriali, la classe di sensibilità paesistica, la fattibilità geologica, il rischio sismico, nonché le destinazioni d'uso, queste ultime riferite ai soli sedimi edificabili e articolate come segue:

la destinazione d'uso prevalente
una o più destinazioni d'uso complementari
una o più destinazioni d'uso vietate

Nei casi in cui l'unità di intervento sia interessata da meccanismi perequativi e/o da indici territoriali differenziati tra due o più lotti, la scheda progetto dell'unità di intervento è completata da schede aggiuntive in cui sono riportati, per ogni singolo lotto: i relativi dati urbanistici generali. Nelle unità di intervento in cui la slp è definita in base all'indice territoriale, la superficie territoriale a cui fare riferimento è quella derivante dal rilievo topografico.

Sezione C: SLP

In questa sezione è riportata l'edificabilità espressa in SLP (superficie lorda di pavimento) che può riguardare l'unità di intervento, il lotto omogeneo oppure l'area di compensazione in oggetto.

SLP MINIMA INSISTENTE SULL'UNITÀ: è l'edificabilità assegnata all'unità di intervento; essa può derivare dall'applicazione di uno o più indici territoriali, ai diversi lotti che compongono l'unità, oppure essere una quantità fissata a seguito di situazioni particolari o pregresse, che vengono in tal caso puntualmente illustrate.

SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITÀ: è la slp massima realizzabile nell'unità di intervento, che può essere facoltativamente raggiunta mediante l'acquisizione di diritti edificatori derivanti da aree di compensazione.

A tal fine, la SLP MASSIMA INCREMENTABILE è distinta in:

- SLP massima acquisibile da aree di compensazione
- SLP massima incentivante (pari al 30% della SLP acquisibile)

SLP PER SERVIZI EDIFICATI PUBBLICI: questo dato viene riportato qualora nell'unità di intervento si prevedano strutture edificate per Servizi pubblici; tale valore è aggiuntivo rispetto alla SLP privata.

SLP ASSEGNATA ALL'AREA DI COMPENSAZIONE: Questo dato riguarda specificatamente le "aree di compensazione": a tali aree viene assegnata una edificabilità che può derivare dall'applicazione di un indice alla superficie territoriale, oppure essere una quantità fissata a seguito di situazioni particolari o pregresse, che vengono in tal caso puntualmente illustrate. Tale edificabilità non può essere esercitata in loco, ma può essere trasferita nelle varie "unità di intervento", secondo le quantità e le modalità stabilite per ciascuna di esse. I diritti edificatori derivanti da aree di compensazione sono altresì trasferibili in ambiti del Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 34 delle NTA:

SLP INSISTENTE SULL'AREA DI COMPENSAZIONE: Questo valore è sempre pari a zero, salvo eventuali eccezioni sono puntualmente indicate nelle schede progetto.

MECCANISMI PEREQUATIVI Nei casi in cui l'Unità di intervento sia interessata da meccanismi perequativi e/o da indici territoriali differenziati tra due o più lotti, la scheda progetto dell'unità di intervento è completata da sotto-schede in cui sono riportate, per ogni singolo lotto, le slp articolate in funzione dei trasferimenti da un lotto all'altro.

Sezione D: AREE PER URBANIZZAZIONI

Questa sezione riguarda le aree per urbanizzazioni, ove si precisa che per la determinazione delle AREE MINIME DOVUTE si rimanda all'art.50 delle N.T.A, applicando alla Slp assegnata le diverse percentuali in funzione delle destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda invece le aree che effettivamente possono essere reperite in loco e di cui è prevista la cessione all'Amministrazione Comunale, alla voce: AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO vengono riportate le aree in cessione da destinare ad opere di urbanizzazione, come dal progetto rappresentato nella tavola DP5: "Ambiti di trasformazione strategica: prescrizioni".

Queste aree vengono distinte in funzione dell'opera di urbanizzazione da realizzare: Strade, Verde, Parcheggi, Piazze.

A seconda del caso specifico, la superficie reperibile può risultare maggiore o minore della superficie minima che il compartista dovrebbe cedere all'Amministrazione Comunale a fronte dell'edificabilità assegnata all'unità di intervento. Nel primo caso, l'Amministrazione Comunale riconoscerà al compartista il valore delle aree in eccesso, nel secondo caso il compartista corrisponderà all'Amministrazione comunale il valore delle aree non reperite sotto forma di monetizzazione.

Sezione E: DOTAZIONE DI QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

In questa sezione vengono riportati i valori del fattore moltiplicativo k in funzione delle destinazioni d'uso, al fine di determinare la "dotazione di qualità aggiuntiva" ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. e dell'Allegato 1 delle norme stesse.

2. ELENCO SCHEDE PROGETTI DI TRASFORMAZIONE

NUMERO	Denominazione	tipo-scheda
A	AMBITO A: LINEA DEL METROBUS	
A.1.1	Arsenale	unità di intervento
A.1.2	Metrobus Prealpino	unità di intervento
A.2.1	Colombo	unità di intervento
A.2.2	Garza	unità di intervento
A.3	Metro Vivanti Kossuth	unità di intervento
A.4	Editoriale Bresciana	unità di intervento
A.5.1	via Sostegno 1	unità di intervento
A.5.2	via Sostegno 2	unità di intervento con sottoschede
A.5.2.a	via Sostegno 2	sottoscheda -lotti
A.5.2.b	via Sostegno 2	sottoscheda -lotti
A.5.3	via Sostegno 3	unità di intervento
A.5.4	via Sostegno 4	unità di intervento
A.6.1	Metro Lamarmora	unità di intervento
A.6.2	Lamarmora	unità di intervento
A.6.3	Villa vergine	unità di intervento con sottoschede
A.6.3.a	Villa Vergine	sottoscheda -lotti
A.6.3.b	Villa Vergine	sottoscheda -lotti
A.6.3.c	Villa Vergine	sottoscheda -lotti
A.6.4	ex Zooprofilattico	progetto speciale
A.6.5	Bettinzoli	area di compensazione
A.7.1	Metro Poliambulanza	unità di intervento
A.7.2	cascina Bredina	unità di intervento
A.7.3	cascina Passerini	unità di intervento
A.8.1	torre San Polo 1	unità di intervento
A.8.2	torre San Polo 2	unità di intervento

A.9.1	Sanpolino - in loco	unità di intervento
A.9.2	Sanpolino fascia 1	area di compensazione
A.9.3	Sanpolino fascia 2	area di compensazione
A.10	Metro S.Eufemia/Bufalora	unità di intervento con sottoschede
A.10.a	Metro S.Eufemia/Bufalora	sottoscheda -lotti
A.10.b	Metro S.Eufemia/Bufalora	sottoscheda -lotti
B	AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO	
B.1	Conicchio	unità di intervento
B.2	SLM-spa	unità di intervento
C	AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO	
C.1.1	Valle Mompiano 1	unità di intervento con sottoschede
C.1.1.a	Confine con Bovezzo	sottoscheda -lotti
C.1.1.b	Agricolo Mompiano	sottoscheda -lotti
C.1.2	Valle Mompiano 2	unità di intervento con sottoschede
C.1.2.a	Triumplina	sottoscheda -lotti
C.1.2.b	Bosco valle Mompiano	sottoscheda -lotti
C.1.3	Valle Mompiano 3	unità di intervento con sottoschede
C.1.3.a	Confine con Bovezzo	sottoscheda -lotti
C.1.3.b	Agricolo Mompiano	sottoscheda -lotti
C.2	Maternini	unità di intervento
D	AMBITO D: AREE DISMESSE	
D.1	Ex Idra - Violino	unità di intervento con sottoschede
D.1.a	Ex Idra	sottoscheda -lotti
D.1.b	area a sud del nuovo insediamento Violino	sottoscheda -lotti
D.2.1	Triumplina 1 - benzinaio	unità di intervento
D.2.2	Triumplina 2	unità di intervento
D.2.3	Triumplina 3	unità di intervento
D.2.4	Triumplina 4	unità di intervento
D.3	Grazzine-Triumplina	unità di intervento con sottoschede
D.3.a	Grazzine	sottoscheda -lotti
D.3.b	Triumplina 5	sottoscheda -lotti
D.4	ex Cidneo - Ferrini	unità di intervento
F	AMBITO F: COSTALUNGA	
F.1	Costalunga 1	unità di intervento
F.2	Costalunga 2	unità di intervento
F.3	Club Azzurri - Ricobelli	area di compensazione
G	AMBITO G: OLTREMELLA	
G.1	Italmark	unità di intervento
G.2	Oltremella	unità di intervento
G.3	Mella	unità di intervento
G.4	Torricella di Sopra	unità di intervento con sottoschede
G.4	tang ovest	area di compensazione
G.5	Pialorsi	unità di intervento
H	AMBITO H: TRIVELLINI	
H.1	Trivellini	unità di intervento
I	AMBITO I: VIA MILANO	
I.1.1	Milano lato nord 1	unità di intervento
I.1.2	Milano lato nord 2	unità di intervento
I.1.3	Dall'Era	unità di intervento

I.2.1	via Milano lato sud	unità di intervento con sottoschede
I.2.1.a	ex ideal Standard	sottoscheda -lotti
I.2.1.b	Aree PCB	sottoscheda -lotti
I.2.2	Primo Maggio	unità di intervento
I.3	Divisione Acqui	unità di intervento
L	AMBITO L: DALMAZIA - ORZINUOVI	
L.1	FS Logistica	progetto speciale
L.2.1	Pietra Curva	unità di intervento
L.2.2	Pietra tubificio	unità di intervento
L.3	Fura	unità di intervento
L.4	Ex Magazzini Generali	unità di intervento
M	AMBITO M: VERZIANO	
M.1	Verziano/Sereno	unità di intervento con sottoschede
M.1.a	villaggio Sereno	sottoscheda -lotti
M.1.c	Carcere Verziano	sottoscheda -lotti
M.2	Verziano-nucleo storico	progetto speciale
M.3	Labirinto	unità di intervento
N	AMBITO N: FORNACI	
N.1.2	Fornaci 2	unità di intervento
O	AMBITO O: EDIFICI DISMESSI IN CENTRO	
O.1	ex Fatebene fratelli	progetto speciale
O.2	ex caserma Gnutti	unità di intervento
P	AMBITO P: PARCO SAN POLO	
P.1.1	Parco San Polo 1	unità di intervento
P.1.2	Parco San Polo 2	area di compensazione
P.1.3	Parco San Polo 3	unità di intervento
P.1.4	Parco San Polo 4	area di compensazione
P.1.5	Parco San Polo 5	unità di intervento con sottoschede
P.1.5.a	Parco San Polo 5	sottoscheda -lotti
P.1.5.b	Parco San Polo 5	sottoscheda -lotti
P.1.6	Parco San Polo 6	unità di intervento
P.2	Parco San Polo 7	unità di intervento con sottoschede
P.2.a	S.Polo 6.a	sottoscheda -lotti
P.2.b	S.Polo 6.b	sottoscheda -lotti
P.2.c	S.Polo 6.c	sottoscheda -lotti
P.2.d	S.Polo 6.d	sottoscheda -lotti
P.2.e	S.Polo 6.e	sottoscheda -lotti
P.2.f	S.Polo 6.f	sottoscheda -lotti
P.2.g	S.Polo 6.g	sottoscheda -lotti
P.3	Foro Boario	unità di intervento
P.4	Tonini Boninsegna	unità di intervento
Q	AMBITO Q: S.POLO VECCHIO	
Q.1	San Polo	area di compensazione
R	AMBITO R: SNODO S.EUFEMIA	
R.1.1	Serenissima 1	unità di intervento
R.1.2	S.Eufemia 1	unità di intervento
S	AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE	
S.1.1	Parco dello Sport	progetto speciale
S.1.2	Zona Cave ovest - sport	unità di intervento

S.2.1	Zona Cave	area di compensazione
S.2.2	Zona Cave	area di compensazione
S.2.3	Zona Cave	area di compensazione
S.3.1	Italgros	unità di intervento
S.3.2	Bettole	unità di intervento
S.3.4	Serenissima 2	unità di intervento
T	AMBITO T: PROGETTI ISOLATI	
T.1	Ori Martin	unità di intervento
T.2	Mandolossa	unità di intervento con sottoschede
T.2.a	Mandolossa	sottoscheda -lotti
T.2.b	Mandolossa	sottoscheda -lotti
T.3	ex Bonomi Metalli	area di compensazione
T.4	San Zeno	unità di intervento
T.5	S. Eufemia 2	unità di intervento
T.7	Ronchettino	unità di intervento
T.8	Ex editrice la Scuola	progetto speciale
U	AMBITO U: MITIGAZIONE INFRASTRUTTURE	
U.1	Tangenziale sud 1	unità di intervento
U.2	Tangenziale sud 2	area di compensazione
U.3	Sereno nord	area di compensazione
V	AMBITO V: OPERE STRADALI	
V.1	STRADE	area di compensazione
V.2	STRADE	area di compensazione
V.3	STRADE	area di compensazione
Z	AMBITO Z: SALVAGUARDIA AMBIENTALE	
Z.1	Girelli-Stassano	area di compensazione
Z.2	ex PIP	area di compensazione
Z.3	Volta	area di compensazione
Z.4	ENEL, Stretta	area di compensazione

3. SCHEDE

Nelle pagine seguenti sono riportate le schede degli ambiti e dei progetti di trasformazione previsti dal Documento di Piano.

Nell'Annesso Tecnico Operativo ATO_01: "Ambiti di trasformazione del Documento di Piano – Estratti cartografie tematiche" sono riprodotte, in formato A3 ed in scala 1:10.000, la Tavola DP05 nonché la sovrapposizione dei perimetri dei progetti di trasformazione del Documento di Piano con le seguenti cartografie: Ortofotopiano, Tavola DG26: Rete Verde, Rete Ecologica, Tavola PR04 (a e b): Elementi e componenti del Paesaggio.

Tale elaborato costituisce un supporto operativo per la progettazione e non sostituisce le tavole tematiche richiamate, a cui si rimanda per tutti i contenuti cogenti.

CRITERI PRESTAZIONALI PER TUTTI GLI AMBITI

Di seguito si enunciano i criteri e le prestazioni generali, da tenere in considerazione nello sviluppo degli interventi di trasformazione urbanistica, al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico e di perseguire un'elevata qualità progettuale ed alti livelli di integrazione tra le diverse componenti territoriali.

In materia ambientale, si adottino misure specifiche volte ad orientare la qualità degli insediamenti in progetto, in stretto legame con la sostenibilità ambientale degli stessi.

Nello specifico, ci si riferisca agli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale della VAS, in cui si dettagliano, per ogni singolo progetto di trasformazione, gli indicatori di sostenibilità e le misure di mitigazione relative.

Per quanto attiene all'ambiente fisico e naturale si tenga conto degli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione in materia o le analisi di contesto evidenzino situazioni di interferenza con i progetti di trasformazione.

In materia di paesaggio si ponga attenzione, non solo ai beni specificatamente vincolati, ma in modo più esteso alla peculiarità dei luoghi ed alle emergenze territoriali, facendo specifico riferimento alle componenti ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali nell'intorno delle aree di intervento, così come indicate nel quadro conoscitivo del PGT e nella tavola PR04, principale riferimento prescrittivo in materia.

L'eventuale discostamento delle previsioni insediative in relazione al rispetto delle componenti di cui sopra, è accettabile solo se opportunamente motivato.

In materia agronomico-forestale, si considerino i possibili impatti delle trasformazioni sul sistema agricolo, cercando di rafforzare la rete ecologica, di preservare le aree agricole di pregio, i varchi ed i corridoi verdi, di favorire la biodiversità, ma anche di tutelare, ove possibile, le aziende agricole esistenti.

In proposito, in sede di analisi di dettaglio, propedeutica allo sviluppo del piano Attuativo, qualora si rilevino eventuali interferenze tra il progetto della rete ecologica e le previsioni del documento di piano, è possibile operare una revisione delle previsioni insediative dello stesso.

Per i parchi agricoli di nuova realizzazione (parco di San Polo e Valle di Mompiano) la destinazione d'uso agricola è vincolante.

Per le trasformazioni che interessano aree agricole dovrà essere allegata la documentazione attestante la "non sussistenza di vincoli connessi a finanziamenti per l'attività agricola".

Nelle trasformazioni si ponga, inoltre, attenzione al controllo e all'eradicazione di piante esotiche a comportamento infestante prima della cessione delle aree e di qualsiasi lavoro di scavo o movimento terra.

In materia di trasporti pubblici, tutte le trasformazioni interessate dalla vicinanza della rete infrastrutturale del trasporto pubblico locale si attengano alle seguenti indicazioni:

- Accessibilità alla rete del trasporto pubblico locale: venga garantita la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico, facilitando la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico locale, prevedendo adeguati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente e di previsione.
 - Accessibilità alla rete Metrobus: gli accessi, le pedonalizzazioni e l'arredo urbano siano progettati in modo da garantire facilitazioni per il deposito di biciclette in prossimità di tutte le stazioni, per minimizzare i tempi di percorrenza verso i luoghi di interesse.
 - Accessibilità alla rete ferroviaria: per tutte le trasformazioni interessate dalla presenza della stazione ferroviaria si punti a soddisfare le esigenze degli utenti del trasporto pubblico locale, realizzando nodi di interscambio facilmente accessibili e minimizzando tempi di spostamento da un mezzo all'altro.
 - Pedonalità: si raccomanda che la dotazione di standard urbanistici delle unità di trasformazione privilegino la realizzazione di una maglia di itinerari e percorrenze volti a favorire la mobilità lenta, secondo criteri di integrazione, razionalizzazione e massima accessibilità alla maglia esistente.
-

Legenda schemi prescrittivi

A

Ambiti di trasformazione strategica

A.3

Unità di intervento

A.3

Progetti speciali

A.3

Aree di compensazione

Rete ecologica

Sedimi edificabili privati

Sedimi edificabili su area pubblica

Parcheggi in cessione

Strade in cessione

Acqua in cessione

Piazze in cessione

Aree in cessione per opere stradali

Servizi privati in cessione

Verde in cessione

Aree in cessione per edifici a servizio

Linea del Metrobus

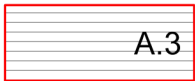
Legenda schemi indicativi

A

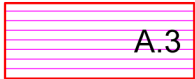
Ambiti di trasformazione strategica

A.3

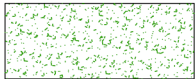
Unità di intervento

A.3

Progetti speciali

A.3

Aree di compensazione



Rete ecologica



Aree in cessione per opere stradali



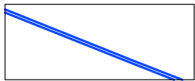
Servizi privati in cessione



Verde in cessione



Aree in cessione per edifici a servizio



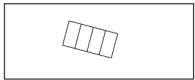
Linea del Metrobus



Edifici di progetto



Strade di progetto



Parcheggi in cessione

A - LINEA DEL METROBUS

L'ambito comprende alcune aree gravitanti nei pressi delle stazioni del Metrobus ove si prevede una densificazione edilizia.

Gli obiettivi principali perseguiti vengono di seguito illustrati, area per area.



A.1 - AREA DELLA STAZIONE PREALPINO – VIA ARSENALE

L'area comprende:

la stazione Metrobus Prealpino

Principali Obiettivi perseguiti

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	riqualificazione del margine nord del quartiere di Casazza.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	densificazione e concentrazione edilizia.
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	presenza della stazione Metrobus Prealpino
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	la presenza della stazione di testa della linea Metrobus è occasione per collocare parcheggi scambiatori, terminal autobus extraurbani.
4.03	RAFFORZARE I PRINCIPALI ASSI DI ACCESSO ALLA CITTA', IMPLEMENTARE LE GRANDI INFRASTRUTTURE	Il progetto predispone le condizioni per l'innesto della rete viaria futura (tangenziale est) e si inserisce in prossimità dell'innesto della tangenziale monte lungo
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA'	connessione tra il Parco del Mella ed il Villaggio Prealpino attraverso la realizzazione di un ponte pedonale sopra la Triumplina

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Colture legnose: oliveti, frutteti, vigneti

Filari alberati

Tracciato stradale storico principale

Recinzione e muri e storici

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle condizioni di rapporto tra nuovo insediamento, preesistenze storiche e viabilità. In tal senso si raccomanda una valutazione vedutistica dal lato sud ovest per la presenza di preesistenze di pregio. Si indica pertanto, il mantenimento, la tutela e la valorizzazione del muro storico esistente.

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi il più possibile distante dalla tangenziale Montelungo, in modo da minimizzare anche l'esposizione umana a fonti di inquinamento ambientale.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione il tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di rafforzarne l'identità e di riqualificare il margine nord del quartiere di Casazza.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica: nel caso specifico deve essere favorita la creazione di un varco ecologico in direzione est-ovest tramite la realizzazione misure opportune per assicurare la funzionalità ecologica e per superare le barriere infrastrutturali e architettoniche. Si implementi il verde esistente lungo il margine nord delle unità di intervento, con la messa a dimora di specie arboree e arbustive adatte alla ricostruzione ecologica; la costituzione di una fascia alberata lungo il margine nord dell'ambito deve essere realizzata per mitigare gli impatti dovuti alla presenza della tangenziale Montelungo.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono: risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa e gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, acustico, elettromagnetico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche, Rete Ecologica.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Arsenale
A.1.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
Gli standard dovuti sono parzialmente assolti con la cessione gratuita di un'area di 18.000 mq inclusa nel comparto metro bus-prealpino (A.1.2).
In sede di piano attuativo, nell'unità di intervento, dovranno essere reperite aree a standard per circa 2000 mq, anche attraverso asservimento ad uso pubblico.
Non è prevista edilizia residenziale convenzionata.
Dovrà essere corrisposto al Comune un importo di 2,000,000 di euro comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della dotazione di qualità aggiuntiva.

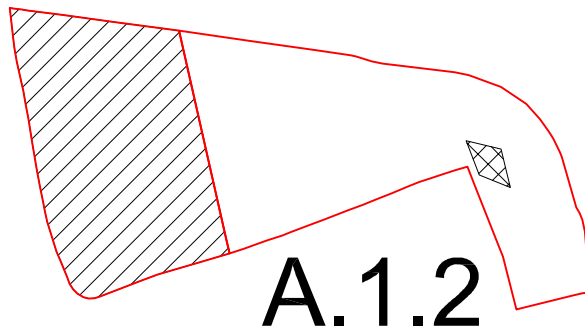
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via dell'Arsenale			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	19.325,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	22	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
fascia di rispetto tangenziale Montelungo				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 14.000,00 di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00 SLP max acquisibile da aree di compensazione 1.723,08 SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 516,92 SLP MASSIMA INCREMENTABILE 2.240,00 SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 16.240,00 SLP commerciale massima : 20% SLP tot 0,00 SLP commerciale massima medie strutture: n.a. Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: - SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A. AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO per questa unità di intervento le aree in cessione sono indicate nel riquadro A per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00 per urb. secondarie a VERDE 0,00 per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00 per urb. secondarie a PIAZZE 0,00 Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

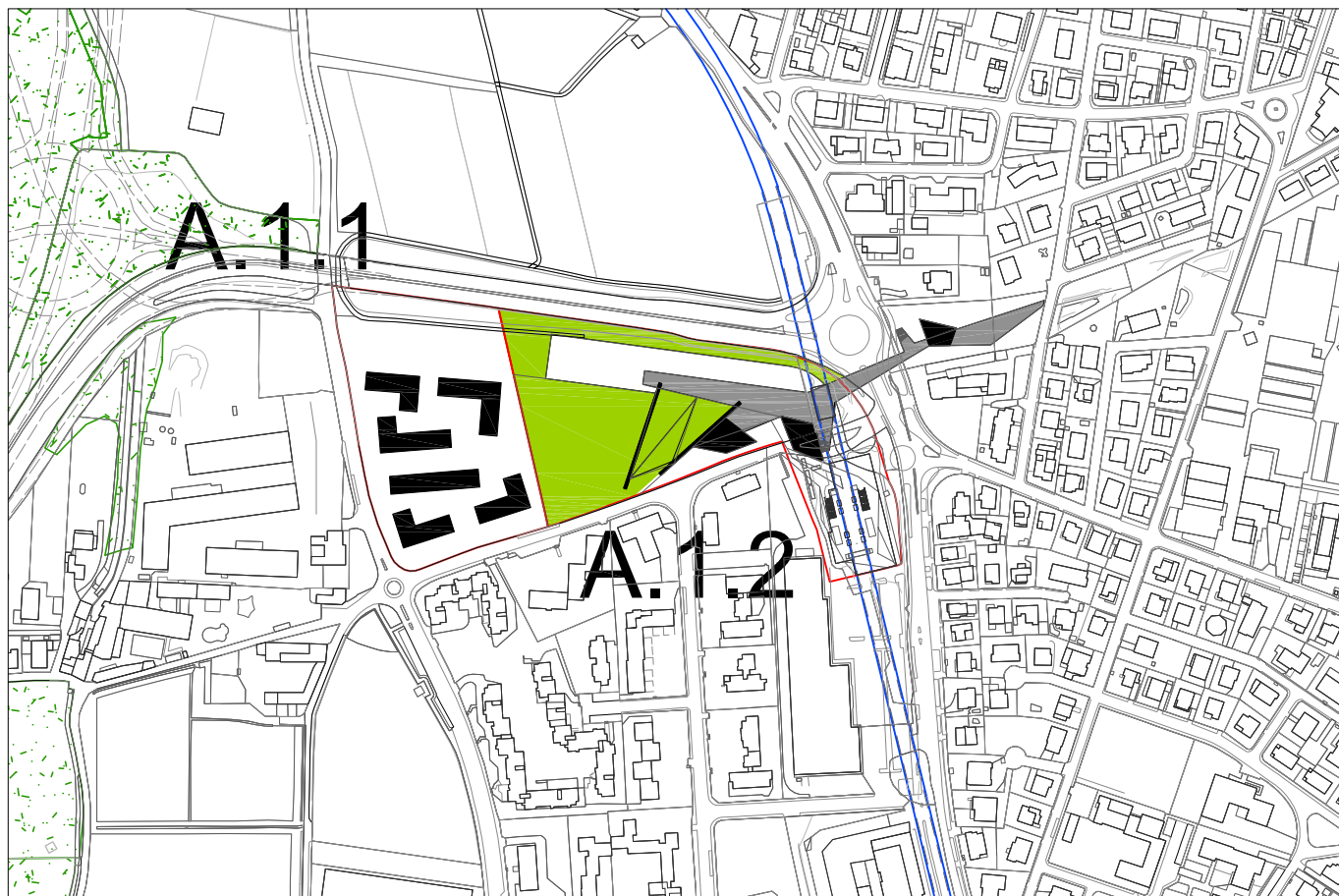
A.1.1



A.1.2

schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Metrobus Prealpino
A.1.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione si inserisce all'interno del complesso delle "opere complementari del Metrobus".

Si precisa che un'area di circa 500 mq di proprietà comunale verrà trasferita ai compartisti. L'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula della convenzione relativa all'unità di intervento A.1.1 che prevederà la cessione di un' area di 18.000 mq nell'unità stessa.

A discrezione dell'Amministrazione potrà essere previsto l'inserimento di un distributore di carburante, previa puntuale valutazione del progetto complessivo dell'intervento, tenendo conto dell'accessibilità all'area e alla necessità di aree per garantire la funzione di parcheggio scambiatore.

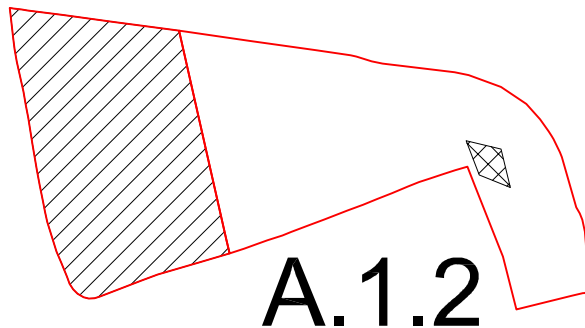
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Triumplina			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	27.217,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	nord	Quartiere	22	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 3	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
elettrorodotti; reticolo idrico minore; fascia di rispetto tangenziale Montelungo				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	7.000,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	861,54	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	258,46	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	1.120,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	8.120,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		0,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-500,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

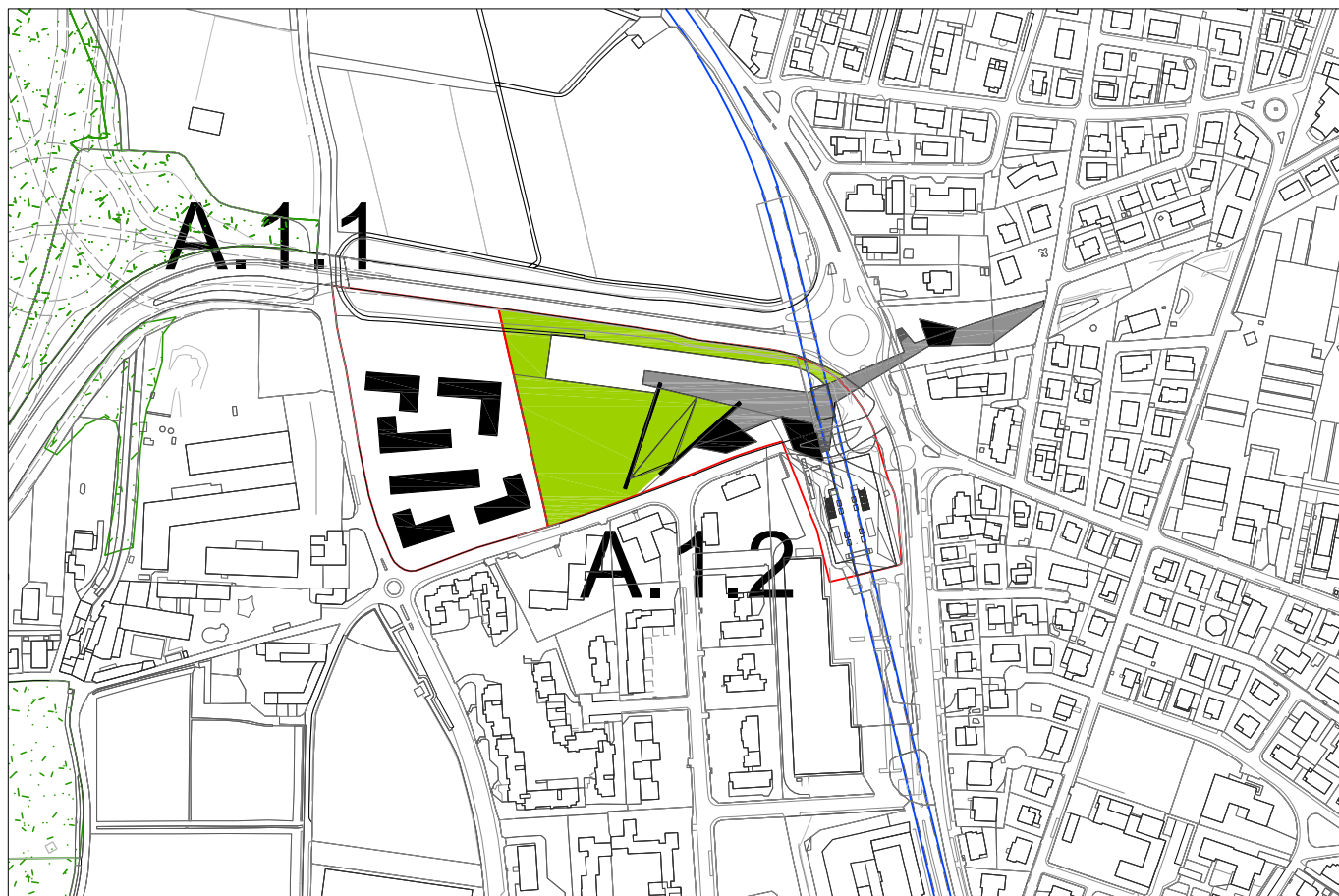
A.1.1



A.1.2

schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

A.2 - AREA DELLA STAZIONE CASAZZA

L'area comprende

Ex conceria Colombo

Frammento di area agricola

È adiacente al nuovo "Centro Futura"

Principali Obiettivi perseguiti

1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	Si contribuisce alla costruzione della trama verde, si favorisce la biodiversità.
2.01	TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA, ATTRIBUIRNE UN RUOLO PIÙ ATTRATTIVO	Si determina una nuova centralità urbana in corrispondenza della stazione Metrobus
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Si aumenta l'offerta di residenza, terziario e commercio
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Rafforzamento del margine est del tessuto edificato
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	densificazione (quantità), concentrazione. (non solo in prossimità delle stazioni)
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	presenza della stazione Metrobus Casazza

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Sistema delle acque e relativi manufatti

Macchie boscate

Tracciato stradale storico principale

Reticolo idrico minore

Zone degradate

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle condizioni di rapporto tra nuovo insediamento e viabilità storica. In tal senso si raccomanda una valutazione sulla percepibilità dell'insediamento dalla via Triumplina.

L'assetto insediativo (relativamente all'unità A.2.2) tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi il più possibile distante dal Fiume Garza al fine di tutelare e valorizzare i corpi idrici e le relative aree di contesto.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di rafforzarne l'identità ed il margine est.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica: nel caso specifico si promuova il potenziamento e l'estendimento del sistema verde lungo la sponda del fiume Garza con finalità di ricostruzione ecologica.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia e negli impianti, gestione dei rifiuti, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche, tutela "Aree Naturali" e/o PLIS.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Colombo

UNITA' DI INTERVENTO:

A.2.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione conferma la previsione del planivolumetrico approvato, con relativi oneri; è tuttavia possibile ricalcolare le dotazioni dovute secondo le modalità del PGT; l'Amministrazione Comunale potrà comunque chiedere la sistemazione delle aree destinate a servizi, se ritenuta opportuna.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione via Triumplina

Superficie territoriale 15.315,00

Indice territoriale di progetto (mq/mq) -

Circoscrizione nord Quartiere 11

Microzona catastale 8 Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza

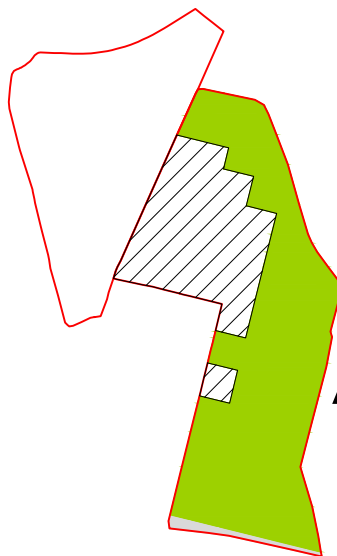
Classe di sensibilità paesistica 4 Fattibilità geologica 1a

Pericolosità sismica Z4a Amplificazione litologica --

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

fascia rispetto ex Galasso fiume Garza (Dlgs.42/04 art.142-c); reticolo idrico minore;

A.2.1



A.2.2

schema prescrittivo

scala 1:5000

A.2.1



A.2.2

schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Garza
A.2.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

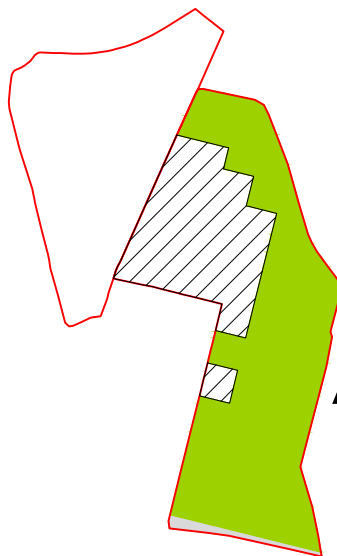
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Castelli - via Lantieri			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	26.032,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	11	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
cimiteriale; fascia rispetto ex Galasso fiume Garza (Dlgs.42/04 art.142-c); reticolo idrico minore;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	5.206,40	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	640,79	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	192,24	per urb. secondarie a VERDE	17.153,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	833,02	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	6.039,42	per urb. secondarie a PIAZZE	370,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		17.523,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

A.2.1



A.2.2

schema prescrittivo

scala 1:5000

A.2.1



A.2.2

schema indicativo

scala 1:5000

A.3 - AREA DELLA STAZIONE MOMPIANO – PIAZZALE KOSSUTH

L'area comprende:

I Piazzali Vivanti e Kossuth, interessati dalla stazione del Metrobus

Principali Obiettivi perseguiti

2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Si aumenta l'offerta di residenza, terziario e commercio
2.01	TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA, ATTRIBUIRNE UN RUOLO PIÙ ATTRATTIVO	Si determina una nuova centralità urbana in corrispondenza della stazione Metrobus
3.02	COMPLETARE, RAZIONALIZZARE, RICONVENTIRE I SERVIZI ESISTENTI	Riqualificazione dei Piazzali Vivanti e Kossuth con aree verdi e pavimentate; il quartiere viene dotato di nuovi spazi per servizi collettivi
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Ridefinizione del tessuto edificato e della sua morfologia
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	Si assegna nuova edificabilità in prossimità della stazione
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	presenza della stazione Metrobus Mompiano
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta, utenti deboli della strada, design for all

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Criteri prestazionali per la progettazione:

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), privilegi l'edificazione lungo l'asse di Viale Europa e tenendo conto della presenza dei filari esistenti lungo via Famiglia Boccacci, nonché degli spazi a verde su via Vivanti, da mantenere e salvaguardare fisicamente e percettivamente anche per riqualificare il quartiere con nuovi spazi per servizi collettivi.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di ridefinire il tessuto edificato e la sua morfologia.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, gestione acque meteoriche.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Metro Vivanti Kossuth
A.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione si inserisce all'interno del complesso delle "opere complementari del Metrobus".

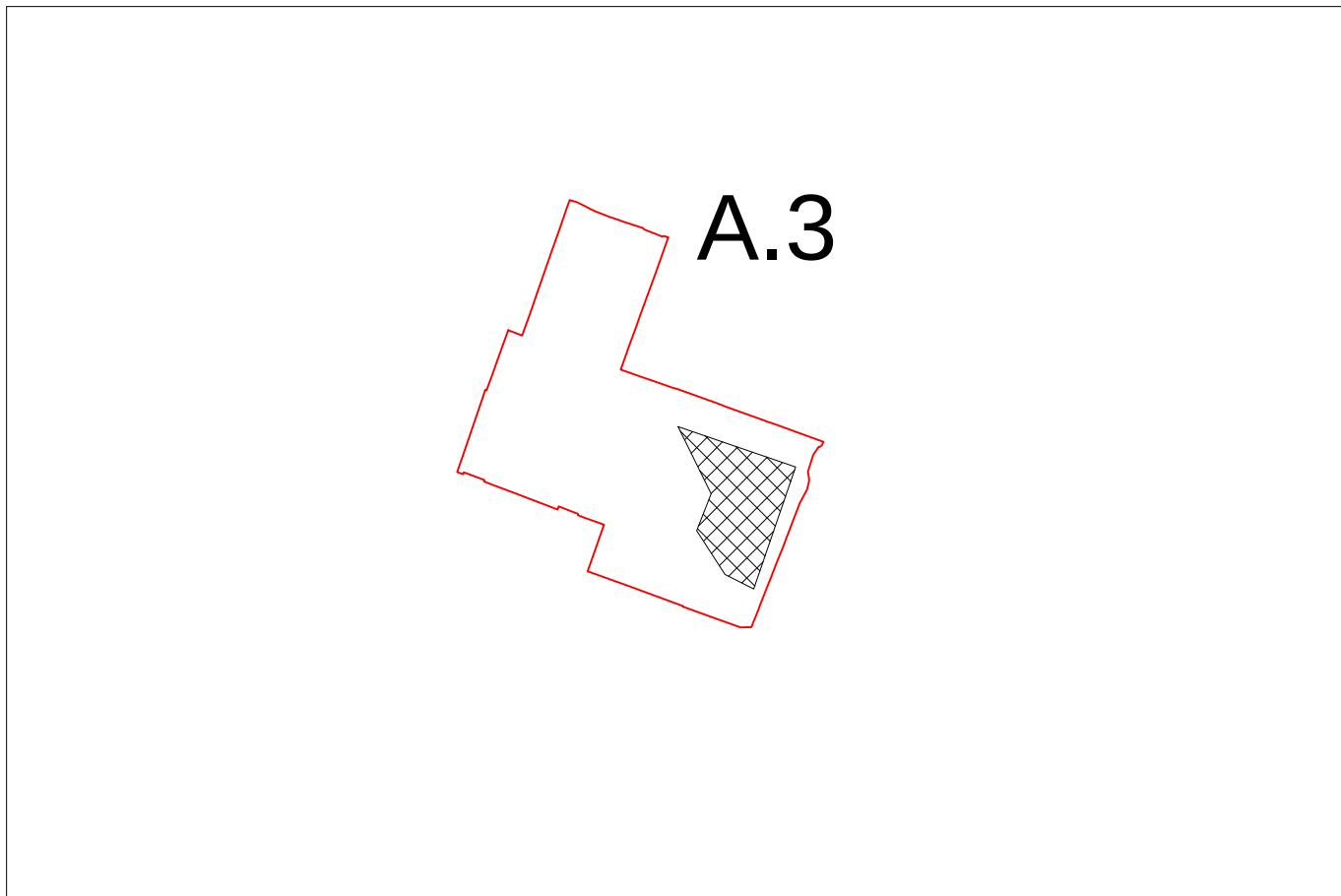
L'edificabilità prevista è assegnata esclusivamente alle aree di proprietà comunale. La alienazione della proprietà pubblica avverrà per la sola area necessaria alla realizzazione dell'edificio privato, prospiciente viale Europa. Le altre proprietà indicate negli elaborati grafici (peraltro già utilizzate ad uso pubblico) non devono necessariamente essere incluse nel PA della trasformazione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	Piazzale Vivanti			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	33.828,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	11	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
nessun vincolo				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	6.000,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	6.000,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		0,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	500,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-4.409,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

A4 - EDITORIALE BRESCIANA

L'area comprende:

il lotto interessato dalla sede dell'Editoriale Bresciana, ad est della stazione ferroviaria a nord dei binari, nei pressi del cavalcavia Kennedy.

Principali Obiettivi perseguiti

4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	Riqualificando le connessioni pedonali verso la Stazione ferroviaria di Brescia, si favorisce il trasporto di persone su ferro
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Si migliora la morfologia urbana
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE	Vi è la sostituzione edilizia delle aree limitrofe all'editoriale bresciana
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Si aumenta l'offerta di residenza e terziario
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	Si opera una densificazione edilizia non solo in prossimità delle stazioni Metrobus, ma anche lungo il suo tracciato

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto dell'impatto paesistico del progetto da tutti i punti di visuale locale e sovra locale potenzialmente interessati, vista la vicinanza del cono panoramico n.12.

L'assetto morfo-tipologico del progetto tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del tessuto insediativo e del verde esistente, con l'obiettivo di ridefinire il tessuto edificato e la sua morfologia, nel rispetto dei vincoli urbanistici(fasce di salvaguardia e rispetto).

Si punti a soddisfare le esigenze degli utenti del trasporto pubblico locale, realizzando nodi di interscambio facilmente accessibili e minimizzando tempi di spostamento da un mezzo all'altro.

Si raccomanda di minimizzare la lunghezza dei percorsi pedonali di collegamento tra terminale autobus e stazione, e tendere alla massima sicurezza e confort di imbarco/imbarco degli utenti del bus

Data la situazione del contesto urbano in cui l'intervento si colloca, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica..

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, gestione acque meteoriche.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Editoriale Bresciana
A.4

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Si precisa che la slp assegnata è al netto della slp degli edifici attualmente utilizzati dalle sedi di Numerica e Giornale di Brescia.

" Fatto salvo il rispetto rigoroso ed inderogabile della distanza minima di 10 metri fra edifici antistanti, ai sensi dell'art. 103 comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, l'edificazione entro l'unità di intervento A.4 è esonerata dal rispetto delle distanze minime fra fabbricati indicate dai commi 2 e 3 dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, inclusa la distanza minima correlata all'altezza del fabbricato più alto. Tale deroga alle disposizioni dei commi 2 e 3 dell'art.9 del D.m. 1444/1968, non applicabili alla unità di intervento A.4, mira ad incentivare lo sviluppo verticale della porzione dell'ambito cittadino considerato e riguarda anche i distacchi fra i fabbricati edificandi entro l'unità di intervento A.4 e gli edifici posti al di fuori del perimetro dell'unità di intervento A.4".

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Gambara			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	9.012,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	1,00			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	centro	Quartiere	27	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	6	Viale Venezia - Piave - Ring		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
nessun vincolo				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

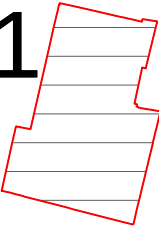
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	9.012,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	3.076,92	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	923,08	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	4.000,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	13.012,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		0,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

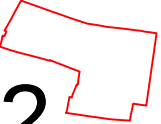
DQa= slp x T x K

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

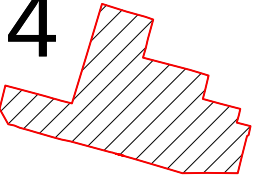
O.1



O.2

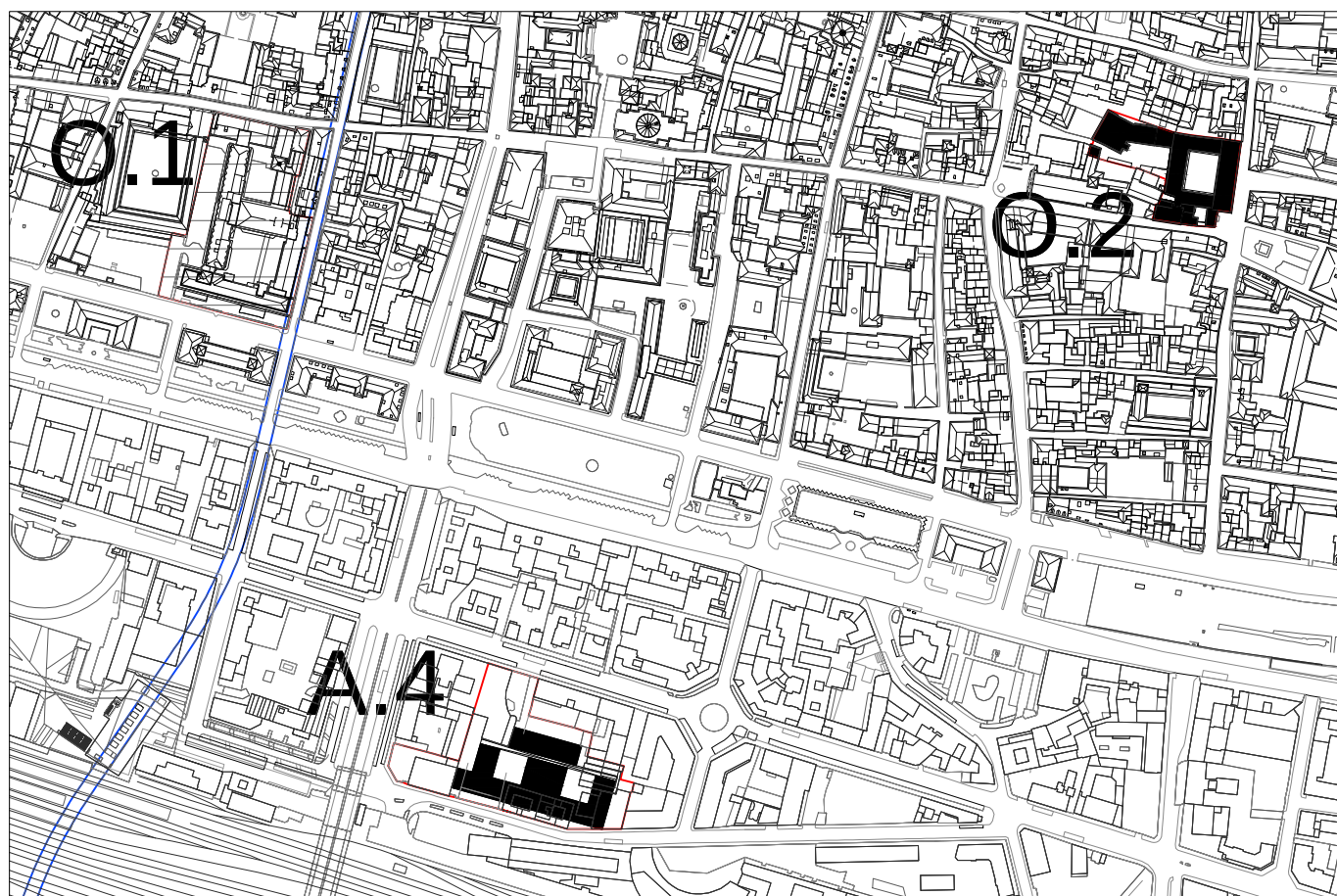


A.4



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema prescrittivo

scala 1:5000

A5 - VIA SOSTEGNO

L'area comprende:

Diversi lotti degradati, posti a sud dei binari e della stazione ferroviaria, nei pressi del cavalcavia Kennedy, spazi pubblici ed un edificio per appartamenti attualmente abitato

Principali Obiettivi perseguiti

2.01	VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA, ATTRIBUIRNE UN RUOLO PIÙ ATTRATTIVO	Poiché è prevista la stazione dell'alta capacità sul lato sud dei binari, il tema cardine è quello di riqualificare l'area.
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Riconversione di un'area degradata - Si opera una sostituzione edilizia e funzionale
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	residenza, terziario, commercio
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	non solo in prossimità delle stazioni Metrobus, ma anche lungo il suo tracciato
2.06	DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	Si prevede edilizia convenzionata ed edilizia libera
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	Si realizza un parco pubblico a completamento dell'adiacente parco Tarello
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	Connessione pedonale con la Stazione ferroviaria; presenza di un capolinea importante per il trasporto pubblico (autobus extraurbani)
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	Il progetto prevede un nuovo deposito autobus extra-urbani: tema dell'interscambio tra trasporto pubblico e privato.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Tracciato stradale storico principale

Zone degradate

Criteri prestazionali per la progettazione:

Il Piano paesistico di contesto, valutato come studio unitario per l'intero ambito, tenga conto delle condizioni di rapporto tra nuovo insediamento, contesto e viabilità, garantendo il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento da tutti i punti di visuale locale e sovra locale potenzialmente interessati. Si raccomanda particolare attenzione nella progettazione del fronte di via Sostegno, in rapporto alla ferrovia e alle direzioni di permeabilità di accessi e percorsi.

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), dovrà tendere all'ottimizzazione dell'accessibilità alla rete ferroviaria, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.

Si punti a soddisfare le esigenze degli utenti del trasporto pubblico locale, realizzando nodi di interscambio facilmente accessibili e minimizzando tempi di spostamento da un mezzo all'altro.

Si raccomanda di minimizzare la lunghezza dei percorsi pedonali di collegamento tra terminale autobus e stazione, e tendere alla massima sicurezza e confort di imbarco e sbarco per gli utenti del bus

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di riqualificazione e riconversione di un'area degradata, operando attraverso una sostituzione edilizia e funzionale che garantisca che l'altezza degli edifici da realizzare nelle unità di intervento deve essere compatibile con il mantenimento dei coni ottici e delle vedute esistenti.

Data la situazione del contesto urbano in cui l'intervento si inserisce, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, potenziale contaminazione del suolo, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

via Sostegno 1
A.5.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza. Note: le aree interessate da questa unità di intervento sono di proprietà comunale; ed esse si assegna una potenzialità edificatoria da cedere a terzi a fronte della realizzazione di opere pubbliche. Tali opere riguardano:

la riqualificazione di via Sostegno fino a via Nenni; la realizzazione di un parcheggio in struttura; la costruzione di un terminal per autobus extraurbani; la sistemazione degli spazi aperti nell'area; l'adeguamento della rete viaria locale.

Al fine di definire un masterplan più coerente con il contesto, parte delle aree pubbliche potranno essere scambiate con quelle private.

La dotazione di sosta e le relative ricadute saranno oggetto di valutazione puntuale in fase di pianificazione attuativa.

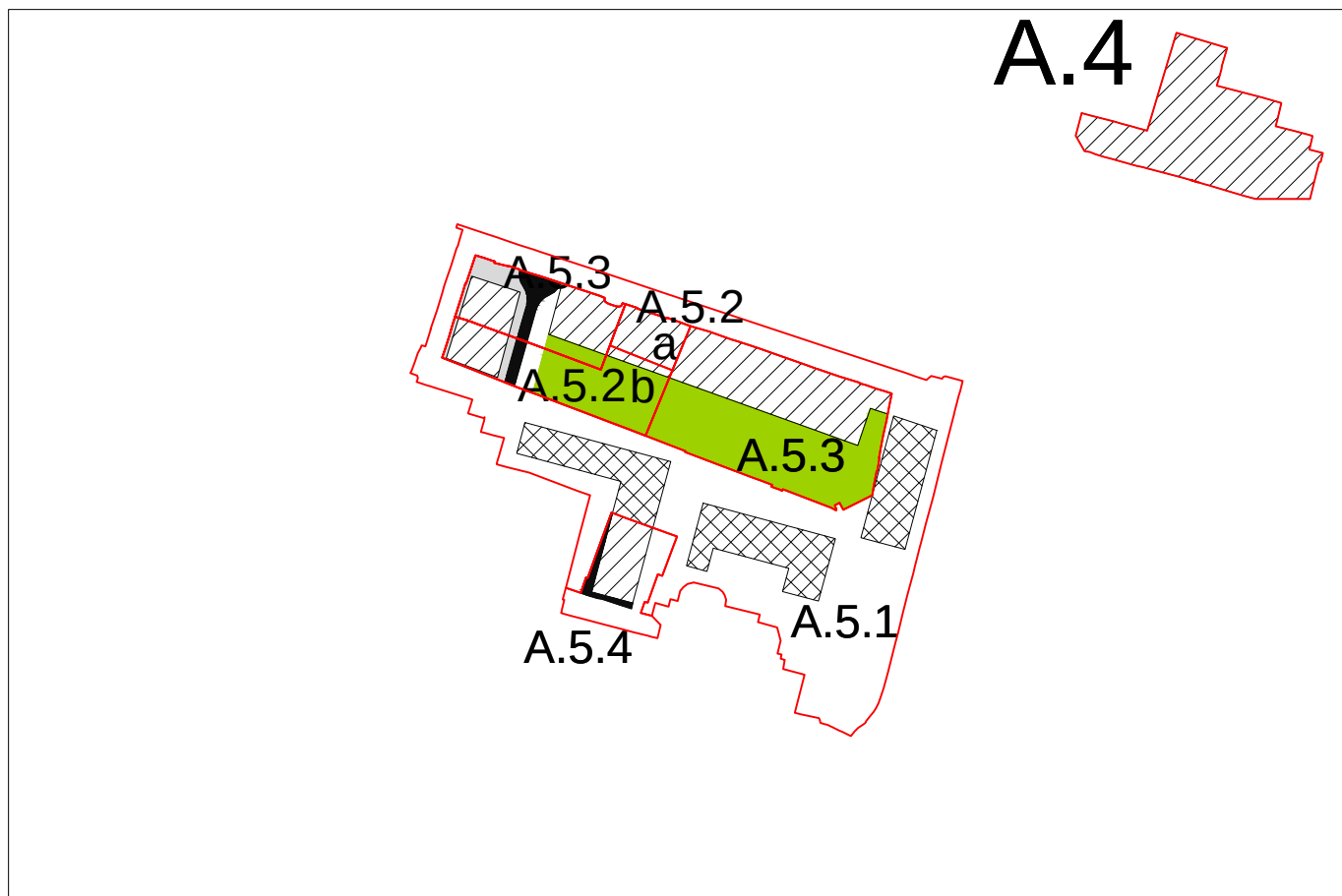
L'unità di intervento dovrà in ogni caso essere assoggettata a specifica VAS di approfondimento.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Sostegno			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	37.269,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	sud	Quartiere	10	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	11	Brescia 2		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	2 e 3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
industria inquinata; fascia di rispetto ferroviario; reticolo idrico minore				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 14.200,00 di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00 SLP max acquisibile da aree di compensazione 1.747,69 SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 524,31 SLP MASSIMA INCREMENTABILE 2.272,00 SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 16.472,00 SLP commerciale massima : 20% SLP tot 7.850,00 SLP commerciale massima medie strutture: n.a. Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: - SLP per Servizi Edificati Pubblici 3.950,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A. AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 7.850,00 per urb. secondarie a VERDE 0,00 per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00 per urb. secondarie a PIAZZE 0,00 Eventuali aree comunali da trasferire al compartista -8.570,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

via Sostegno 2
A.5.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

La dotazione di sosta e le relative ricadute saranno oggetto di valutazione puntuale in fase di pianificazione attuativa.

L'unità di intervento dovrà in ogni caso essere assoggettata a specifica VAS di approfondimento.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Sostegno			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	6.681,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	vari			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	10	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	11	Brescia 2		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
industria inquinata; fascia di rispetto ferroviario; reticolo idrico minore				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 12.351,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 1.520,12	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 491,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 456,04	per urb. secondarie a VERDE 3.448,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 1.976,16	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 14.327,16	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	3.939,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,78	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

via Sostegno 2
A.5.2.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO: A.5.2			
Localizzazione	via Sostegno		
Superficie territoriale	1.413,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	sud	Quartiere	10
Microzona catastale	11	Brescia 2	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	8.400,00	8.400,00	0,00	0,00	8.400,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	8.400,00	8.400,00	0,00	0,00	8.400,00

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

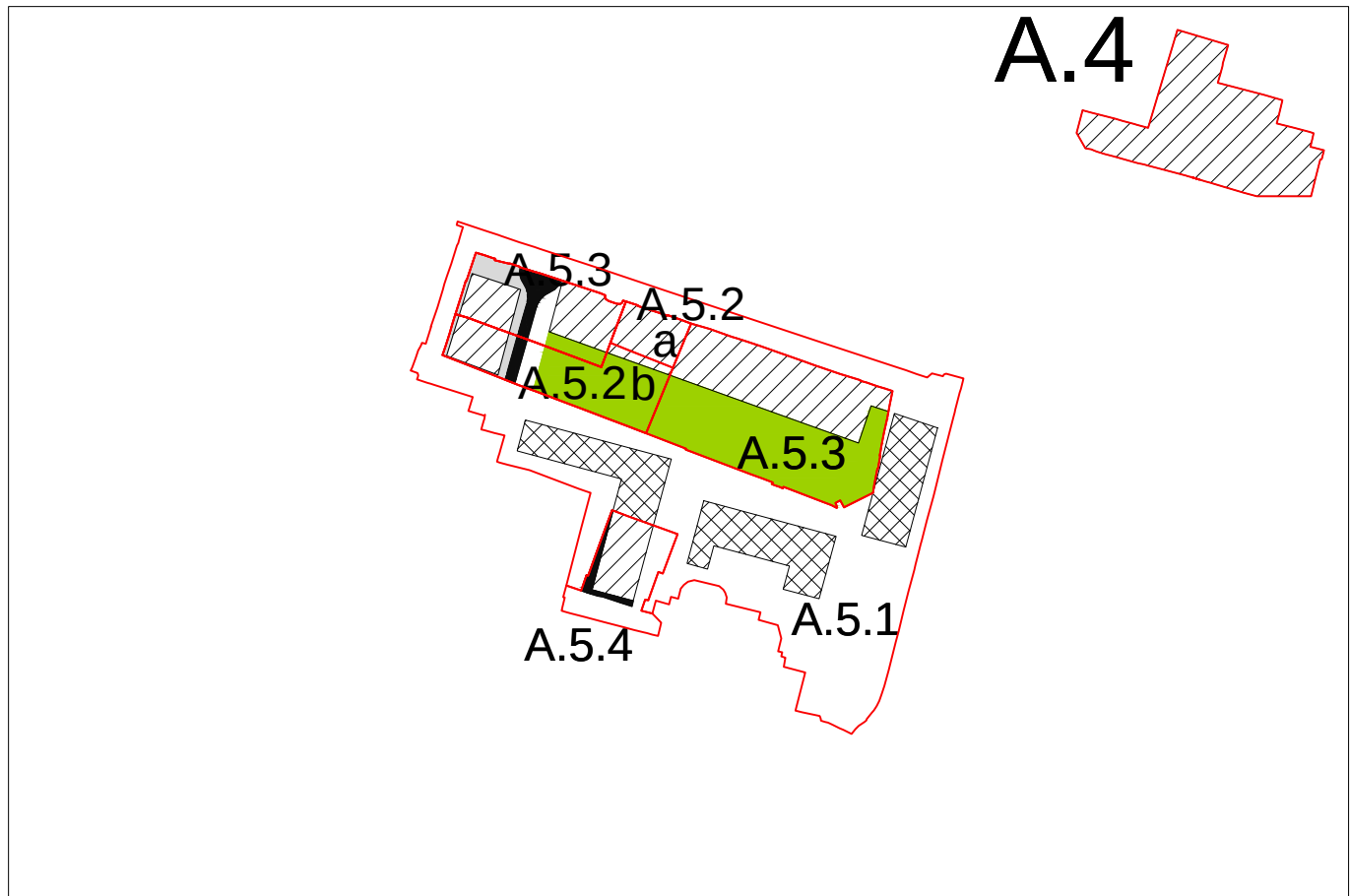
via Sostegno 2
A.5.2.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:	A.5.2				
Localizzazione	via Sostegno				
Superficie territoriale	5.268,00				
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,75				
Circoscrizione	sud	Quartiere	10		
Microzona catastale	11	Brescia 2			
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a		
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia		

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	3.951,00	3.951,00	0,00	0,00	3.951,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	3.951,00	3.951,00	0,00	0,00	3.951,00



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

via Sostegno 3
A.5.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

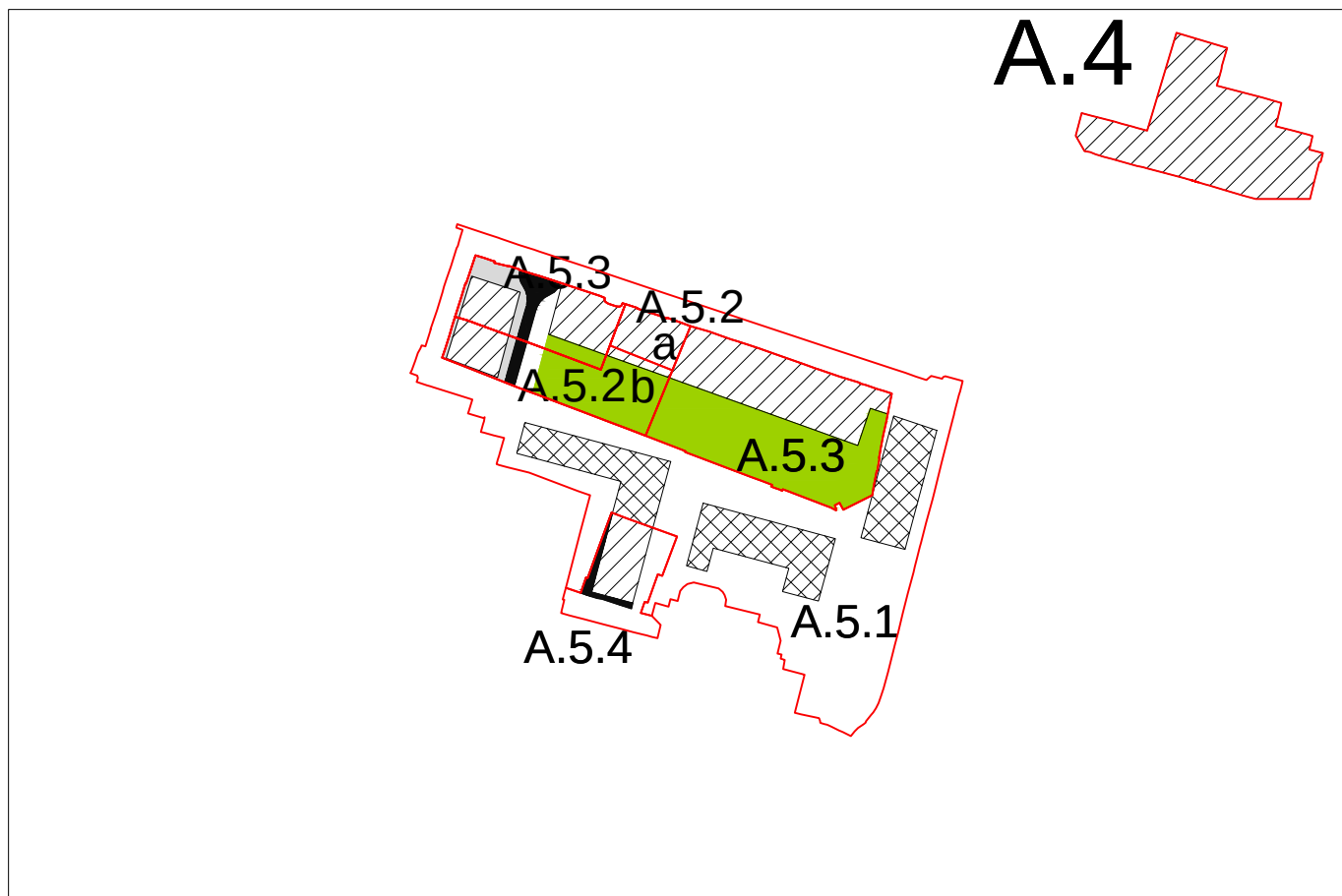
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
La dotazione di sosta e le relative ricadute saranno oggetto di valutazione puntuale in fase di pianificazione attuativa.
L'unità di intervento dovrà in ogni caso essere assoggettata a specifica VAS di approfondimento.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Sostegno			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	17.087,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,75			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	10	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	11	Brescia 2		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
industria inquinata; fascia di rispetto ferroviario; reticolo idrico minore				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 12.815,25	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 1.577,26	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 1.276,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 473,18	per urb. secondarie a VERDE 7.042,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 2.050,44	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 14.865,69	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 8.318,00	
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

via Sostegno 4
A.5.4

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

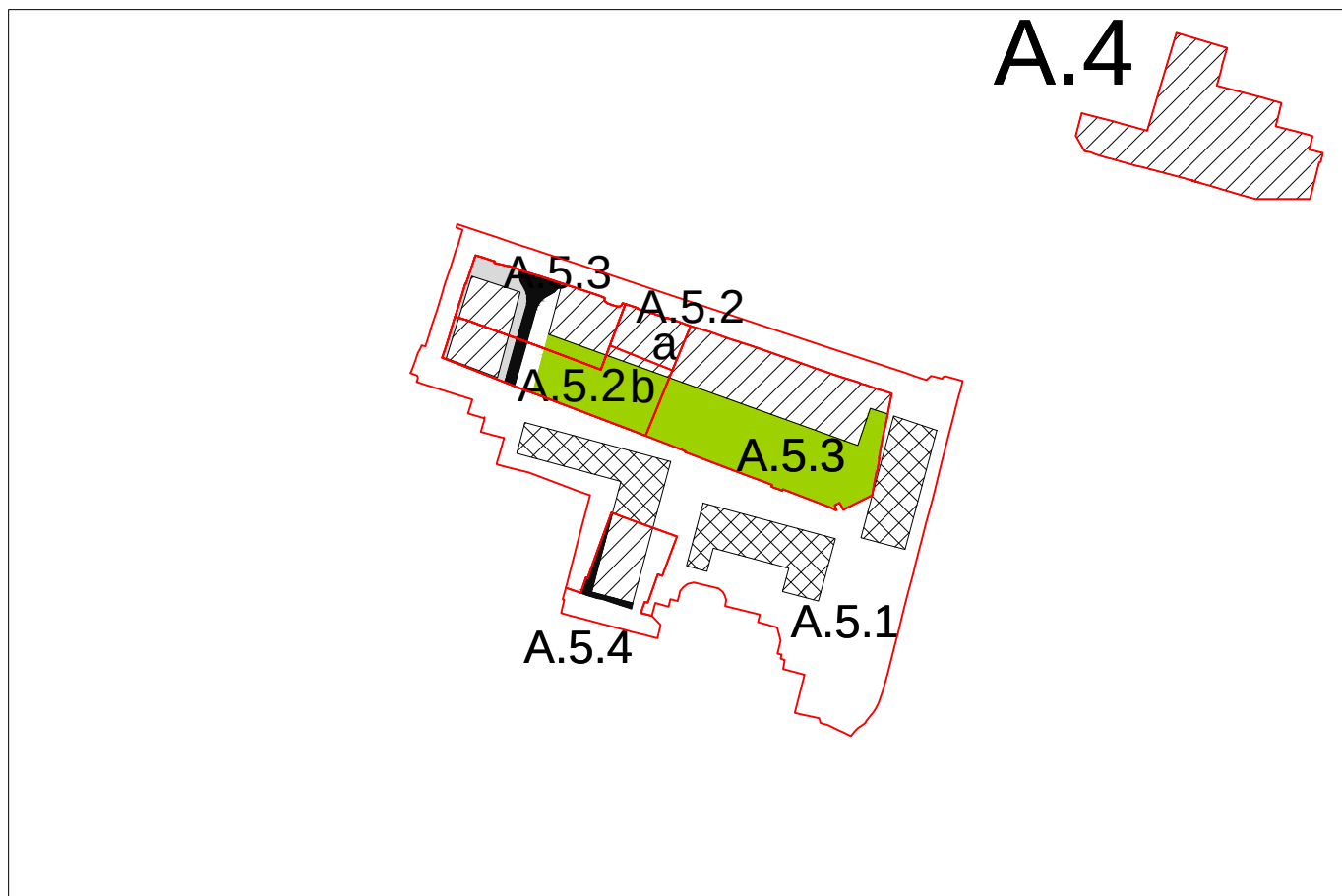
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
La dotazione di sosta e le relative ricadute saranno oggetto di valutazione puntuale in fase di pianificazione attuativa.
L'unità di intervento dovrà in ogni caso essere assoggettata a specifica VAS di approfondimento.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Sostegno			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	3.570,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	10	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	11	Brescia 2		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	2	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
industria inquinata; fascia di rispetto ferroviario; reticolo idrico minore				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 4.500,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 553,85	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 293,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 166,15	per urb. secondarie a VERDE 0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 720,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 5.220,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 293,00	
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

A6 - AREA DELLA STAZIONE LAMARMORA

L'area comprende:

I lotti gravitanti attorno alla stazione Metrobus di via Lamarmora.

Principali Obiettivi perseguiti

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	A sud di via Lamarmora si opera un completamento del margine del costruito tramite realizzazione di strutture alberghiere-ricettive
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Le destinazioni di progetto prevedono residenza, terziario, ricettivo e commercio.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	Densificazione presso la Stazione Metrobus Lamarmora
3.02	COMPLETARE, RAZIONALIZZARE, RICONVENTIRE I SERVIZI ESISTENTI	L'attuale istituto Zooprofilattico viene individuato come "area di interesse" il cui sviluppo progettuale è da definire.
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	In Sinergia con la presenza della Stazione Metrobus, nell'area dell'ex Zooprofilattico si ipotizza una stazione lungo la linea ferroviaria Brescia-Cremona, che può diventare un sistema di trasporto su ferrovia a livello urbano.
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	Con la realizzazione del parcheggio scambiatore presso la stazione Metrobus Lamarmora si favorisce l'interscambio tra trasporto pubblico e privato.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Edifici storici

Criteri prestazionali per la progettazione:

L'area di Villa Vergine è individuata come componente significativa per l'elevato valore percettivo, pertanto si raccomanda di tenere in considerazione la presenza della componente stessa e la disciplina paesistica relativa (scheda VI.1 delle NTA del PTCP). Il Piano paesistico di contesto necessario per effettuare la trasformazione, verifichi quindi la coerenza delle previsioni con la disciplina di tutela delle componenti interessate e garantisca controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in relazione al corretto rapporto tra il nuovo edificio, le preesistenze storiche e la viabilità.

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi a distanza adeguata dalla tangenziale sud e dall'autostrada, in modo da minimizzare anche l'esposizione umana a fonti di inquinamento ambientale.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del contesto e del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di rafforzarne l'identità e di riqualificazione del margine urbano, quest'ultimo in particolare per quanto riguarda l'unità A.6.3.

Si punti a soddisfare le esigenze degli utenti del trasporto pubblico locale, realizzando nodi di interscambio facilmente accessibili e minimizzando tempi di spostamento da un mezzo all'altro.

Si raccomanda di minimizzare la lunghezza dei percorsi pedonali di collegamento tra terminale autobus e stazione, e tendere alla massima sicurezza e confort di imbarco e sbarco per gli utenti del bus

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica. Per quanto riguarda l'unità A.6.3, deve essere favorita la costituzione di una fascia alberata e arbustata, lungo gli assi principali, di larghezza pari ad almeno 20 m, per mitigare gli impatti dovuti alla vicinanza di fattori di criticità ambientale.

Vista la collocazione dell'intervento in posizione funzionale alla realizzazione del disegno di rete ecologica, Si indica pertanto che, contestualmente alla cessione delle aree, si realizzino opere di rimboschimento sulle

aree in fregio alla tangenziale (lotti b e c). Le modalità di realizzazione dei rimboschimenti dovranno rispettare criteri di funzionalità ecologica.

La vicinanza alla "Centrale Lamarmora" di A2A, deve essere un elemento di valutazione nelle successive fasi progettuali.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:
risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Metro Lamarmora
A.6.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione si inserisce all'interno del complesso delle "opere complementari del Metrobus".

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Lamarmora			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	21.050,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	10	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	12	Lamarmora sud		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico minore				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	6.000,00
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00
SLP max acquisibile da aree di compensazione	1.538,46
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	461,54
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	2.000,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	8.000,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

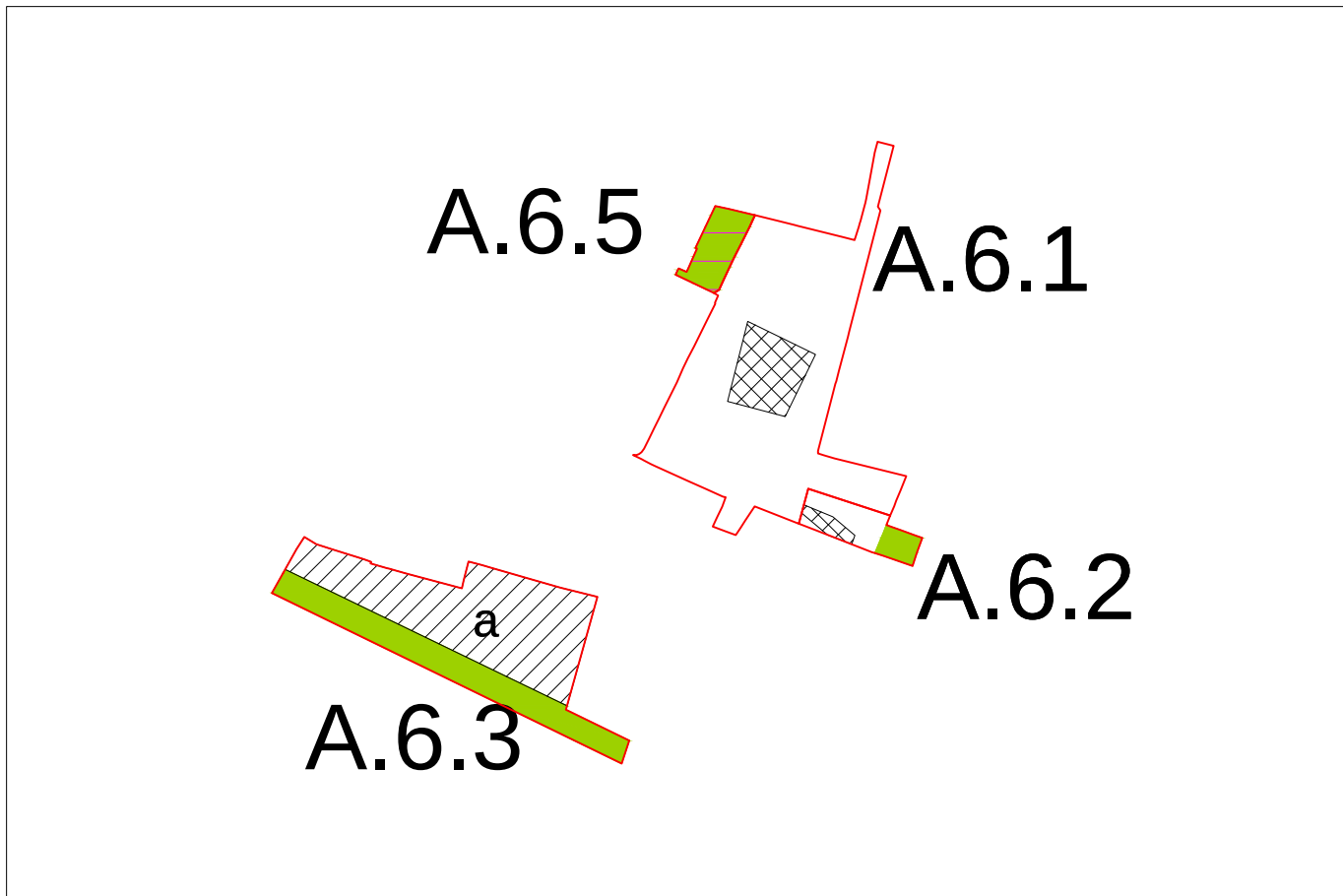
(mq)

AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
per urb. secondarie a VERDE	0,00
per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
	0,00
Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-2.284,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

$DQa = slp \times T \times K$

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Lamarmora
A.6.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Lamarmora			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	1.980,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	10	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	11	Brescia 2		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
nessun vincolo				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

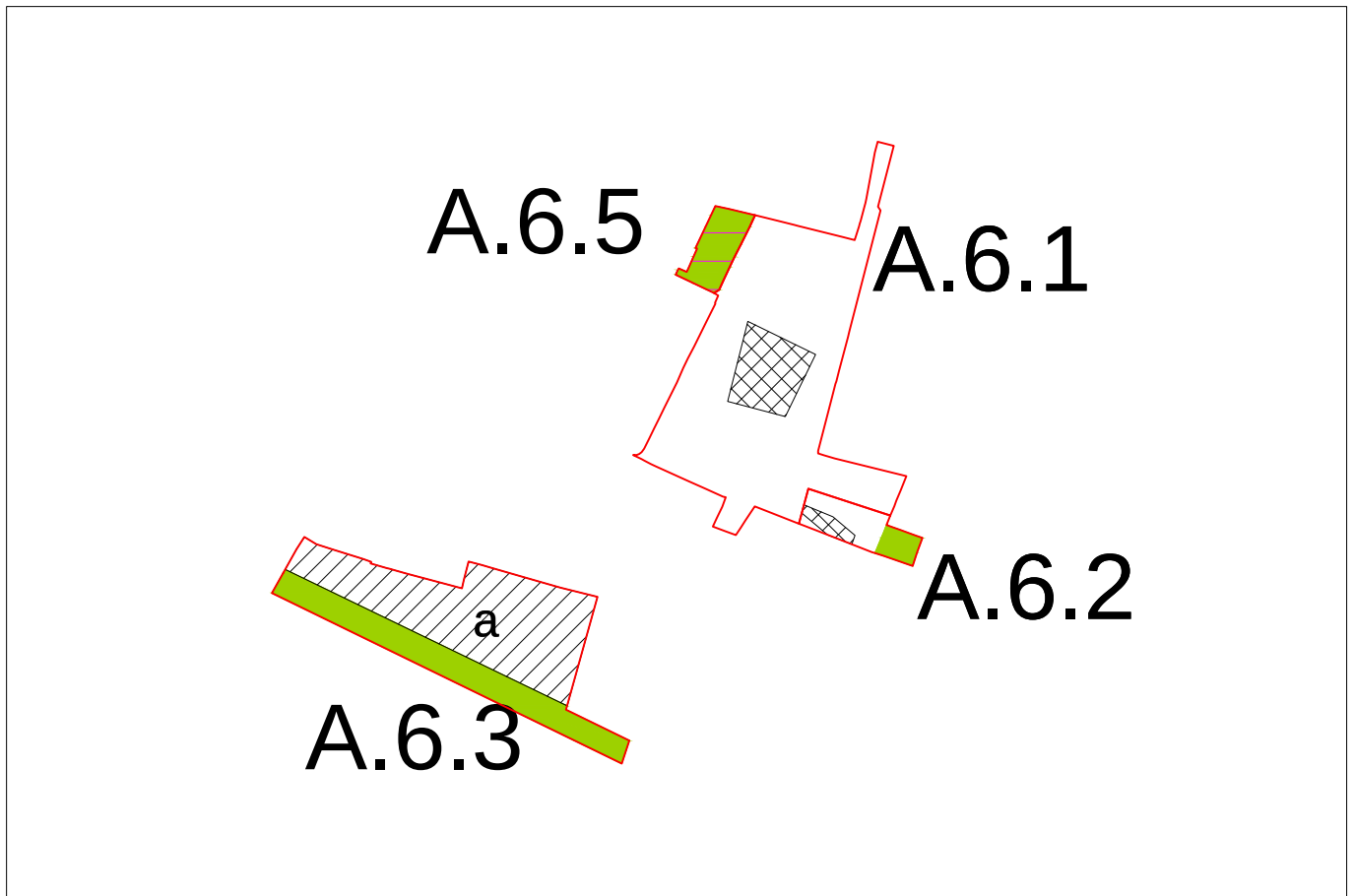
(mq)

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	1.188,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	461,54	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	138,46	per urb. secondarie a VERDE	525,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	600,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	1.788,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		525,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-358,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

DQa= slp x T x K

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Villa Vergine
A.6.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti non contigui, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede. In fase di piano attuativo il lotto adiacente all'unità di intervento e contrassegnato sulle tavole con asterisco, potrà essere incluso nell'unità stessa, con una capacità edificatoria pari a quella esistente, aumentata del 30%; in tal caso, la progettazione dovrà essere unitaria.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Codignole			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	68.875,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	sud	Quartiere	10	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	5 e 4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI fascia di rispetto stradale (tipo A, B); vincolo monumentale -villa- (Dlgs.42/04 art.10 e seguenti); reticolo idrico minore				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA	X		

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 6.000,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 738,46	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 2.250,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 221,54	per urb. secondarie a VERDE 42.625,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 960,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 6.960,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : n.a.	44.875,00
SLP commerciale massima medie strutture: -	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 10.652,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,22	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Villa Vergine
A.6.3.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		A.6.3	
Localizzazione	via Codignole		
Superficie territoriale	14.305,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20		
Circoscrizione	sud	Quartiere	10
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	2.861,00	2.861,00	0,00	139,00	3.000,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	2.861,00	2.861,00	0,00	139,00	3.000,00

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Villa Vergine
A.6.3.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		A.6.3	
Localizzazione	via Codignole		
Superficie territoriale	26.735,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,06		
Circoscrizione	sud	Quartiere	10
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	1.569,50	1.569,50	0,00	1.430,50	3.000,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	1.569,50	1.569,50	0,00	1.430,50	3.000,00

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

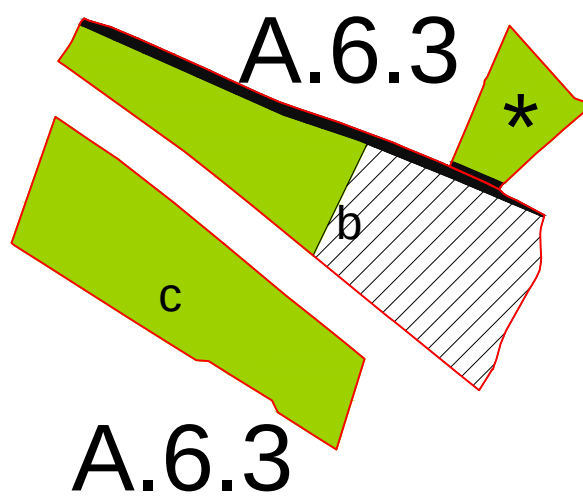
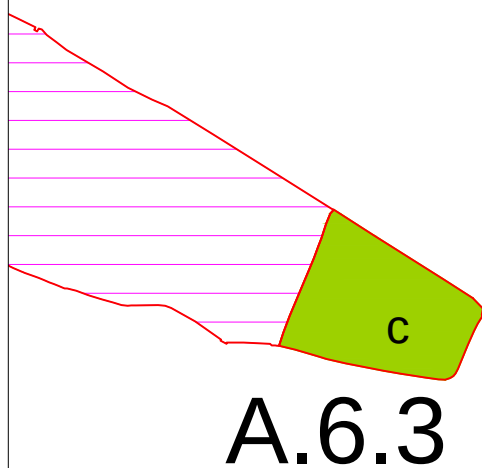
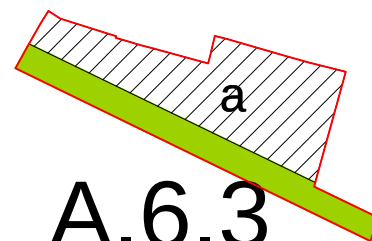
Villa Vergine
A.6.3.c

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		A.6.3	
Localizzazione	via Codignole		
Superficie territoriale	27.835,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,06		
Circoscrizione	sud	Quartiere	10
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	1.569,50	0,00	1.569,50	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	1.569,50	0,00	1.569,50	0,00	0,00





AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE ex Zooprofilattico

PROGETTO SPECIALE:

A.6.4

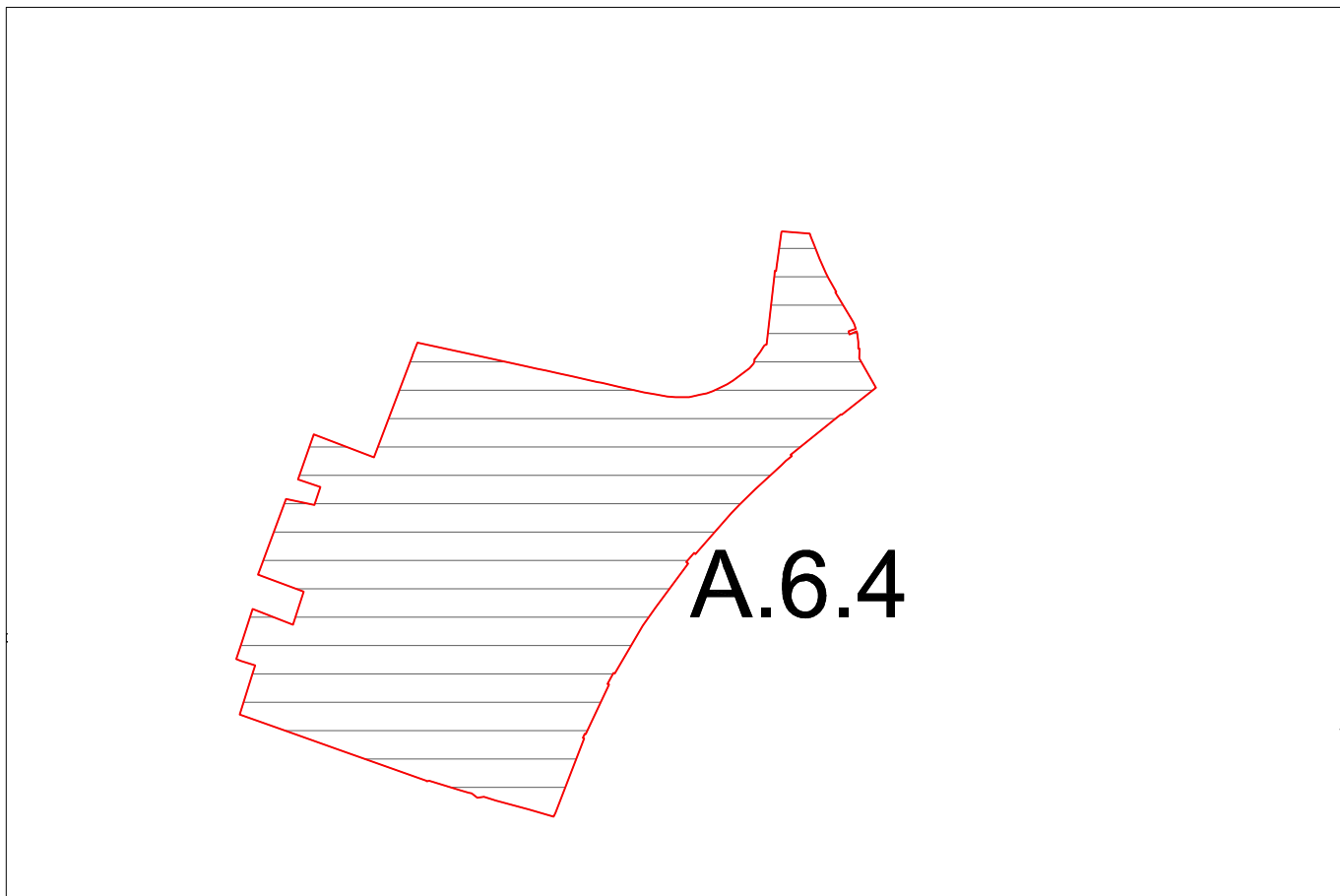
A - DESCRIZIONE DEL PROGETTO SPECIALE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: si riconosce una valenza strategica per questa porzione di territorio. il progetto di trasformazione è da sviluppare con un programma integrato di intervento in variante al PGT. In mancanza della suddetta variante, si applica comunque la disciplina del Piano dei Servizi.

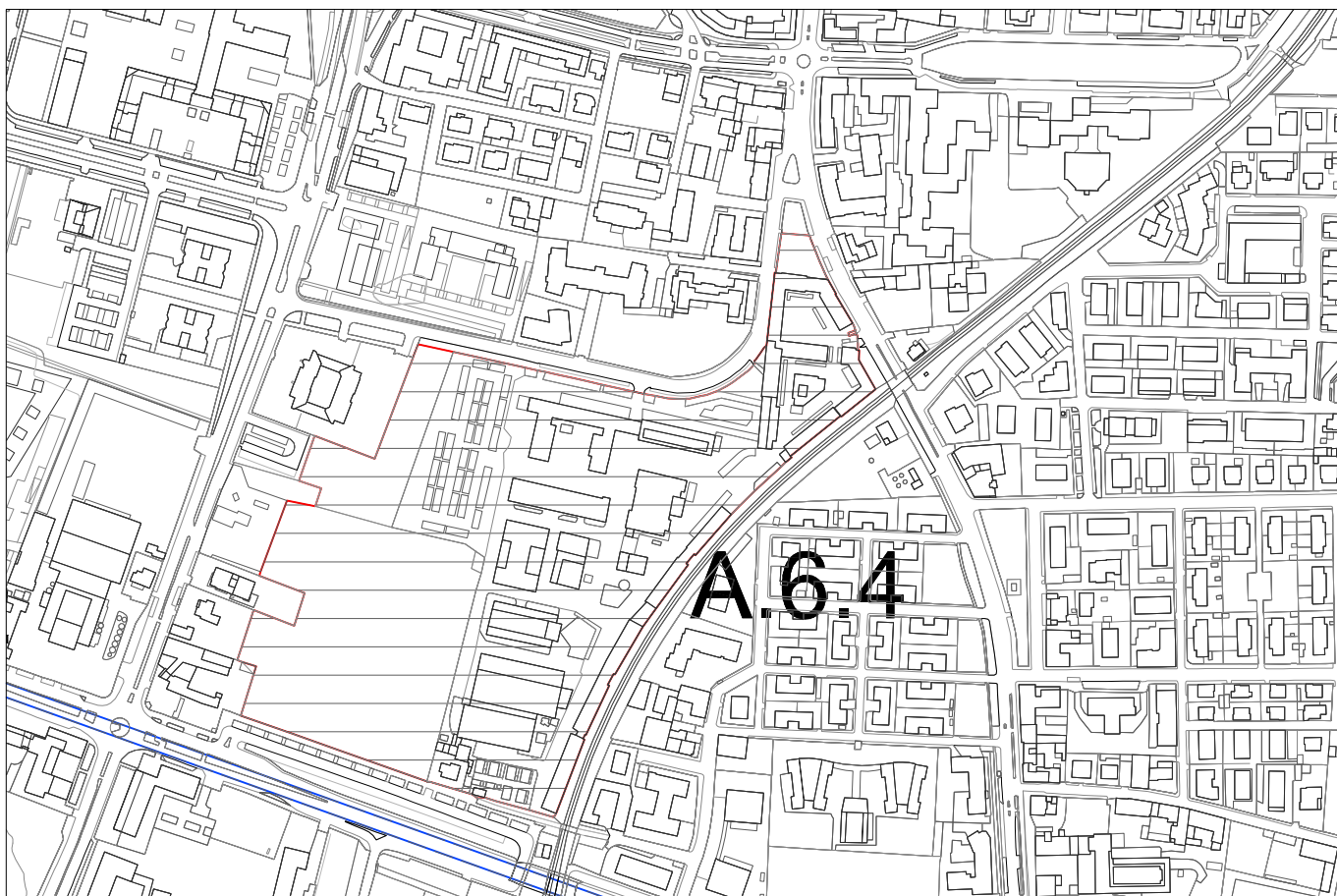
B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL PROGETTO SPECIALE

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via San Zeno, via Bianchi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	76.819,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	10	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	11	11 Brescia 2		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI reticolo idrico minore; pozzi; elettrodotti				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Bettinzoli

AREA DI COMPENSAZIONE:

A.6.5

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale, a fronte di una slp assegnata che si trasferisce in altri progetti di trasformazione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione via Lamarmora

Superficie territoriale 1.475,00

Indice territoriale di progetto
(mq/mq) -

Circoscrizione sud Quartiere 10

Microzona catastale 12 Lamarmora sud

Classe di sensibilità
paesistica 3 Fattibilità geologica 1a

Pericolosità sismica Z4a Amplificazione litologica --

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

reticolo idrico minore

C - SLP

(mq)

SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE 4.000,00

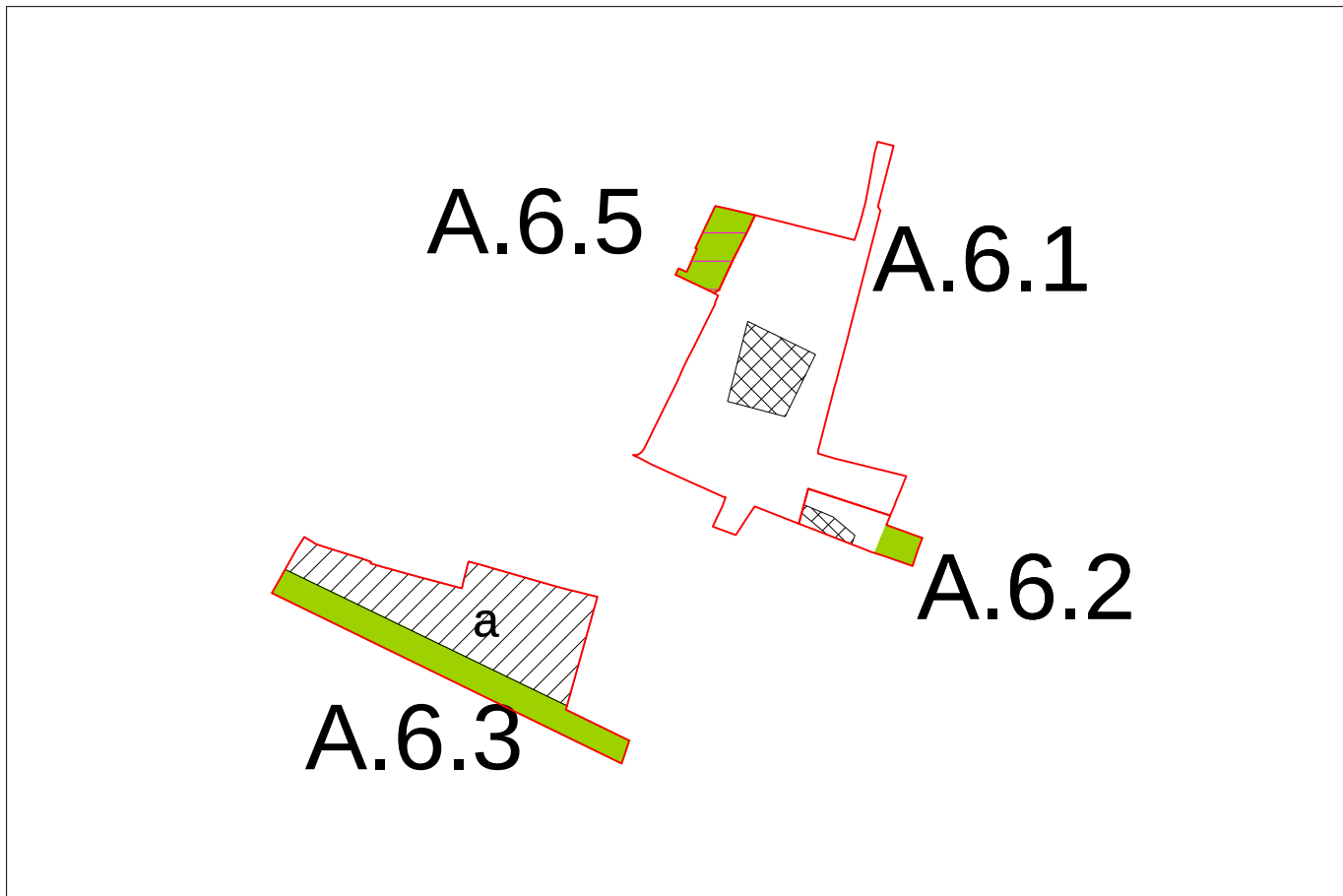
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE 0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE IN CESSIONE 1.475,00

AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

A7 - AREA DELLA STAZIONE POLIAMBULANZA

L'area comprende:

I lotti gravitanti attorno alla stazione Metrobus Poliambulanza.

Principali Obiettivi perseguiti

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Si conclude una porzione di città ricucendo la morfologia urbana.
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Si riconvertono i magazzini-depositi comunali e si recuperano importanti cascine storiche private
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Le trasformazioni prevedono residenza, terziario e servizi.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	Rispetto alle previsioni previgenti si prevede una ulteriore densificazione presso la stazione Poliambulanza
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	Oltre alla formazione di parcheggi, piazze ed aree verdi, si prevede la realizzazione di una nuova RSA
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	Stazione Metrobus Poliambulanza
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	Con la realizzazione del parcheggio scambiatore presso la stazione Metrobus Poliambulanza si favorisce l'interscambio tra trasporto pubblico e privato.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Edifici storici

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle condizioni di rapporto tra nuovo insediamento, edifici storici e viabilità storica. La trasformazione deve verificare, quindi, la coerenza delle previsioni con la disciplina di tutela delle componenti interessate e garantire il corretto rapporto tra il nuovo edificato, le preesistenze storiche e la viabilità. (scheda VI.1 delle NTA del PTCP).

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi a distanza adeguata dalla metropolitana, in modo da minimizzare anche l'esposizione umana a fonti di inquinamento ambientale.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di rafforzarne l'identità ed il margine urbano.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica: nel caso specifico deve essere mantenuto il verde esistente (filari) e favorita la costituzione di fasce alberate, siepi e filari di mitigazione lungo gli assi viari che attraversano il parco agricolo, che si realizzerà in prossimità nell'ambito e vicino alla cascina esistente per preservare il brolo. Inoltre si indica il riassetto dei manufatti irrigui ivi presenti ed una riorganizzazione della viabilità agraria che minimizzi l'impatto derivante dalla frammentazione dei fondi coltivati.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Metro Poliambulanza
A.7.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione si inserisce all'interno del complesso delle "opere complementari del Metrobus".

Per la slp di proprietà Passerini vige la convenzione in essere.

Si precisa che la slp assegnata è al netto della slp della cascina denominata: "Rosa".

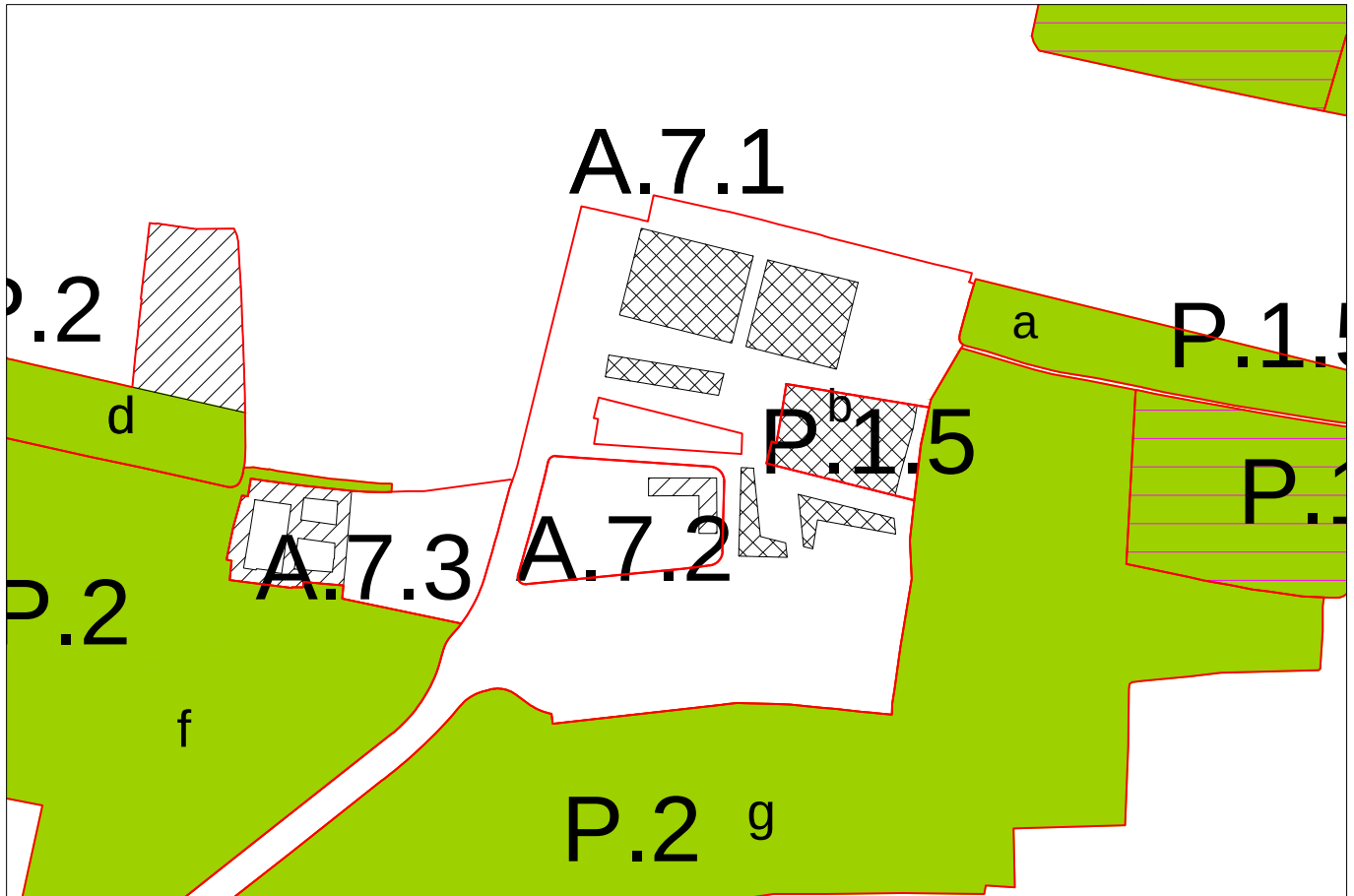
A discrezione dell'Amministrazione potrà essere previsto l'inserimento di un distributore di carburante, previa puntuale valutazione del progetto complessivo dell'intervento, tenendo conto dell'accessibilità all'area e alla necessità di aree per garantire la funzione di parcheggio scambiatore.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Bissolati			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	83.072,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI	X		
pozzi; reticolo idrico minore;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

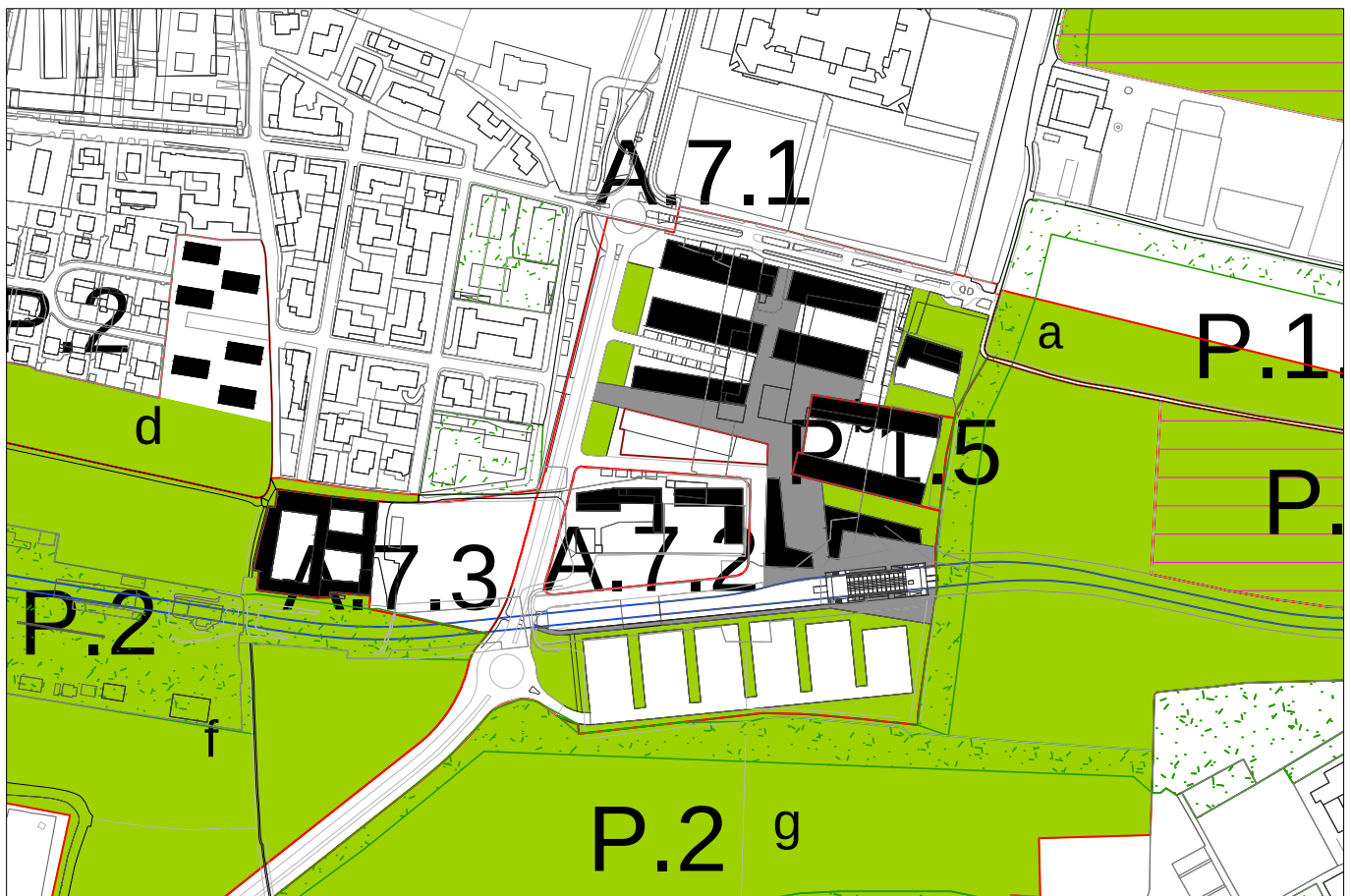
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 22.300,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 15.000,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 2.744,62	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 823,38	per urb. secondarie a VERDE 0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 3.568,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 25.868,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	0,00
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista -11.428,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

cascina Bredina
A.7.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

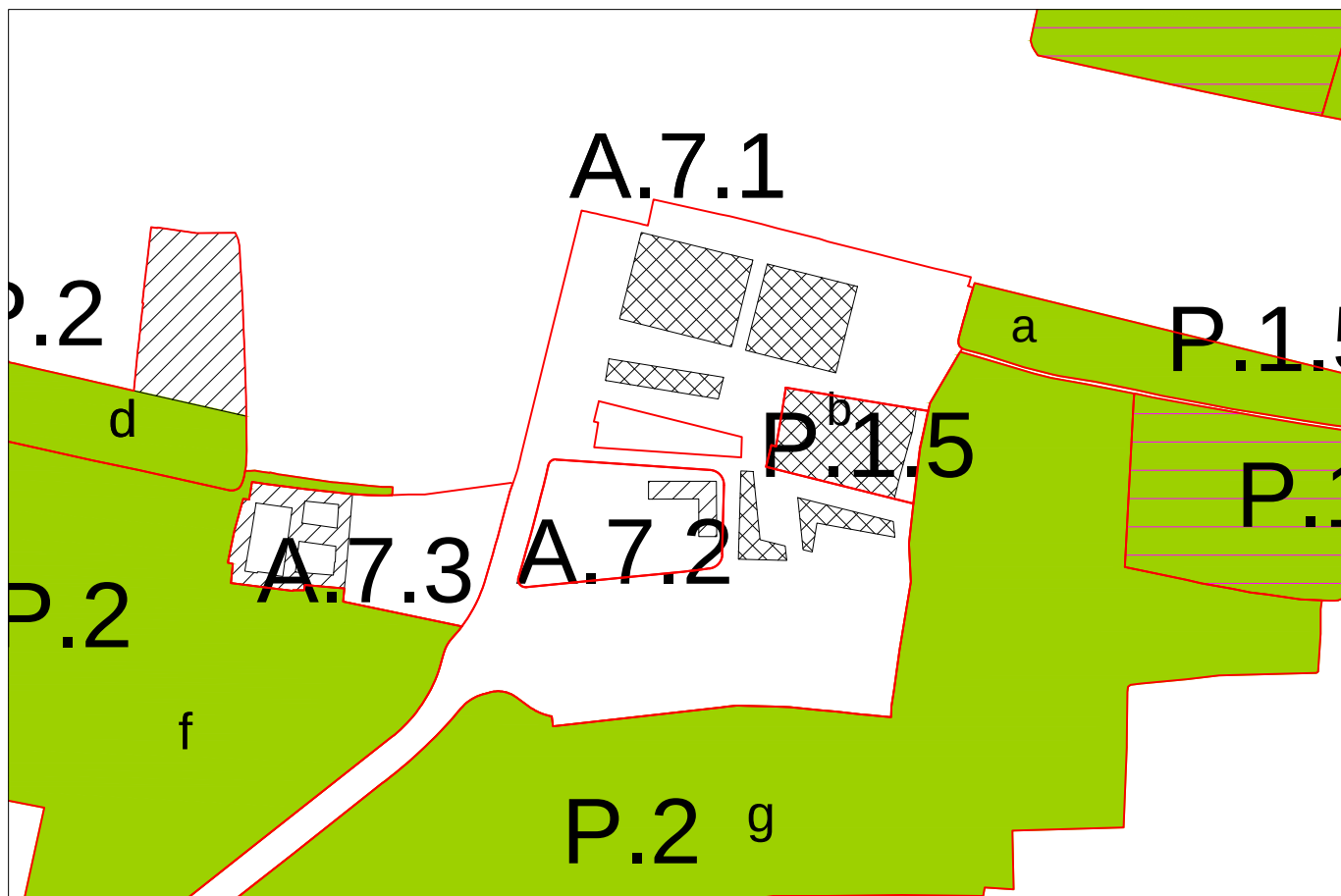
Note: la slp indicata è quella esistente (mq 3200 circa relativi alla cascina, che viene assoggettata a risanamento conservativo) a cui si aggiunge quella nuova (pari a circa 1200 mq).

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Gerardi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	9.239,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI pozzi; vincolo monumentale -villa- (Dlgs.42/04 art.10 e seguenti)				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

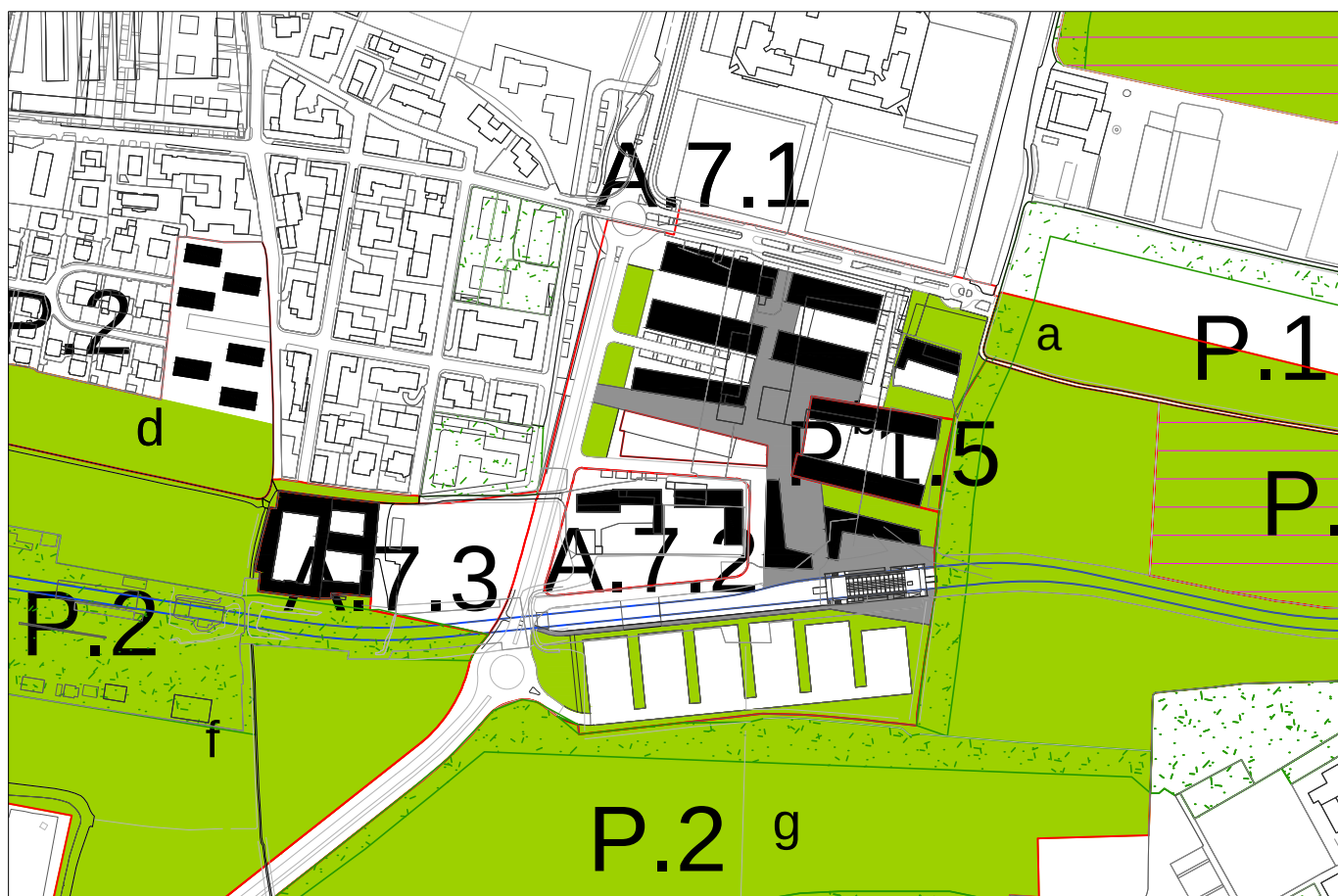
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	4.500,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	553,85	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	166,15	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	720,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	5.220,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		0,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

cascina Passerini
A.7.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

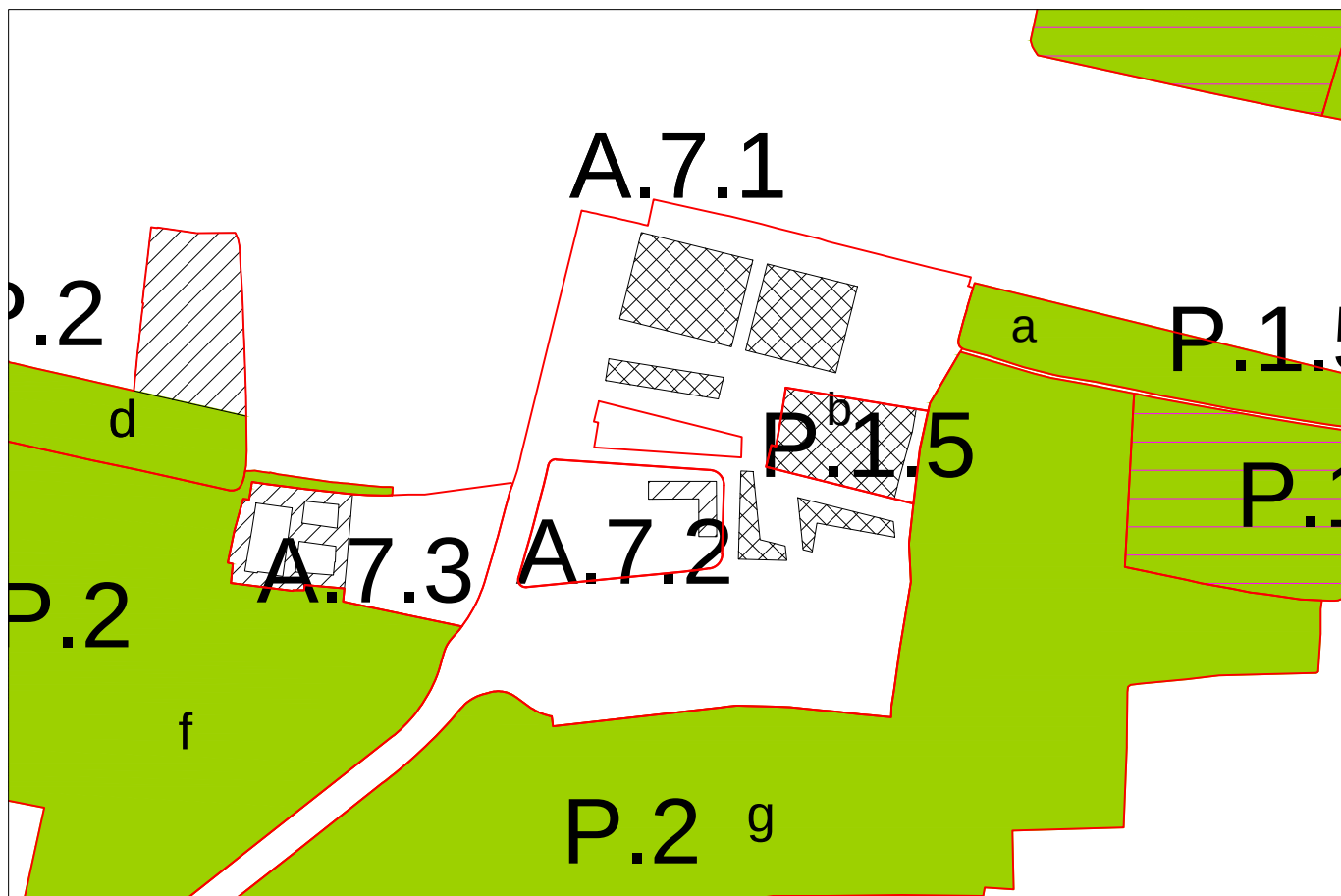
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza. L'edificabilità prevista è quella dell'edificio esistente che è assoggettato a risanamento conservativo.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Gerardi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	13.006,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	esistente			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico minore.				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

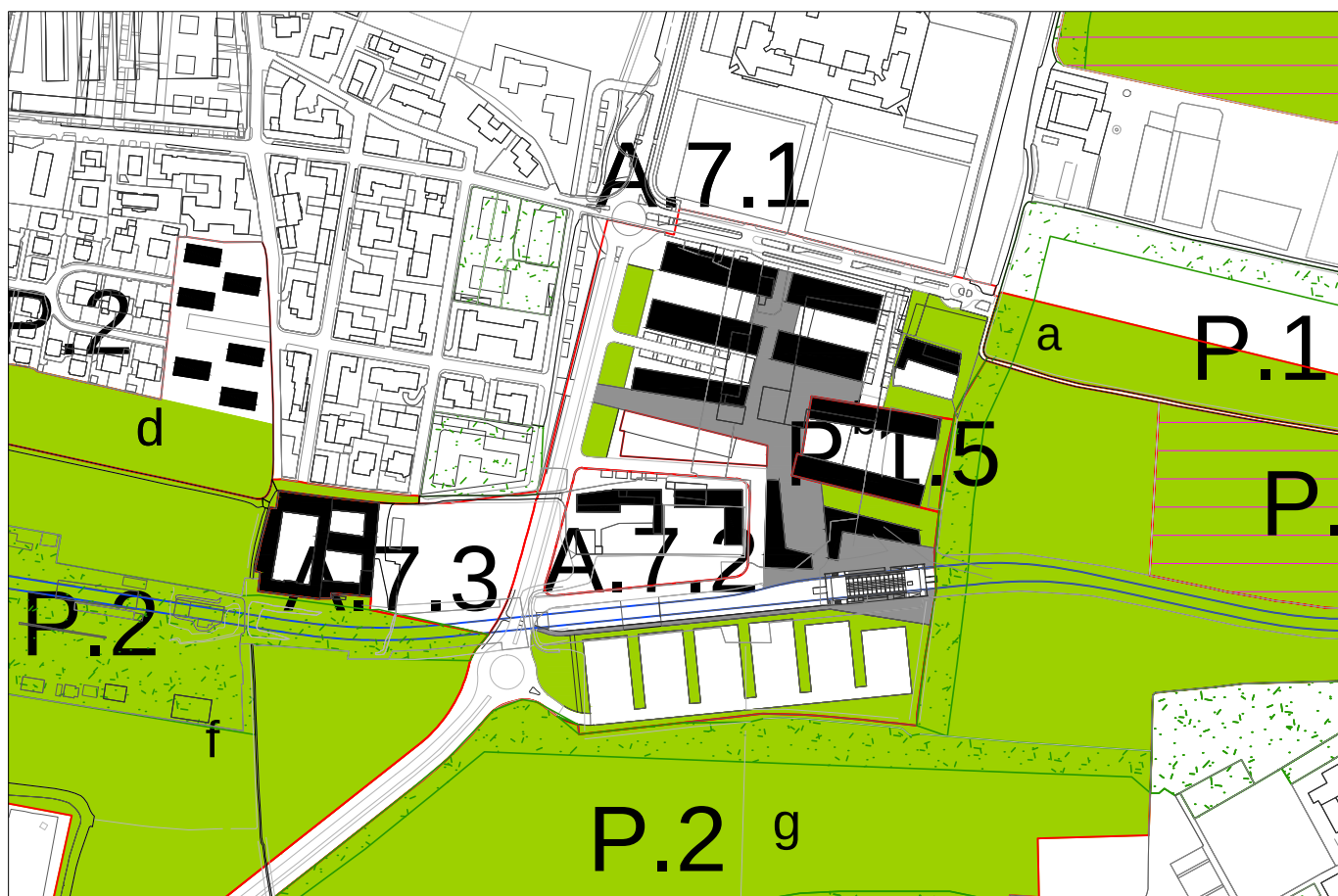
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	0,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	0,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		0,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

A8 - TORRI SAN POLO

L'area comprende:

I lotti di pertinenza delle due torri più ad est del quartiere San Polo (Tintoretto e Cimabue)

Principali Obiettivi perseguiti

2.06	DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	Si recepiscono gli obiettivi del "contratto di quartiere"; il tema è quello del recupero sociale e della riqualificazione di una zona socialmente debole, attraverso la sostituzione delle torri con una tipologia edilizia diversa.
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Attraverso la sostituzione delle torri si attua una reinterpretazione della morfologia urbana

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Criteri prestazionali per la progettazione:

Data la previsione della demolizione e ricostruzione delle due torri esistenti, l'assetto insediativo e morfologico del progetto, operi una reinterpretazione del tessuto urbano; nel progetto si tengano inoltre in considerazione il verde esistente (presenza di filari) e dei vincoli urbanistici (per la vicinanza a un pozzo).

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, potenziale, miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee, gestione acque meteoriche.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

torre San Polo 1
A.8.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Il soggetto attuatore che si impegna, all'atto della sottoscrizione della convenzione di piano attuativo, a destinare una slp non inferiore a 2500 mq ad alloggi sociali, così come definiti ai sensi del Decreto emanato dal Ministero delle Infrastrutture il 22 aprile 2008, potrà trasferire, in tutto o in parte, i diritti edificatori non realizzati in loco ad altre Unità di Intervento appartenenti ad Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. I diritti edificatori così trasferiti potranno essere utilizzati per qualunque destinazione d'uso ammessa per le Unità di Intervento riceventi e secondo le quantità e le modalità stabilite per ciascuna di esse. Il trasferimento del diritto edificatorio non comporta la cessione dell'area che ha generato il diritto edificatorio medesimo all'Amministrazione Comunale, ferma restando la quantità minima delle aree da cedere per urbanizzazioni secondarie a verde pari a complessivi 4037 mq. Alla luce di quanto sopra, si precisa che in sede di piano attuativo potrà essere sviluppata una diversa distribuzione dei sedimi edificabili e delle aree in cessione.

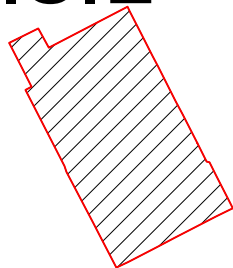
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Lippi, via Vannucci			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	13.186,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI pozzi; reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

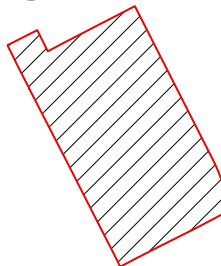
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 18.500,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 2.276,92	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 683,08	per urb. secondarie a VERDE 4.037,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 2.960,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 21.460,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	4.037,00
SLP commerciale massima medie strutture: 3.500,00	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: 1.500,00	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 1.500,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

A.8.1



A.8.2



schema prescrittivo

scala 1:5000

A.8.1



A.8.2



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

torre San Polo 2
A.8.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Il soggetto attuatore che si impegna, all'atto della sottoscrizione della convenzione di piano attuativo, a destinare una slp non inferiore a 2500 mq ad alloggi sociali, così come definiti ai sensi del Decreto emanato dal Ministero delle Infrastrutture il 22 aprile 2008, potrà trasferire, in tutto o in parte, i diritti edificatori non realizzati in loco ad altre Unità di Intervento appartenenti ad Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. I diritti edificatori così trasferiti potranno essere utilizzati per qualunque destinazione d'uso ammessa per le Unità di Intervento riceventi e secondo le quantità e le modalità stabilite per ciascuna di esse. Il trasferimento del diritto edificatorio non comporta la cessione dell'area che ha generato il diritto edificatorio medesimo all'Amministrazione Comunale, ferma restando la quantità minima delle aree da cedere per urbanizzazioni secondarie a verde pari a complessivi 4037 mq. Alla luce di quanto sopra, si precisa che in sede di piano attuativo potrà essere sviluppata una diversa distribuzione dei sedimi edificabili e delle aree in cessione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Lippi, via Vannucci			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	13.235,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI pozzi; reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

C - SLP

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	18.500,00
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00
SLP max acquisibile da aree di compensazione	2.276,92
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	683,08
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	2.960,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	21.460,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot
SLP commerciale massima medie strutture:	3.500,00
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	1.500,00
SLP per Servizi Edificati Pubblici	1.500,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.

AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO

per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
per urb. secondarie a VERDE	0,00
per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
per urb. secondarie a PIAZZE	0,00

0,00

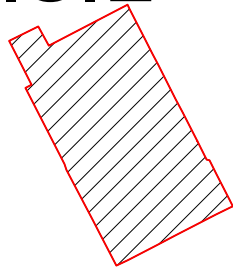
Eventuali aree comunali da trasferire al compartista -5.975,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

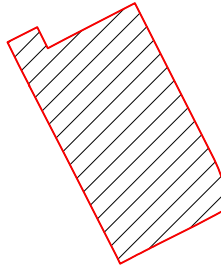
DQa= slp x T x K

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

A.8.1



A.8.2



schema prescrittivo

scala 1:5000

A.8.1



A.8.2



schema indicativo

scala 1:5000

A9 - SANPOLINO

L'area comprende:

I comparti non ancora attuati del Piano di Zona "Sanpolino".

Alcuni lotti strategicamente interessanti per costruire la rete ecologica, posti confine del Piano di Zona.

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	Alcuni lotti, strategicamente interessanti per costruire la rete ecologica lungo la fascia verde che connette San polo vecchio con la collina di S. Eufemia, vengono interessati da un meccanismo di compensazione.
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Completare l'edificazione dei lotti compresi nel Piano di Zona per definire la morfologia urbana della città verso est.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	densificazione (quantità), concentrazione, non solo in prossimità della stazione Metrobus
2.06	DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	edilizia convenzionata, commercio e direzionale
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta, design for all

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Sistema delle acque e relativi manufatti

Tracciato stradale storico principale

Edifici storici

Macchie boscate

Sentieri di valenza paesistica/ Itinerari di valenza paesistica

Aree agricole di valenza paesistica

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle componenti paesistiche rilevate; in particolare, va garantito il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla percepibilità dello stesso dall'itinerario di fruizione paesistica. Si considerino inoltre la tutela degli areali di pregio, la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici presenti e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con la rete ecologica). La trasformazione deve verificare, quindi, la coerenza delle previsioni con la disciplina di tutela delle componenti interessate e garantire il corretto inserimento del nuovo edificato.

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi a distanza adeguata dal "metrobus", inoltre gli indirizzi progettuali, in riferimento al piano di zonizzazione acustica, devono tenere conto delle fasce di pertinenza infrastrutturale.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di rafforzarne l'identità ed il margine.

Si raccomanda, data la prossimità di allevamenti, di tenere in considerazione la presenza delle attività esistenti, in osservanza alle disposizioni ASL; per quanto attiene all'interferenza con la fascia di rispetto per allevamento è necessario ottenere una deroga del Sindaco al limite di edificabilità della fascia di rispetto da allevamenti e, ai sensi dell'art. 3.10.8 della Delibera dell'Asl 797 del 17/11/2003 (Reg. Locale di Igiene), deve essere richiesto parere motivato all'ASL, per l'esercizio della deroga stessa.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica: nel caso specifico devono essere potenziate le macchie boscate a margine dell'ambito.

In particolare per la u.i. A.9.1 sull'area in cessione posta a sud-est del comparto si indica la contestuale realizzazione di una adeguata fascia alberata a scopo di compensazione ambientale e per la u.i. A.9.3 nel caso venga collocata in loco parte dell'edificabilità del lotto dovrà essere garantita comunque la realizzazione di un corridoio della rete ecologica.

Data la situazione del contesto urbano in cui l'intervento si inserisce, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità d'intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento elettromagnetico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **UNITA' DI INTERVENTO:**

Sanpolino - in loco

A.9.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

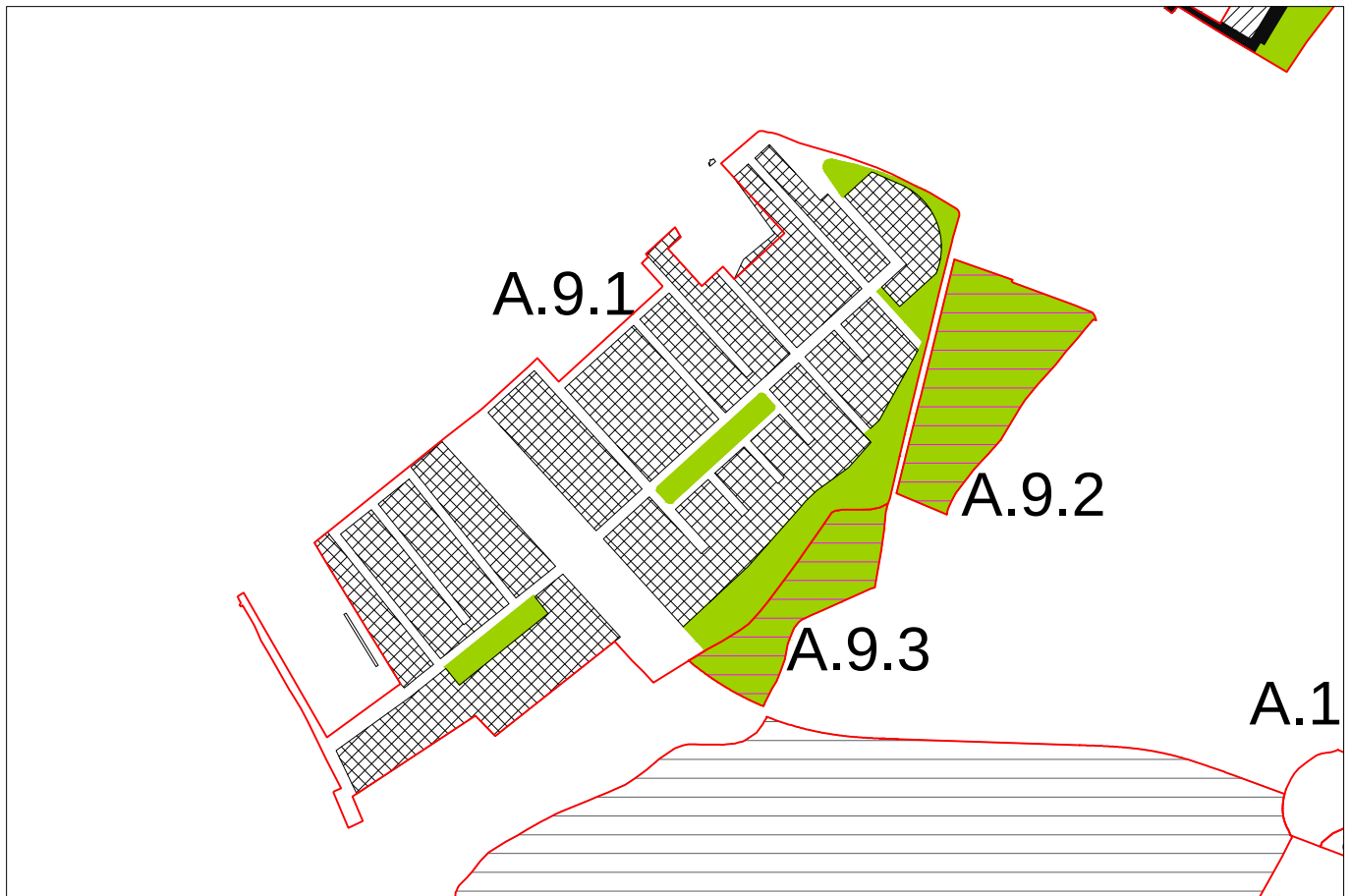
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
L'area è inclusa nel vigente piano di zona e gli standard da reperire sono quelli previsti dal PEEP.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	corso Bazoli			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	205.594,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	13	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	5 e 4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI elettrodotti; reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	128.616,40	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	128.616,40	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		0,00
SLP commerciale massima medie strutture:	20.000,00		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	4.383,60	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-129.790,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Sanpolino fascia 1

AREA DI COMPENSAZIONE:

A.9.2

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale, a fronte di una slp assegnata che si trasferisce in altri progetti di trasformazione. In sede di piano attuativo, previa verifica degli aspetti di carattere idrogeologico, paesistico e di coerenza morfologica con le previsioni della u.i. A.9.1, si potrà considerare la collocazione in sito tutta o parte della slp, fatto salvo l'obbligo di realizzare le opere a verde su tutte le aree in cessione. In tale sede si dovranno tenere in particolare considerazione le modifiche morfologiche del suolo, con particolare riferimento ai diritti di scolo delle acque dai fondi superiori. L'indice attribuito all'area sarà aumentato fino a 0,24 mq/mq, nel caso di edilizia convenzionata, in misura proporzionale alla quota di quest'ultima.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

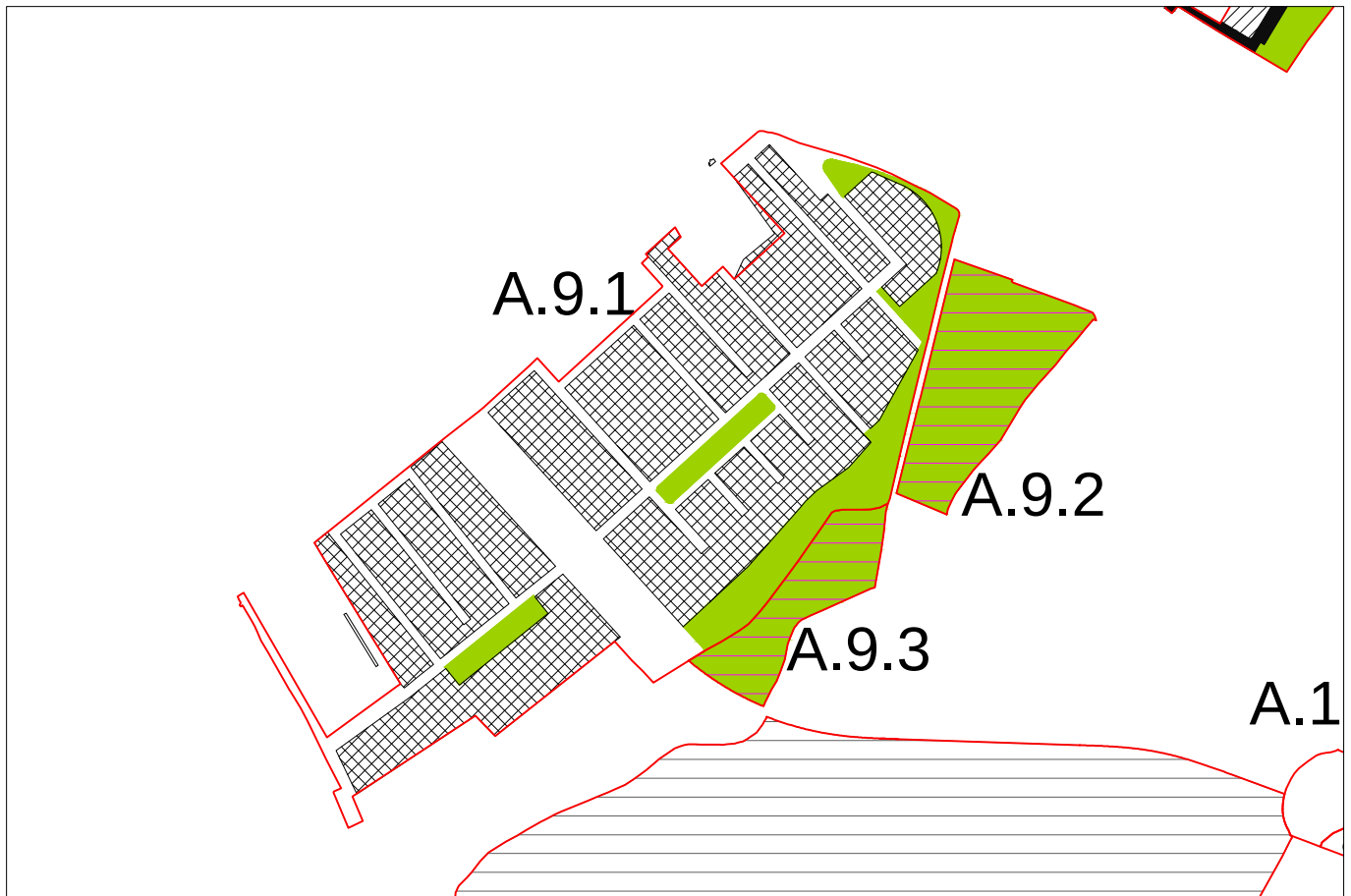
Localizzazione	corso Bazoli		
Superficie territoriale	24.630,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	13
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a, 4f
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

elettrodotti; reticolo idrico minore;

C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	2.955,60
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	24.630,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Sanpolino fascia 2

AREA DI COMPENSAZIONE:

A.9.3

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale, a fronte di una slp assegnata che si trasferisce in altri progetti di trasformazione.

In sede di piano attuativo, previa verifica degli aspetti di carattere idrogeologico, paesistico e di coerenza morfologica con le previsioni relative all'unità di intervento A.9.1, l'Amministrazione Comunale potrà considerare la collocazione in sito di una minima parte della slp, fatto salvo l'obbligo di realizzare le opere a verde su tutte le aree in cessione, contestualmente alla cessione delle stesse.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	corso Bazoli		
Superficie territoriale	13.680,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circonscrizione	est	Quartiere	13
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a, 4f
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

elettrodotti; reticolo idrico minore;

C - SLP

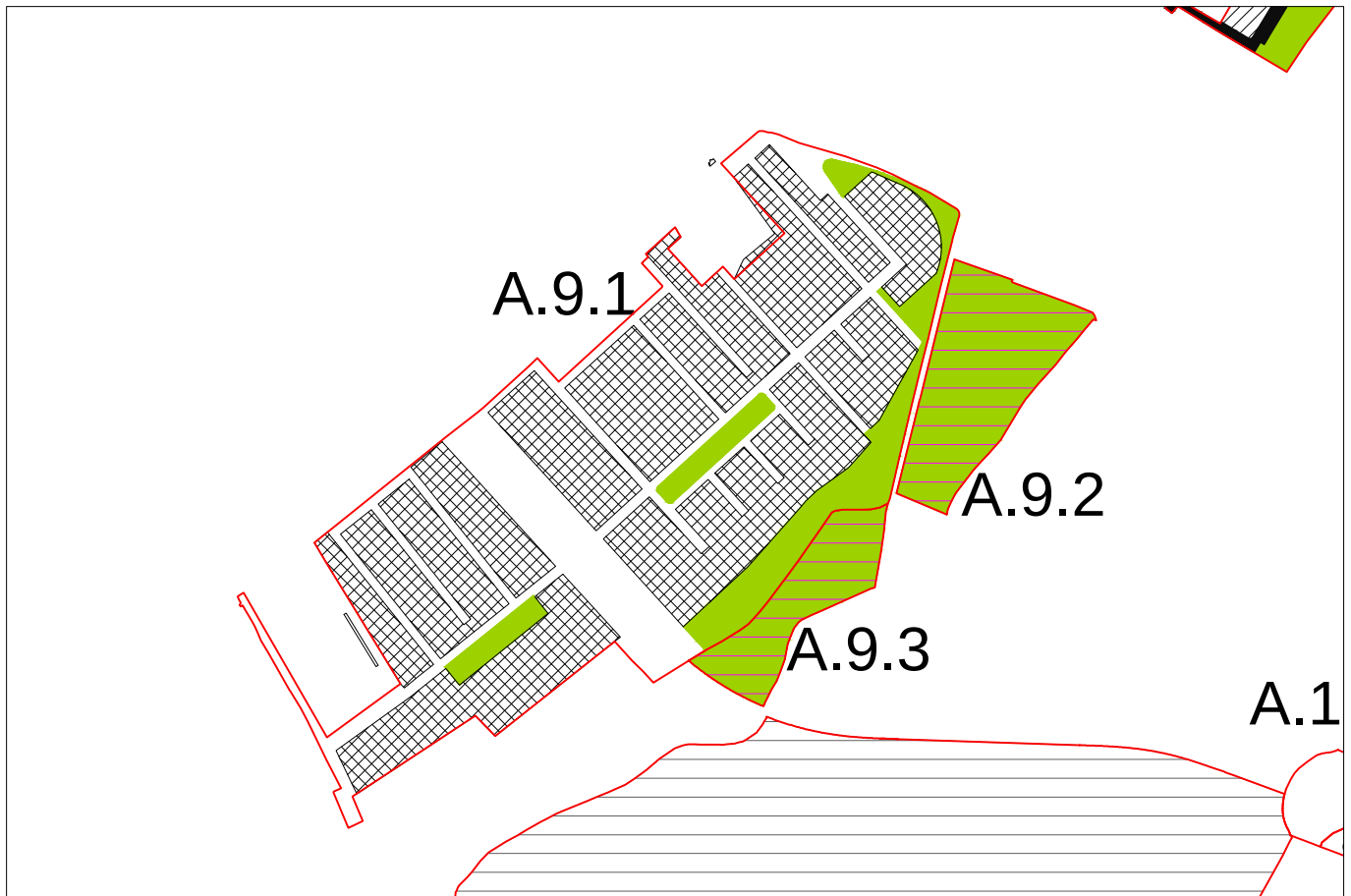
(mq)

SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	1.641,60
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE IN CESSIONE	13.680,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

A10 - AREA DELLA STAZIONE S.EUFEMIA-BUFFALORA

L'area comprende:

I lotti gravitanti attorno alla stazione Metrobus S. Eufemia/Buffalora.

Principali Obiettivi perseguiti

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Completamento del tessuto edilizio e rafforzamento dell'identità urbana attraverso la realizzazione di tre edifici alti;
2.03	TRASFORMARE, AREE DEGRADATE O MARGINALI	Riconversione aree degradate e realizzazione di un insediamento edilizio terziario.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	La presenza della Stazione Capolinea Est del Metrobus S. Eufemia/Buffalora è occasione di densificazione edilizia.
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	presenza della Stazione Metrobus S. Eufemia/Buffalora; vicinanza di un nuovo insediamento produttivo
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	Il parcheggio scambiatore presso la stazione Metrobus S. Eufemia/Buffalora favorisce l'interscambio tra trasporto pubblico e privato;.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Sentieri di valenza paesistica/ Itinerari di valenza paesistica

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto del riconoscimento delle componenti paesistiche rilevate e garantito il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla percepibilità dello stesso da tutti i punti e tracciati rilevanti a livello locale e sovra locale potenzialmente interessati.

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi a distanza adeguata dal metrobus; inoltre gli indirizzi progettuali, in riferimento al piano di zonizzazione acustica, devono tenere conto delle fasce di pertinenza infrastrutturale.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del contesto con l'obiettivo di rafforzarne l'identità e completare il tessuto edilizi.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità d'intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

Nell'intervento, richiamando gli adempimenti discendenti dal D.Lgs 334/99, si deve tenere presente la vicinanza, in direzione est, a stabilimenti a rischio incidente rilevante (in attuazione del DM del 9 maggio 2001).

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Metro S.Eufemia/Bufalora

UNITA' DI INTERVENTO:

A.10

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione si inserisce all'interno del complesso delle "opere complementari del Metrobus".

L'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede. Si precisa che l'edificabilità assegnata al lotto "a" insiste nel sedime 1 del lotto "b". E' fatto obbligo di realizzare le opere di sistemazione previste nelle linee guida per le opere complementari del metrobus relative all'area di intervento, con esclusione della rotatoria su via Serenissima: l'ottemperanza di tale impegno, oltre agli oneri di urbanizzazione primari e secondari, assolve agli obblighi di dotazione di qualità aggiuntiva.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Chiappa			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	32.764,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	18	Microzona mista est		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	3, 4 e 5	Fattibilità geologica	1a, 3d, 4f	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI PAI: rischio idrogeologico molto elevato; reticolo idrico minore; elettrodotti; fascia di rispetto stradale (tipo C)				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 7.500,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 923,08	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 276,92	per urb. secondarie a VERDE 0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 1.200,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 8.700,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	0,00
SLP commerciale massima medie strutture: 20% SLP tot	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista -1.627,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Metro S.Eufemia/Buffalora

LOTTO:

A.10.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:	A.10				
Localizzazione	via Chiappa				
Superficie territoriale	7.210,00				
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-				
Circoscrizione	est	Quartiere	19		
Microzona catastale	18	Microzona mista est			
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a		
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--		

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Metro S.Eufemia/Buffalora

LOTTO:

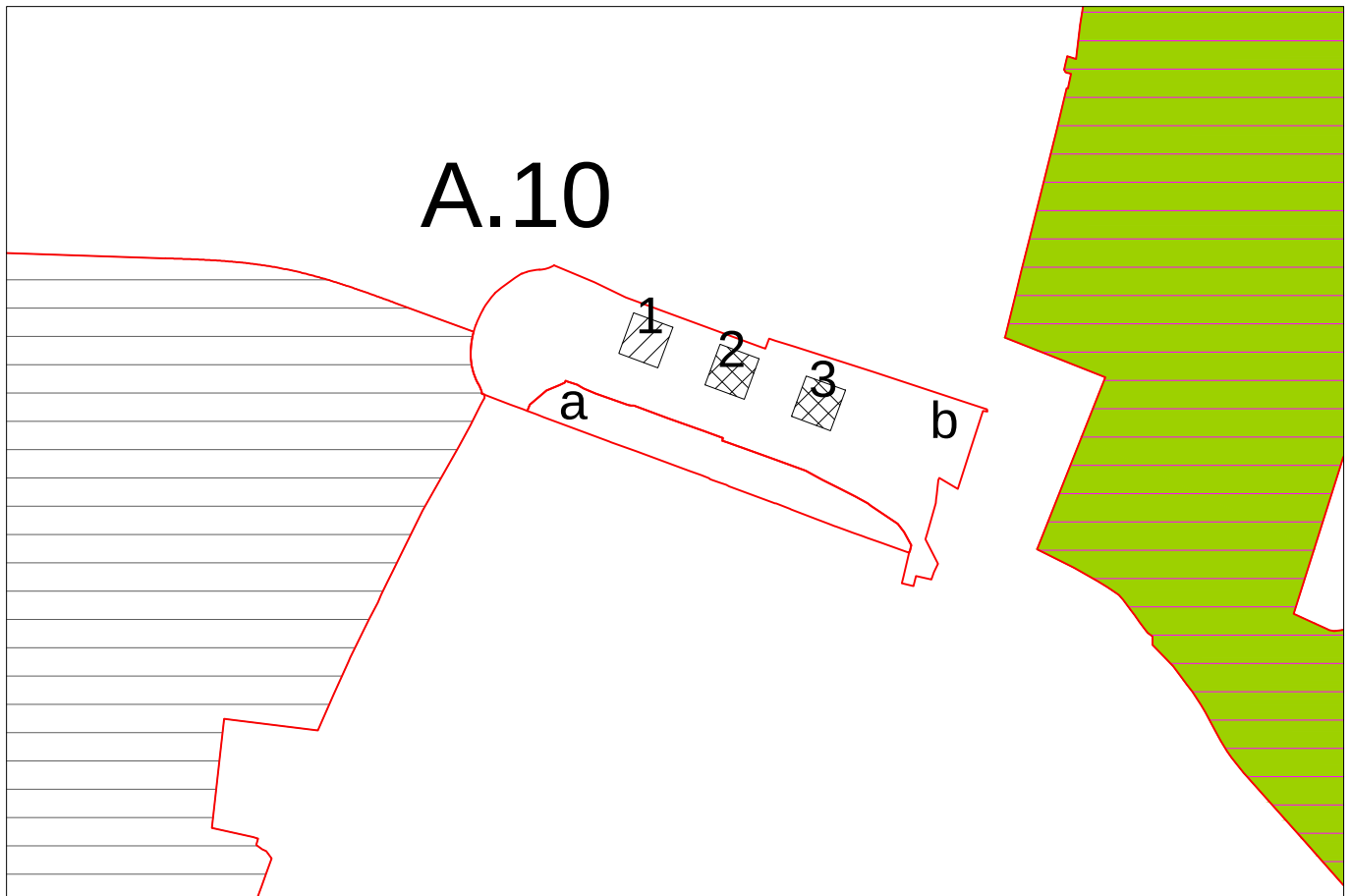
A.10.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:	A.10				
Localizzazione	via Chiappa				
Superficie territoriale	25.554,00				
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-				
Circoscrizione	est	Quartiere	19		
Microzona catastale	18	Microzona mista est			
Classe di sensibilità paesistica	3, 4 e 5	Fattibilità geologica	1a, 3d, 4f		
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--		

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	5.000,00	5.000,00	0,00	2.500,00	7.500,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	5.000,00	5.000,00	0,00	2.500,00	7.500,00



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

B - CONICCHIO

L'ambito comprende:

Una industria siderurgica dismessa

Un'area interessata da un piano attuativo approvato ma mai giunto alla convenzione.

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	Si rende più fruibile il sistema fluviale "Parco del Garza", riqualificandone e rafforzandone le sponde attraverso la formazione di nuove aree verdi.
1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	Si contribuisce alla costruzione della trama verde, si favorisce la biodiversità.
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Si riconverte una ex fabbrica (SLM), operando una sostituzione (edilizia e funzionale)
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Si aumenta l'offerta di residenza, terziario e commercio
2.06	DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	Si prevede housing sociale, edilizia convenzionata, edilizia libera e commercio
3.02	COMPLETARE, RAZIONALIZZARE, RICONVERTIRE I SERVIZI ESISTENTI	Si amplia l'offerta di servizi a verde
4.04	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE	Si adegua la rete viaria esistente (si anticipa la rotatoria di innesto tra la via Conicchio e la futura tangenziale est. Si devia la via Conicchio, declassandola per un tratto. Si realizza la nuova bretella stradale di sbocco del Villaggio Prealpino sull'attuale via Conicchio
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	Declassando un tratto di via Conicchio si favorisce la mobilità lenta.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Edifici storici e sentieri

Sentieri

Sistema delle acque e relativi manufatti

Varchi

Criteri prestazionali per la progettazione:

Il Piano paesistico di contesto deve garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla percepibilità dello stesso dalla viabilità storica e la tutela e valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto, da relazionare al progetto di rete ecologica, anche in merito alla creazione di un varco est-ovest.

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi a distanza adeguata dall'infrastruttura.

L'assetto morfo-tipologico dei nuovi insediamenti si rapporti con il tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di ridefinire la trama urbana ed il suo margine.

Tra la via Conicchio e gli insediamenti, devono essere previste opere di mitigazione ambientale, quali la messa a dimora di fasce alberate e arbustate funzionali dal punto di vista ecologico.

Relativamente all'unità di intervento B.2, si indica di realizzare una connessione verde di collegamento che attraversi da nord a sud tutta l'area interessata dal progetto.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, potenziale contaminazione del suolo, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche, tutela "Aree Naturali" e/o PLIS, Rete Ecologica.

In particolare, per l'unità B.2 si tenga conto dell'inquinamento potenziale del suolo.

AMBITO B: CONICCHIO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Conicchio
B.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

il progetto di trasformazione interessa un lotto libero, precedentemente interessato da piano attuativo approvato, ma mai giunto alla convenzione ed ora rivisto in termini di quantità.

precisazioni sulle aree per urbanizzazioni (quadro D):

1) la superficie indicata per le urbanizzazioni primarie strategiche a strade è comprensiva di un'area già di proprietà comunale.

2) la superficie indicata per le urbanizzazioni secondarie a verde può essere in parte reperita nel sedime edificabile, così come indicativamente disegnato.

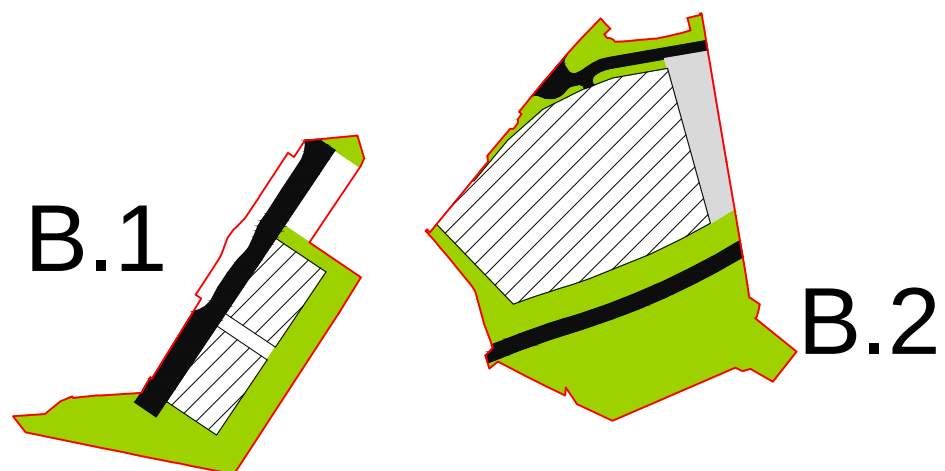
3) la superficie indicata per le urbanizzazioni secondarie a piazze sono da asservire ad uso pubblico.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Conicchio			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	18.905,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	11	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 3d	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a- Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
PAI: rischio idrogeologico molto elevato; fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c);				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 5.568,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 2.150,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 8.600,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 5.568,00	per urb. secondarie a PIAZZE 1.000,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	11.750,00
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO B: CONICCHIO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

SLM-spa
B.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note:

Il progetto di trasformazione prevede la riconversione da industria a residenza e terziario e commercio.

A fronte dell'edificabilità data si chiede la realizzazione di un parco pubblico (che potrà in parte interessare anche l'area di proprietà adiacente, in comune di Bovezzo) e la deviazione della strada provinciale del Caffaro, comprese le opere di adeguamento necessarie, in considerazione della presenza del torrente Garza.

E' consentita una ed una sola media struttura di vendita alimentare.

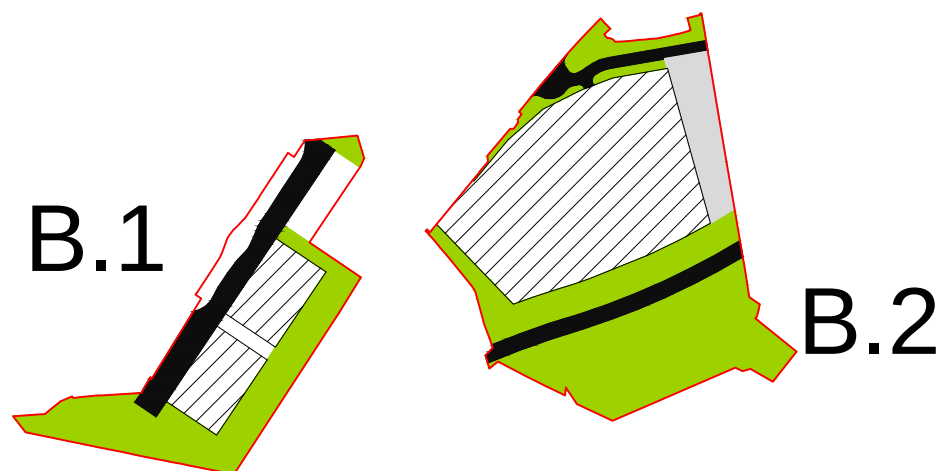
Per la monetizzazione degli standard e/o per lo scomputo delle opere, si vedano le NTA.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Verdi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	38.670,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	11	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a, 2b, 3b	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico principale (Garza); reticolo idrico minore; vincolo paesaggistico (Dlgs.42/04 art.136-d); sorgente di Mompiano (zona di protezione)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 23.202,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 2.855,63	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 2.841,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 856,69	per urb. secondarie a VERDE 16.095,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 3.712,32	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 26.914,32	per urb. secondarie a PIAZZE 2.538,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	21.474,00
SLP commerciale massima medie strutture: 4.000,00	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: 1.500,00	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

C - VALLE DI MOMPIANO

L'ambito comprende:

una porzione della valle di Mompiano ed alcuni terreni in zona nord.

Il tema è quello di acquisire un'ampia porzione di terreno, parte agricolo e parte boscato, nella valle di Mompiano, per realizzare un “**parco agricolo comunale**”.

Assegnando indici di edificabilità molto bassi, (0,01 mq/mq sulla porzione boscata e 0,03 mq/mq sulla parte agricola) si determinano delle potenzialità edificatorie da esercitare su altri terreni.

I terreni individuati sono:

Un lotto prospiciente via Triumplina

Un lotto confinante con il Comune di Bovezzo

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	Realizzando un “parco agricolo comunale”, si rende più fruibile e più attrattivo il grande sistema ambientale costituito dalla valle di Mompiano
1.02	TUTELARE IL PAESAGGIO AGRICOLO	preservare il territorio agricolo strategico
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	aggiungere servizi nuovi e più attrattivi
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	I percorsi nel parco agricolo, sono rivolti ai pedoni ed ai ciclisti.

Obiettivo secondario

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	completare, e ricucire la morfologia urbana edificando in lotti di completamento posti al margine nord della città.
------	---	---

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Edifici storici

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Colture legnose: oliveti, frutteti, vigneti

Zone pedecollinari agricole e naturali

Radura sopra i 2000 mq

Tracciato storico principale

Bosco ai sensi di legge

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle condizioni di rapporto tra nuovo insediamento, preesistenze storiche e viabilità. In tal senso si raccomanda di garantire opportune condizioni di coerenza in rapporto alle destinazioni delle aree confinanti, con eventuali opere di mitigazione paesistico ambientale.

L'assetto insediativo e morfo-tipologico dei nuovi insediamenti previsti sui lotti edificabili (**C1.1.a**, **C1.2.a** e **C1.3.a**) tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si rapporti con il tessuto esistente, con l'obiettivo di completare e ricucire la morfologia urbana, edificando in lotti di completamento posti al margine nord della città.

In particolare per le u.i. **C1.1.a** e **C1.3.a**, che sono edificabili, si precisa che:

- devono essere realizzate adeguate opere di mitigazione paesistico-ambientale dell'insediamento verso le attività sportive esistenti in lato nord sul Comune di Concesio in corrispondenza della Roggia esistente (elemento sensibile sotto il profilo ambientale).

- nella trasformazione deve essere tenuta in considerazione l'opportunità di coordinare la previsione con la viabilità di accesso esistente a confine fra i due Comuni; in fase attuativa i due comuni interessati dall'intervento devono concordare la soluzione di entrambe le criticità e allargare anche il tavolo di confronto sul tema dell'estensione della linea della metropolitana in Val Trompia per la tratta Stocchetta.

- si tenga delle condizioni di rapporto tra nuovo insediamento, preesistenze storiche e viabilità storica, mantenendo anche il filare esistente.

Per il nuovo assetto insediativo del lotto **C.1.2.a** si raccomanda di tenere in considerazione la visibilità e la presenza di preesistenze storiche, prevedendo, in fase attuativa, una fascia inedificata sul sedime "a", nel rispetto del settecentesco complesso religioso di interesse storico-architettonico: "S.Giovanni Battista". A tal fine, parte dell'edificabilità insistente sul lotto "a" potrà essere ricollocata ad est del suddetto complesso, compatibilmente con i vincoli urbanistici.

Per tutte le trasformazioni il piano attuativo sarà subordinato alla verifica di non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola ed alla verifica di alternative qualora le aree risultino oggetto di utilizzazione agronomica dei reflui, adeguando di conseguenza i PUA.

Alle aree in cessione (**C1.1.b**, **C.1.2.b** e **C.1.3.b**) che sono interessate dalla previsione del "parco agricolo" si raccomanda di sviluppare un progetto di dettaglio riferito alle tematiche da perseguire, nonché di definire le modalità ed i tempi di realizzazione dello stesso. Inoltre, si invita a tenere in considerazione gli indirizzi di tutela volti al mantenimento, recupero e valorizzazione del ruolo paesistico originario delle componenti interessate.

In ogni caso, è vincolante il mantenimento delle aree a destinazione agricola e di favorire la continuità di coltivazione.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche, tutela "Aree Naturali" e/o PLIS, Rete Ecologica.

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Valle Mompiano 1
C.1.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza. L'unità di intervento è composta da più lotti non contigui, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede. Si prevede la cessione di una vasta area nella valle di Mompiano (lotto b) al fine di realizzare un parco agricolo, a fronte di una edificabilità da realizzarsi in un lotto al confine con il Comune di Concesio (lotto a); le destinazioni prevalente, complementari e non ammesse sono riferite al lotto a, mentre il lotto b avrà vincolo di destinazione agricola.

In sede di piano attuativo si potrà valutare:

1) la possibilità che una porzione delle aree in cessione previste nel lotto b rimangano di proprietà privata, con vincolo di utilizzo ad usi agricoli, con conseguente riduzione proporzionale della edificabilità.

2) la possibilità di ampliare le aree in cessione del lotto b, la cui capacità edificatoria ricade sul lotto a, con conseguente aumento proporzionale della edificabilità, fino ad una slp complessiva (a+b) pari a 13.464 mq.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Passo dello Stelvio e via Dabbeni			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	353.774,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12 e 0,03			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	15	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	5 e 4	Fattibilità geologica	1a, 2b, 2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a- Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
vincolo paesaggistico 13 (Dlgs.42/04 art.136-d); elettrodotto; reticolo idrico minore; ex cava				AGRICOLA	X		
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 13.182,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 1.622,40	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 486,72	per urb. secondarie a VERDE 325.232,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 2.109,12	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 15.291,12	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	325.232,00
SLP commerciale massima medie strutture: n.a	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: 0,00	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,33	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Valle Mompiano 1
C.1.1.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		C.1.1		
Localizzazione	via Passo dello Stelvio			
Superficie territoriale	28.542,00			
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12			
Circoscrizione	nord	Quartiere	15	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 2c	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	3.425,04	3.425,04	0,00	9.756,96	13.182,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	3.425,04	3.425,04	0,00	9.756,96	13.182,00

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

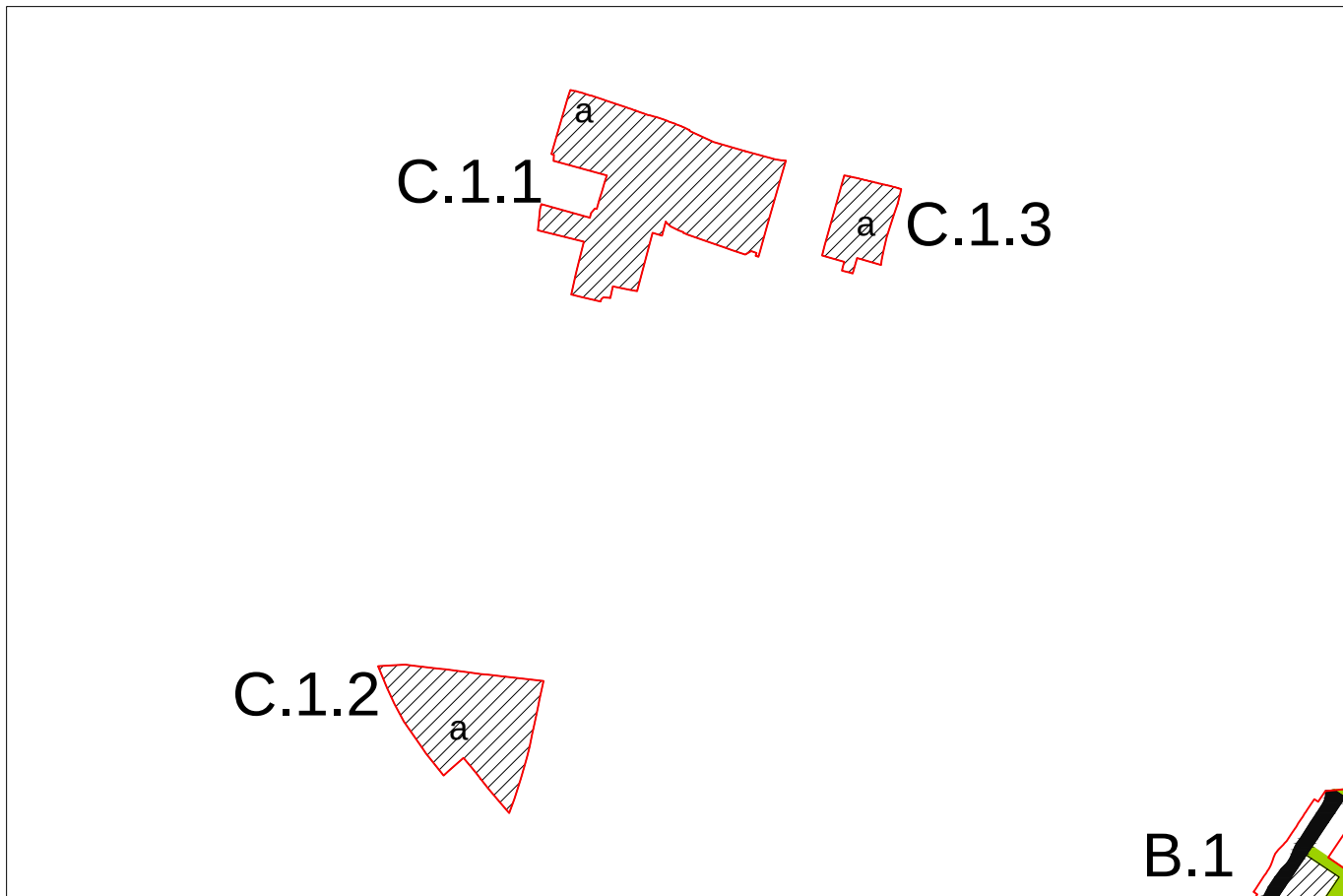
Valle Mompiano 1
C.1.1.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		C.1.1	
Localizzazione	via Dabbeni		
Superficie territoriale	325.232,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,03		
Circoscrizione	nord	Quartiere	11
Microzona catastale	7	S. Giuseppe - Costalunga - Ronchettini	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a, 2b
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	--

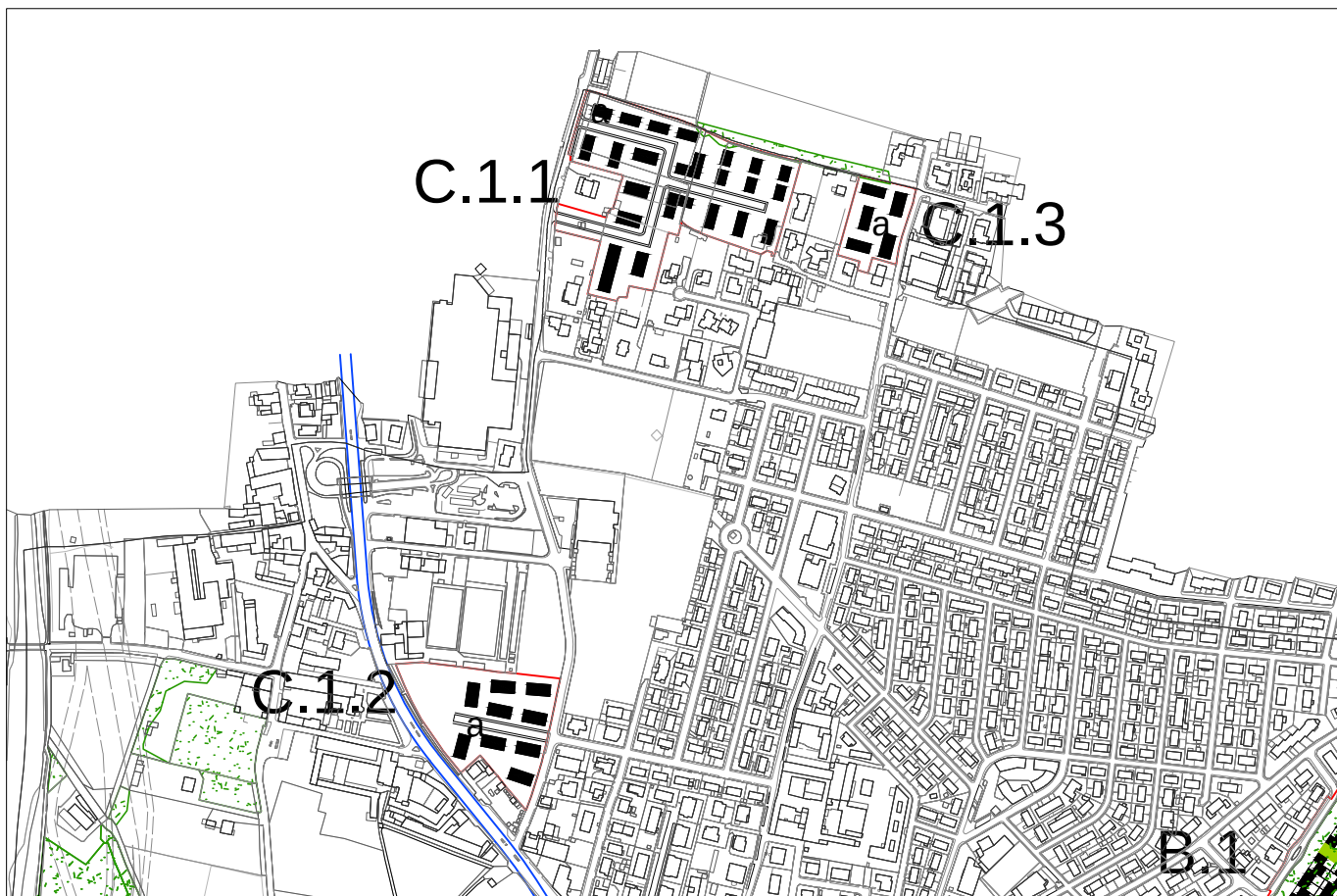
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	9.756,96	0,00	9.756,96	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	9.756,96	0,00	9.756,96	0,00	0,00



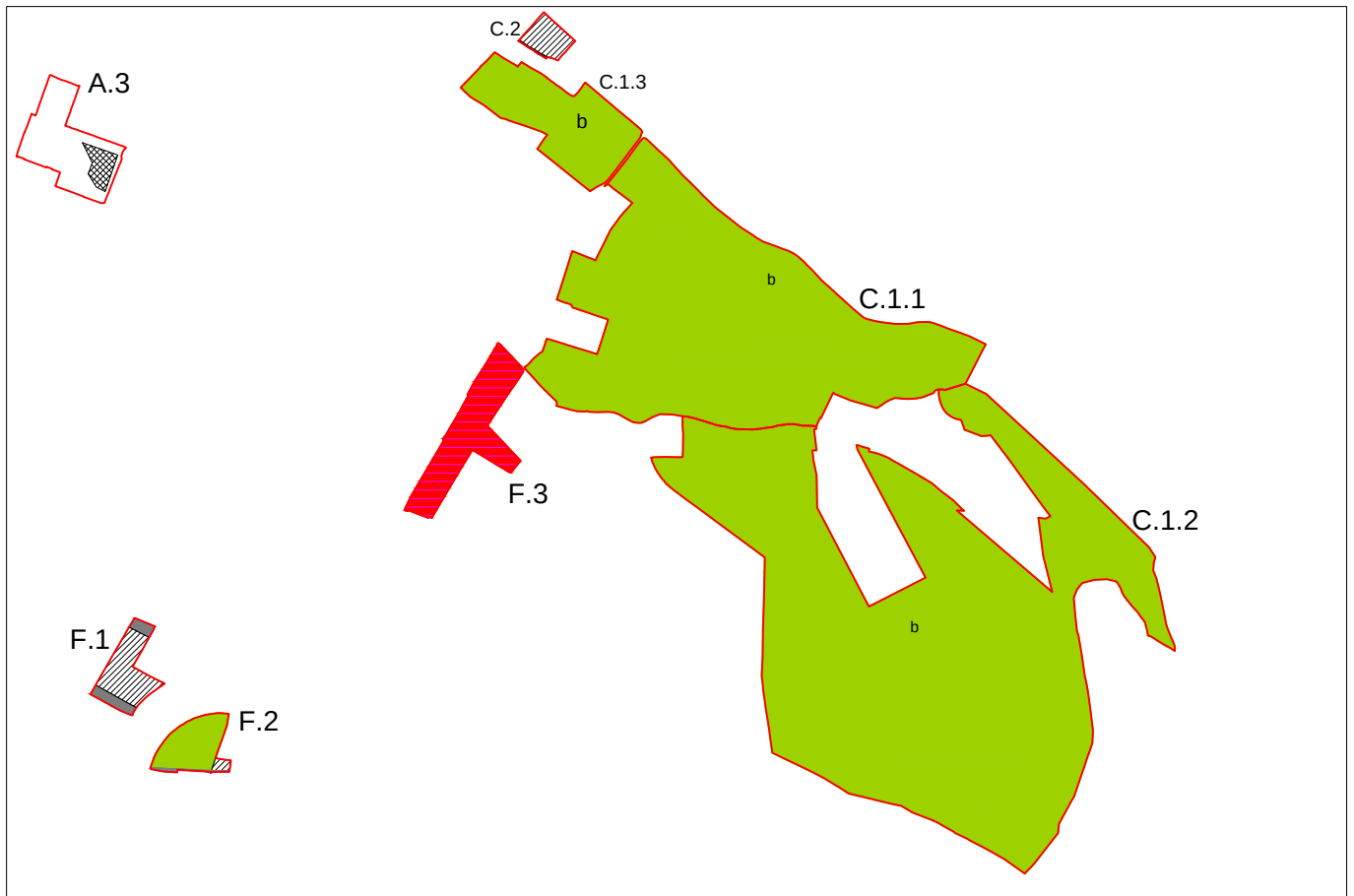
schema prescrittivo

scala 1:7500



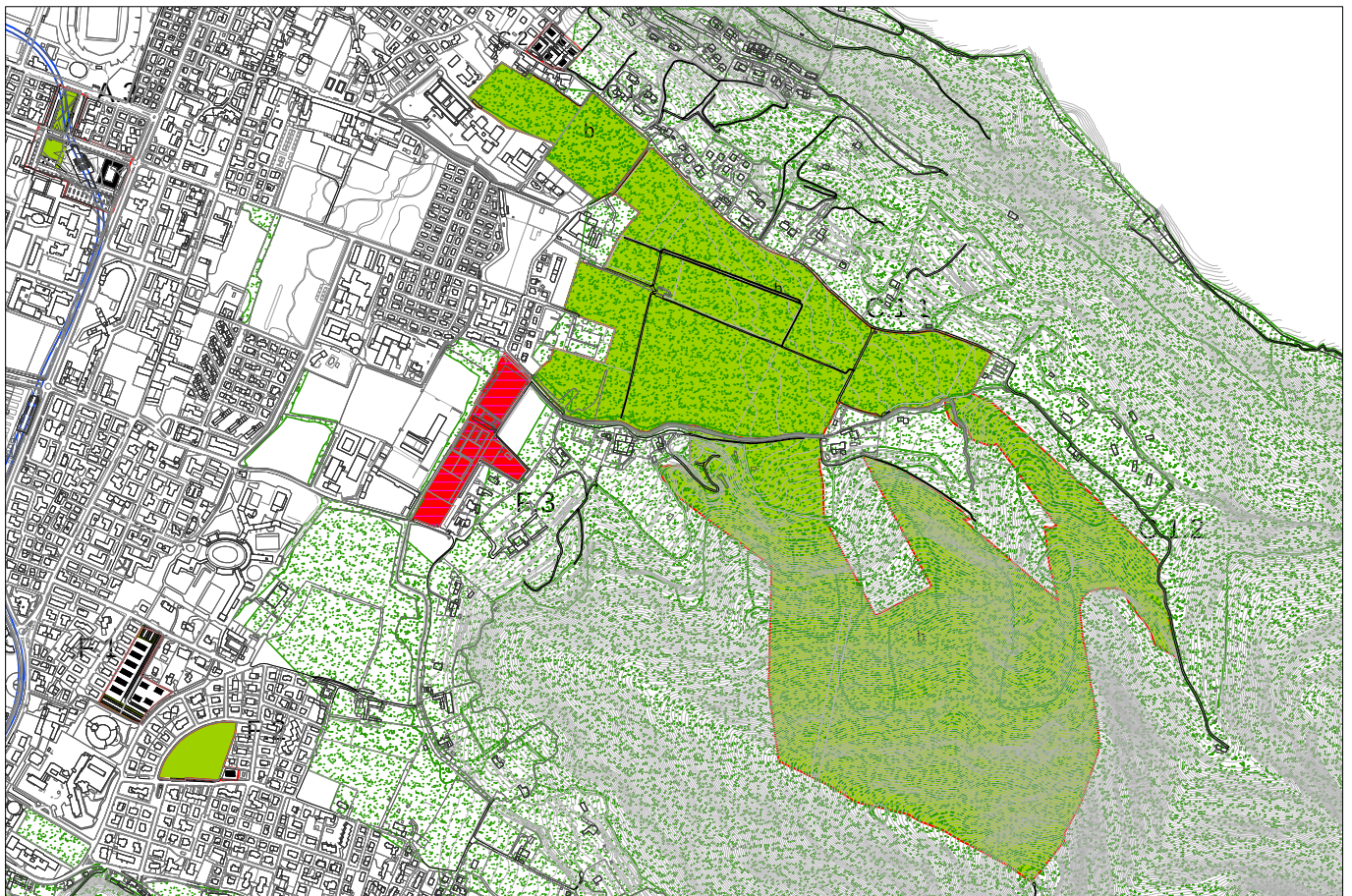
schema indicativo

scala 1:7500



schema prescrittivo

scala 1:16500



schema indicativo

scala 1:16500

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Valle Mompiano 2
C.1.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti non contigui, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

Si prevede la cessione di una vasta area nella valle di Mompiano (lotto b) al fine di realizzare un parco agricolo, a fronte di una edificabilità da realizzarsi in un lotto sulla via Triumplina (lotto a); le destinazioni prevalente, complementari e non ammesse sono riferite al lotto a, mentre il parco agricolo avrà vincolo di destinazione agricola.

In sede di piano attuativo si potrà valutare:

- 1) la possibilità che una porzione delle aree in cessione previste nel lotto b rimangano di proprietà privata, con vincolo di utilizzo ad usi agricoli, con conseguente riduzione proporzionale della edificabilità.
- 2) la possibilità di ampliare le aree in cessione del lotto b, la cui capacità edificatoria ricade sul lotto a, con conseguente aumento proporzionale della edificabilità, fino ad una slp complessiva (a+b) pari a 8.756 mq.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Triumplina, via Dabbeni			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	595.667,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12 e 0,01			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	22	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	5 e 4	Fattibilità geologica	1a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b, 4c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ	X		
Pericolosità sismica	Z4a, Z4b, Z1c	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI vincolo paesaggistico 11 (Dlgs.42/04 art.136-d); vincolo idrogeologico; elettrodotti; reticolo idrico minore; cimiteriale				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA		X	
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 8.755,44	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 2.307,69	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 692,31	per urb. secondarie a VERDE 581.726,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 3.000,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 11.755,44	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 4.000,00	581.726,00
SLP commerciale massima medie strutture: 4.000,00	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: 1.500,00	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,33	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Valle Mompiano 2
C.1.2.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:	C.1.2			
Localizzazione	via Triumplina			
Superficie territoriale	13.941,00			
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12			
Circoscrizione	nord	Quartiere	22	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	1.672,92	1.672,92	0,00	7.082,52	8.755,44
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	1.672,92	1.672,92	0,00	7.082,52	8.755,44

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

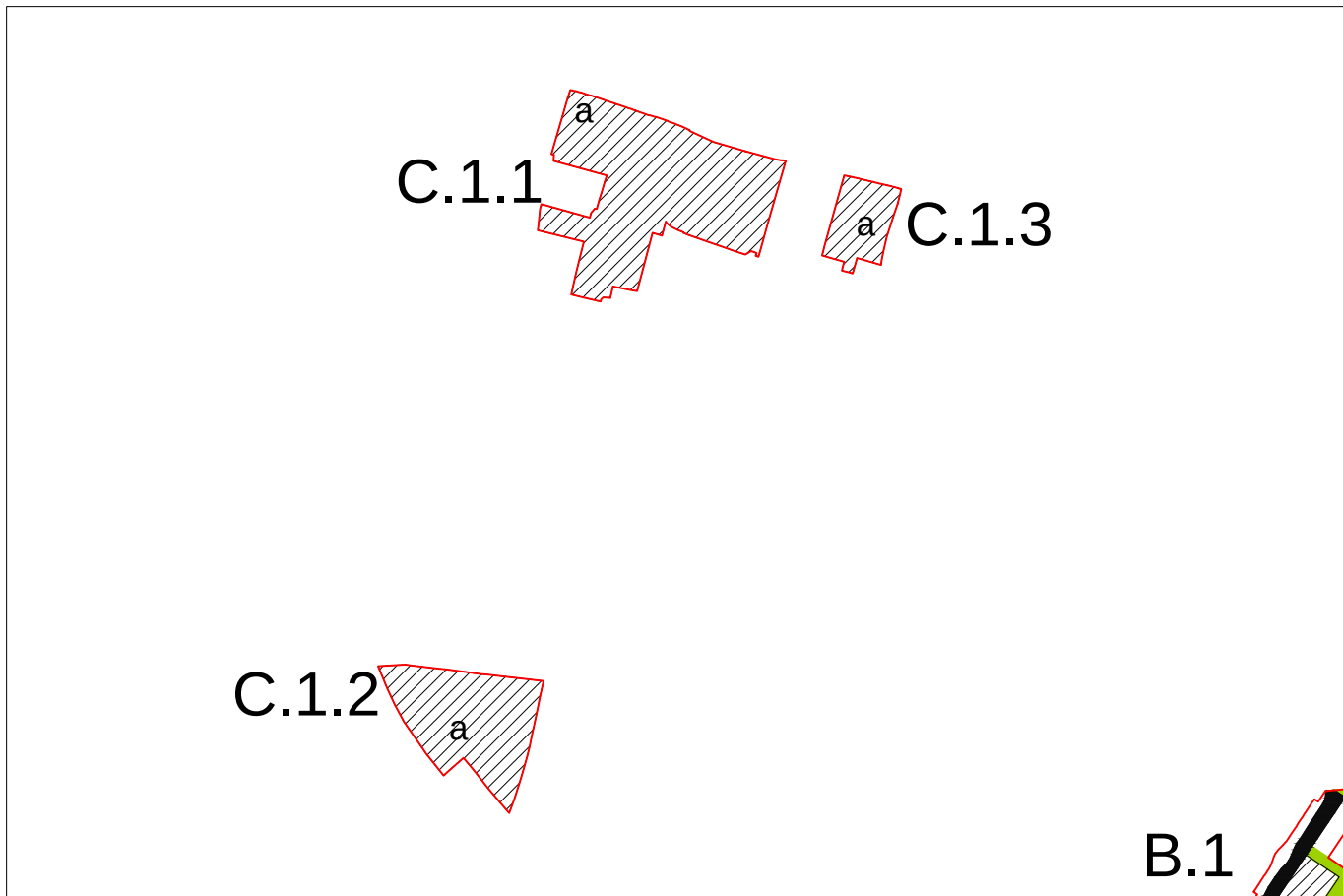
Valle Mompiano 2
C.1.2.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		C.1.2	
Localizzazione	via Dabbeni		
Superficie territoriale	581.726,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,01		
Circoscrizione	nord	Quartiere	29
Microzona catastale	7	S. Giuseppe - Costalunga - Ronchettini	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a, 2b, 2d, 3a,
Pericolosità sismica	Z4b, Z1c	Amplificazione litologica	2b, 1a, --

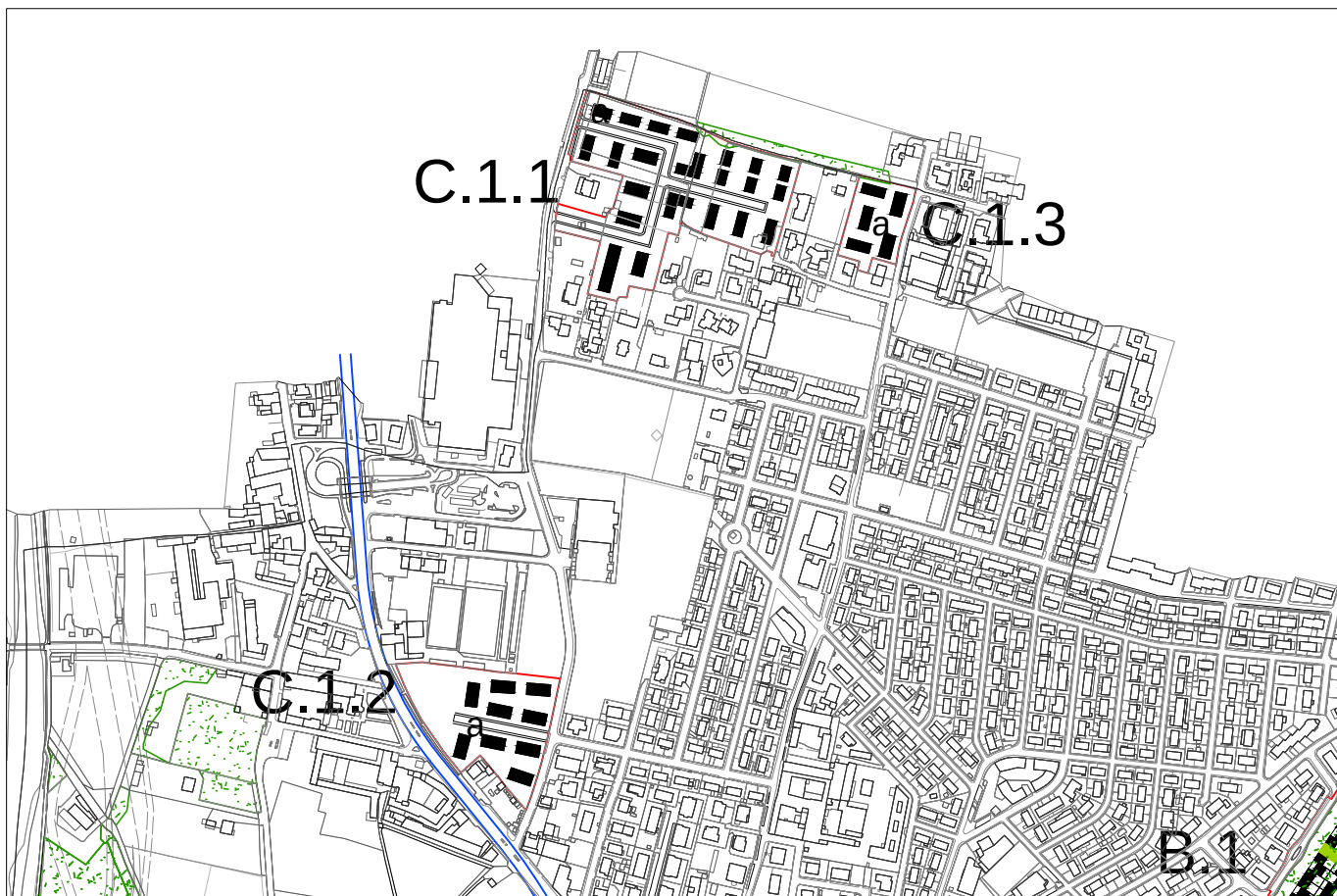
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	5.817,26	0,00	5.817,26	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	5.817,26	0,00	5.817,26	0,00	0,00



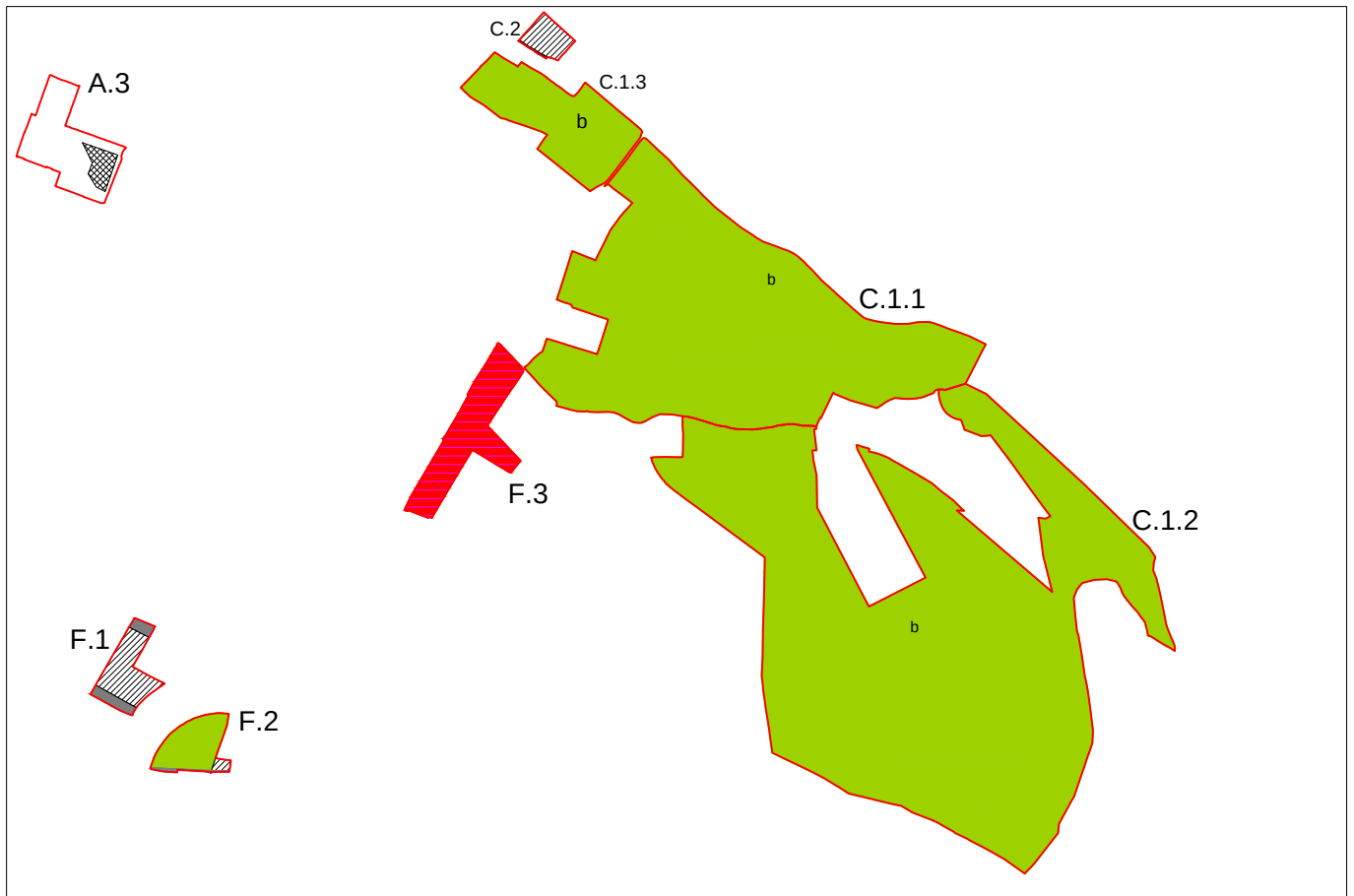
schema prescrittivo

scala 1:7500



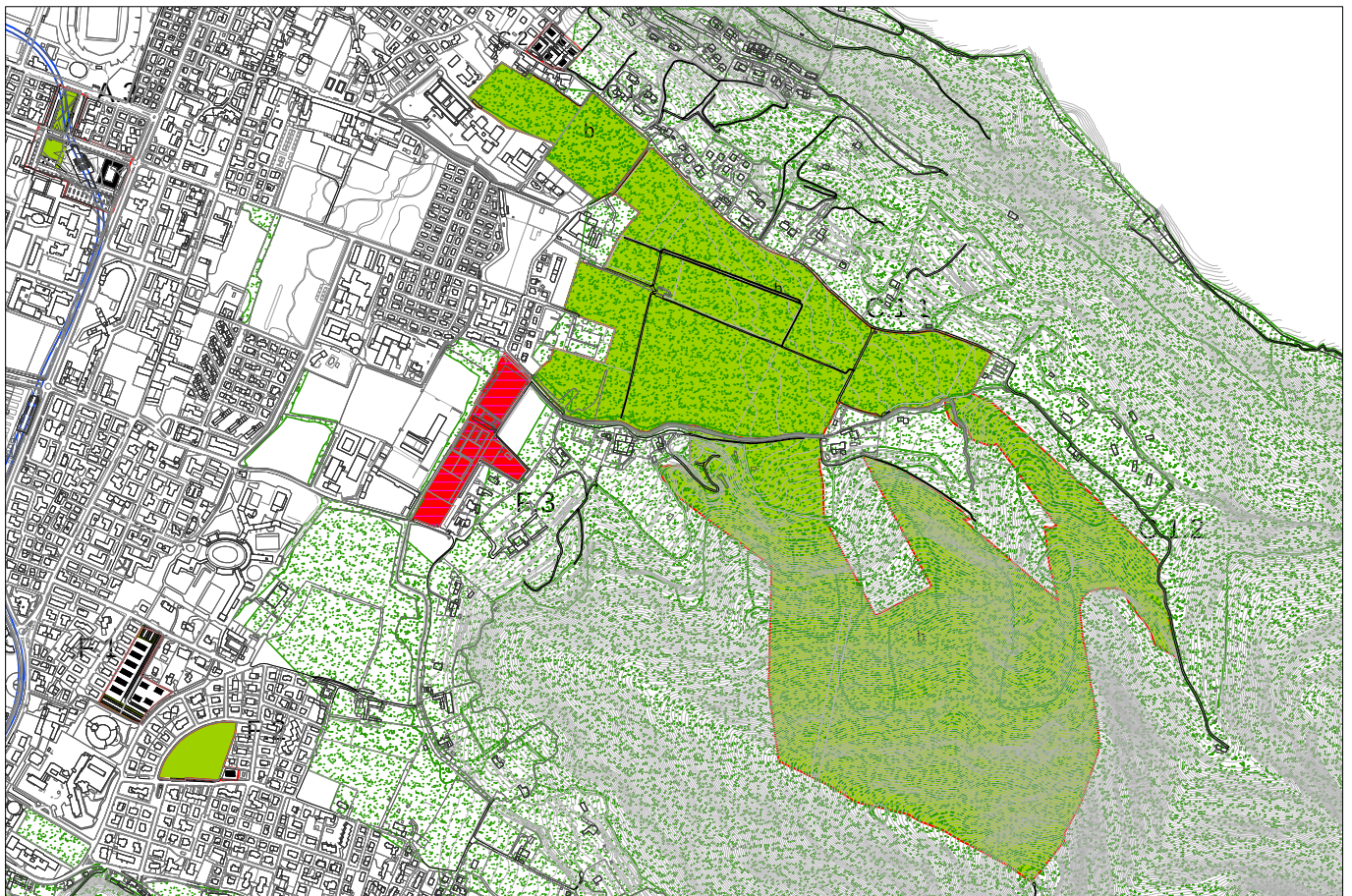
schema indicativo

scala 1:7500



schema prescrittivo

scala 1:16500



schema indicativo

scala 1:16500

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Valle Mompiano 3
C.1.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti non contigui, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

Il progetto di trasformazione prevede la cessione di una vasta area nella valle di Mompiano (lotto b) al fine di realizzare un parco agricolo, a fronte di una edificabilità da realizzarsi in un lotto (lotto a) al confine con il Comune di Bovezzo; le destinazioni prevalente, complementari e non ammesse sono riferite al lotto a. mentre il lotto b avrà vincolo di destinazione agricola.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Passo dello Stelvio e via Dabbeni			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	60.312,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12 e 0,03			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	15	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	5 e 4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a- Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI vincolo paesaggistico 13 (Dlgs.42/04 art.136-d); elettrodotto; reticolo idrico minore; ex cava				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA	X		
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	2.259,81	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	278,13	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	83,44	per urb. secondarie a VERDE	55.307,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	361,57	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	2.621,38	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		55.307,00
SLP commerciale massima medie strutture:	—		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,33	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Valle Mompiano 3
C.1.3.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		C.1.3	
Localizzazione	via Triumplina		
Superficie territoriale	5.005,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	nord	Quartiere	15
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	600,60	600,60	0,00	1.659,21	2.259,81
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	600,60	600,60	0,00	1.659,21	2.259,81

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

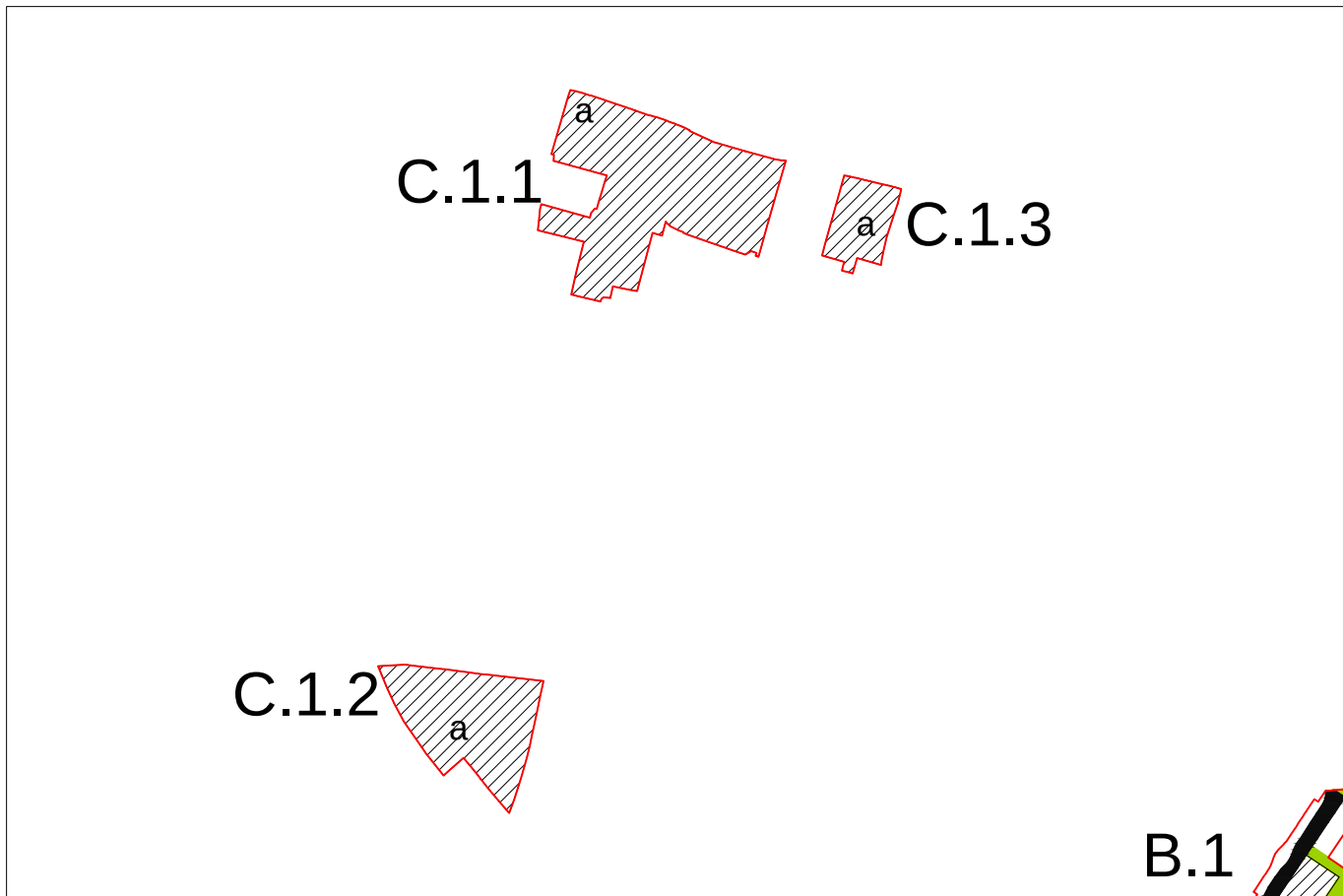
Valle Mompiano 3
C.1.3.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO: C.1.3			
Localizzazione	via Dabbeni		
Superficie territoriale	55.307,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,03		
Circoscrizione	nord	Quartiere	11
Microzona catastale	7	S. Giuseppe - Costalunga - Ronchettini	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia

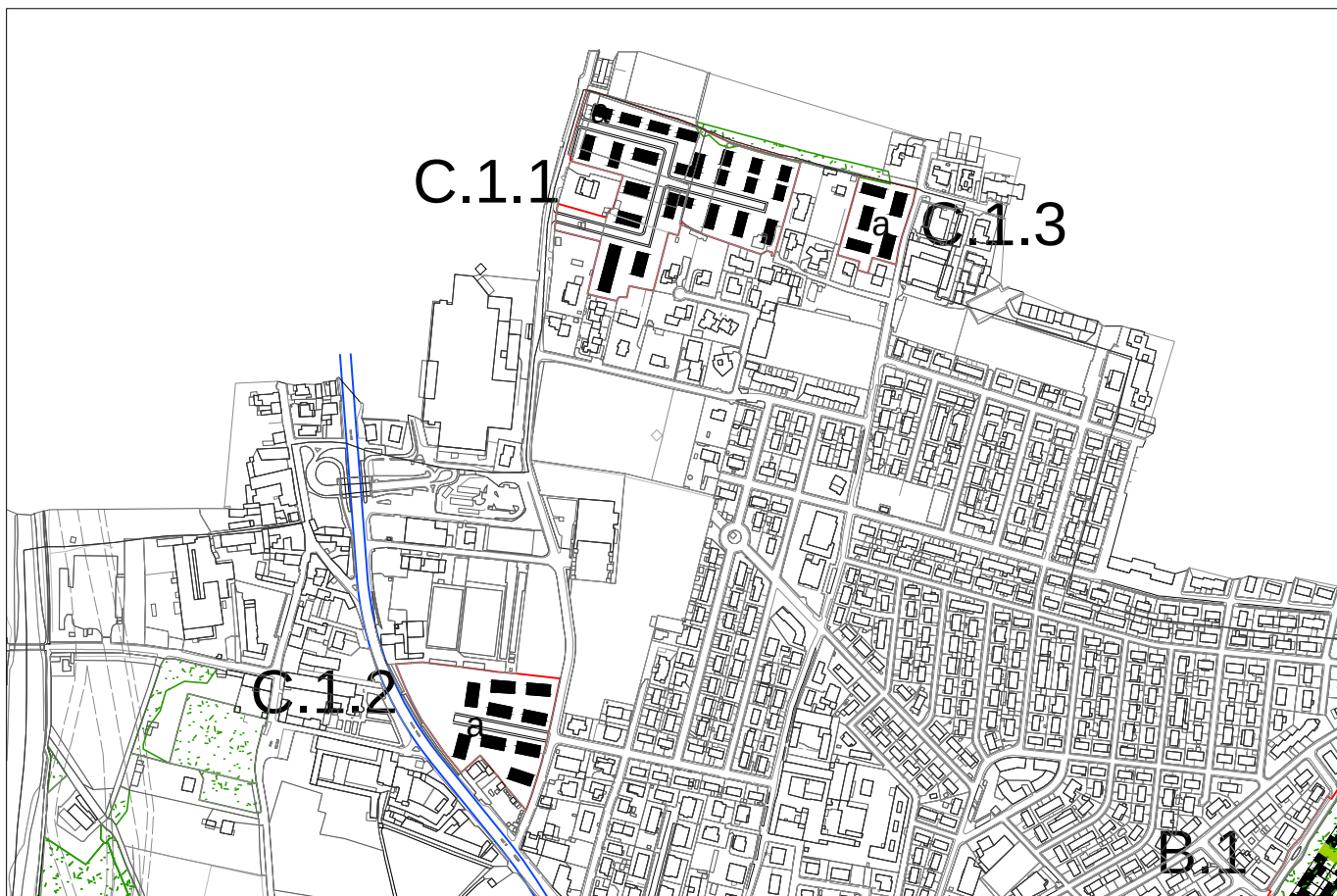
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	1.659,21	0,00	1.659,21	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	1.659,21	0,00	1.659,21	0,00	0,00



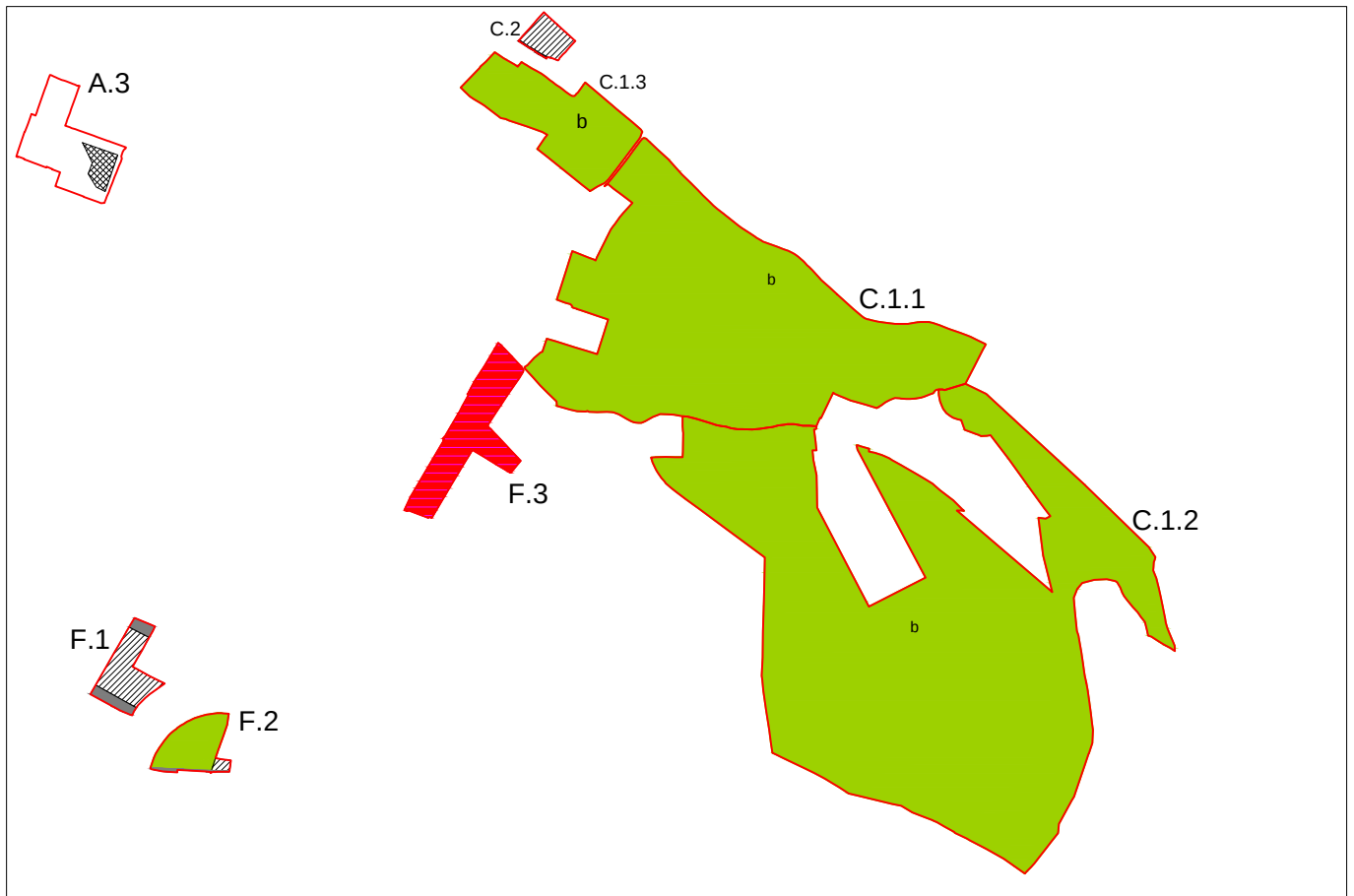
schema prescrittivo

scala 1:7500



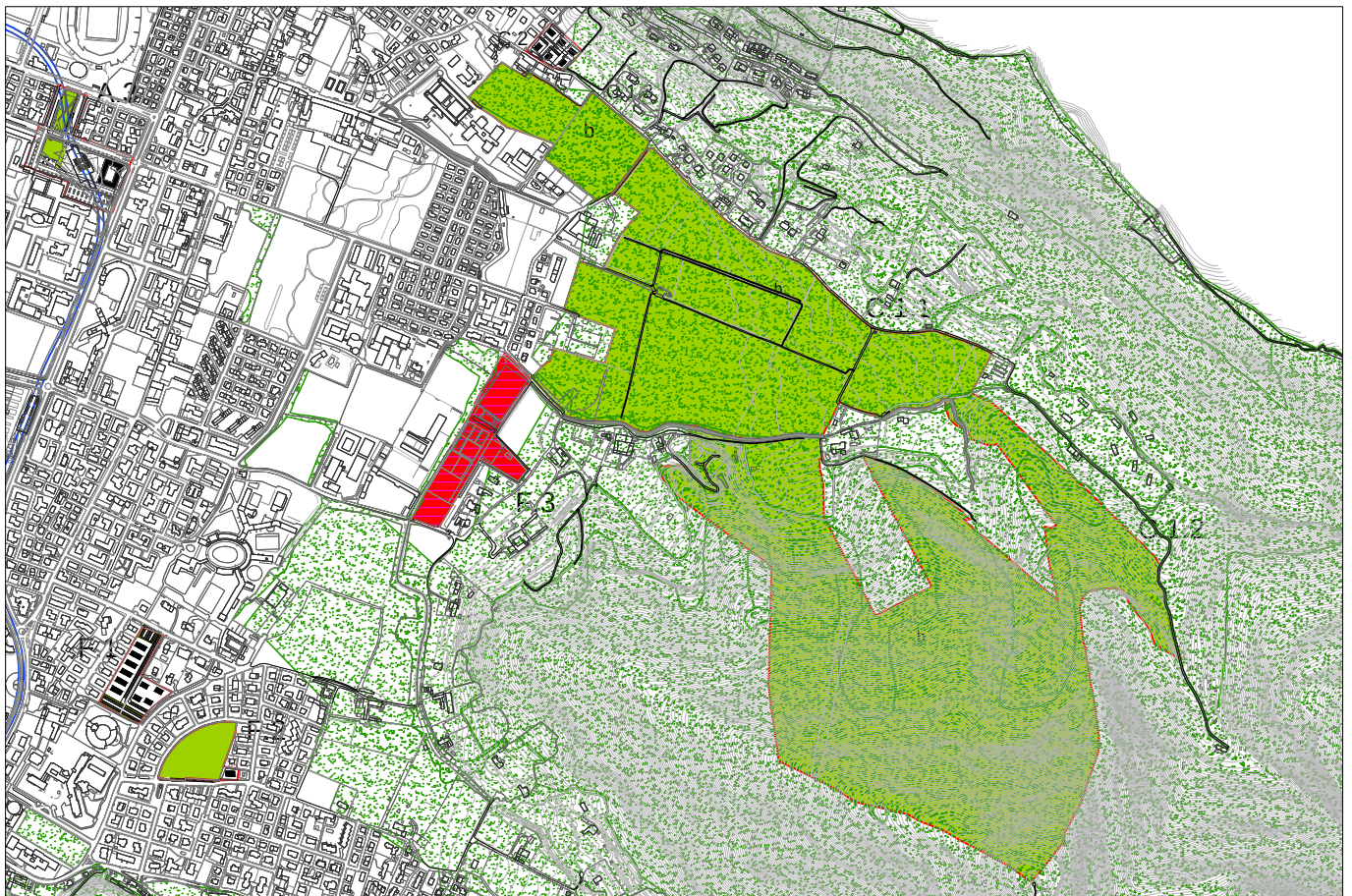
schema indicativo

scala 1:7500



schema prescrittivo

scala 1:16500



schema indicativo

scala 1:16500

AMBITO C: VALLE DI MOMPIANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Maternini
C.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

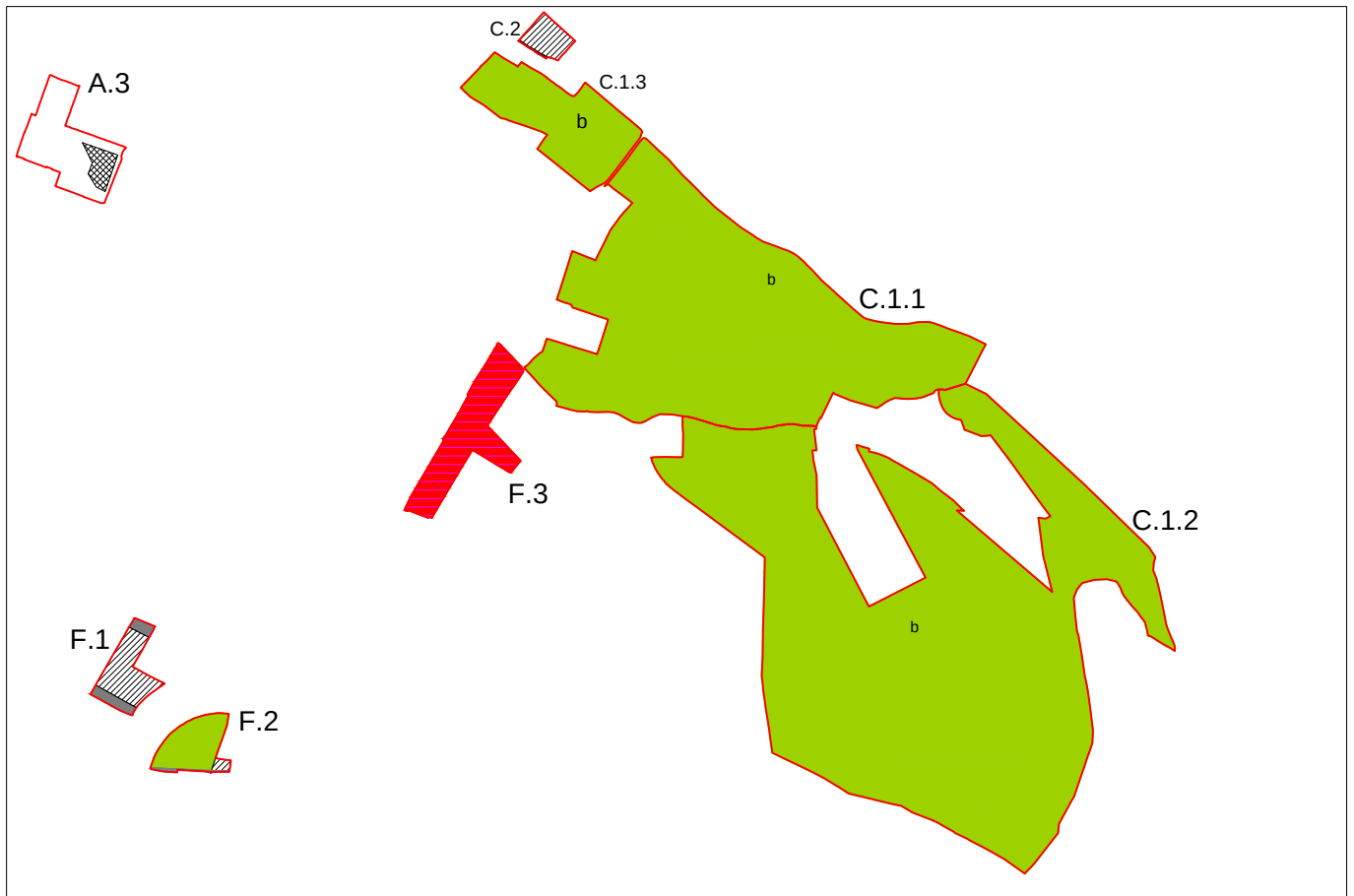
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Maternini			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	7.158,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	11	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	7	S. Giuseppe - Costalunga - Ronchettini		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 3b	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
vincolo paesaggistico (Dlgs.42/04 art.136-d); sorgente di Mompiano (zona di protezione)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

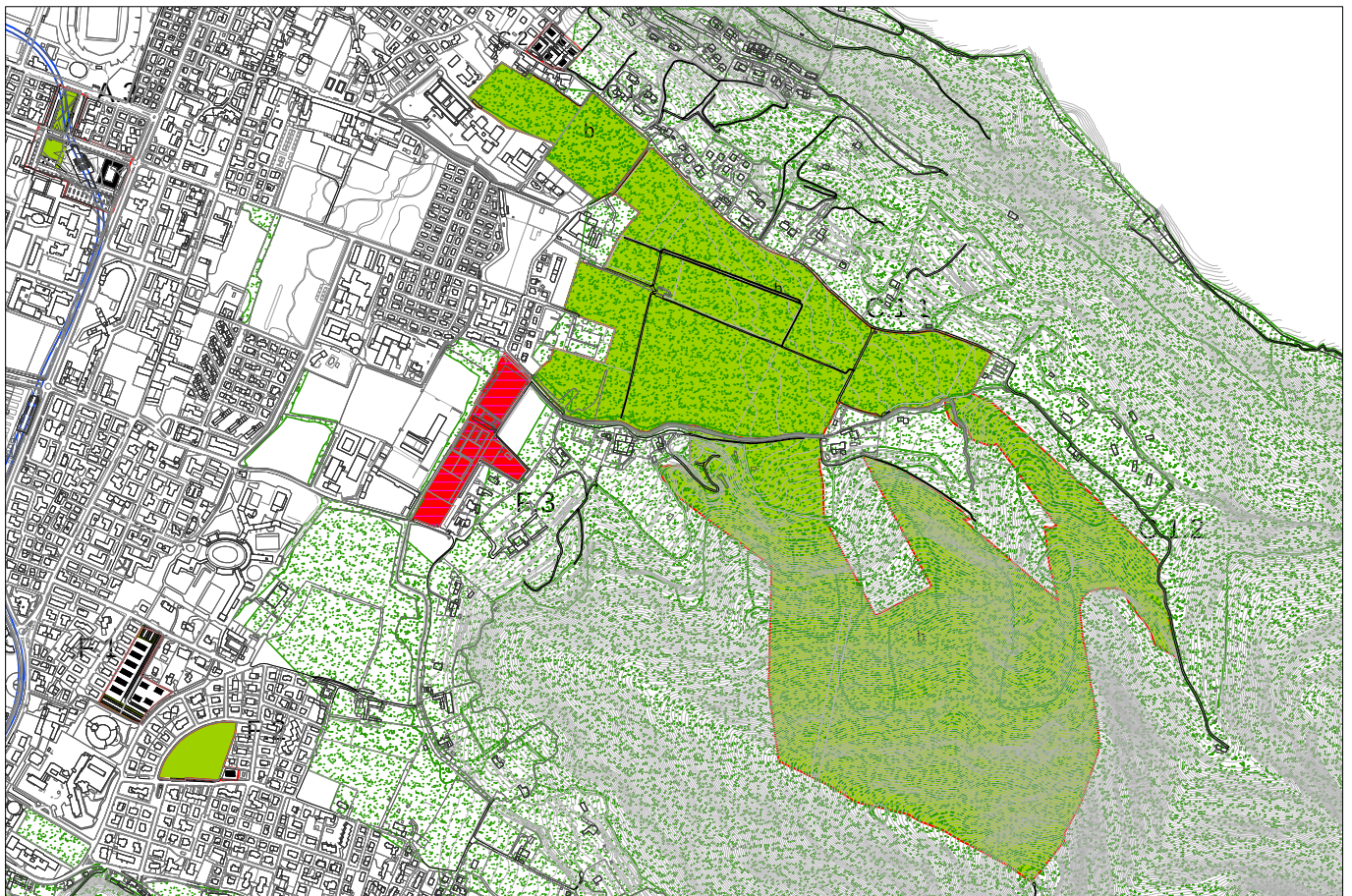
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	1.431,60	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	176,20	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	161,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	52,86	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	229,06	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	1.660,66	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		161,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:16500



schema indicativo

scala 1:16500

D - AREE DISMESSE

L'ambito comprende:

Sistema delle acque e relativi manufatti
Una grande industria dismessa (ex *Idra*)
Una serie di lotti artigianali dismessi posti lungo il Garza
Un'area strategica per la continuità ambientale

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	Si attua una riqualificazione del Torrente Garza attraverso l'acquisizione di aree verdi lungo il suo corso per costituire un giardino lineare.
1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	Con la riqualificazione spondale del Garza si contribuisce alla costruzione della trama verde, si implementano le connessioni ambientali a grande scala.
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	completare, e ricucire la morfologia urbana
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Riconversione e sostituzione (edilizia e funzionale) di aree artigianali dismesse o semi dismesse.
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Le trasformazioni mirano ad un offerta di residenza, terziario e commercio
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	aggiungere servizi nuovi e più attrattivi
4.04	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE	la riqualificazione di Via Triumplina, in parte già avvenuta in seguito al cantiere Metrobus, in parte ancora da sviluppare, contribuisce ad un adeguamento significativo della rete viaria esistente.
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta, utenti deboli della strada, design for all

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Edifici storici
Reticolo idrico minore
Filari alberati
Macchie boscate
Tracciato storico principale

Criteri prestazionali per la progettazione:

L'area di Villa Guarneri ex Martinengo e Parco con aree adiacenti via Triumplina è individuata come componente significativa per l'elevato valore percettivo, pertanto si raccomanda di tenere in considerazione la presenza della componente stessa e la disciplina paesistica relativa (scheda VI.1 delle NTA del PTCP).

Il Comune si riserva di richiedere uno studio paesistico unitario per una o più trasformazioni appartenenti all'ambito D, eventualmente prevedendo la rimodulazione dei sedimi edificabili.

In particolare il Piano paesistico di contesto, necessario per effettuare la trasformazione, deve garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in relazione alla percepibilità dello stesso e al corretto rapporto tra il nuovo edificato, le preesistenze storiche e la viabilità.

L'assetto insediativo e morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del contesto e del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di riqualificare, completare e ricucire la morfologia urbana, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

Si indica la realizzazione di adeguate opere di compensazione ambientale, da attuarsi su tutte le aree in cessione, contestualmente alla cessione delle stesse, da valutare in sede di piano attuativo.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti, si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica, si indica pertanto che, contestualmente alla cessione delle aree, si realizzino macchie e fasce boscate secondo criteri di funzionalità ecologica.

In particolare per la u.i. **D.1** devono essere previste opere compensative adeguate di massima sotto il profilo ambientale, socio-economico e strutturale, anche in considerazione del riequilibrio con le aree commerciali storiche esistenti.

Data la situazione del contesto urbano in cui l'intervento D.1 si inserisce, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Per tutte le trasformazioni deve essere condotta un'indagine preliminare all'adozione dei piani attuativi che verifichi la compatibilità dei suoli "potenzialmente inquinanti" con la residenza.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee, gestione acque meteoriche.

AMBITO D: AREE DISMESSE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Ex Idra - Violino
D.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti non contigui, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

lotto a - (ex Idra) su questo lotto si trasforma una ex fabbrica di presse in un complesso commerciale e residenziale.

lotto b - (area al violino) quest'area di proprietà dei compartisti viene ceduta al Comune per la realizzazione di un parco.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Triumplina-via Violino			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	71.075,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	vari			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord+ovest	Quartiere	17	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino e Oltremella		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	3 e 4	Fattibilità geologica	1a, 2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a- Z4b	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.	X		
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI cimiteriale; fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c) - reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 26.300,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 3.024,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 29.301,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 26.300,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 15.300,00	32.325,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,33	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO D: AREE DISMESSE **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Ex Idra - Violino
D.1.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		D.1	
Localizzazione	via Triumplina		
Superficie territoriale	47.440,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	–		
Circoscrizione	nord	Quartiere	17
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a, 2c
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	26.300,00	26.300,00	0,00	0,00	26.300,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	26.300,00	26.300,00	0,00	0,00	26.300,00

AMBITO D: AREE DISMESSE **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Ex Idra - Violino

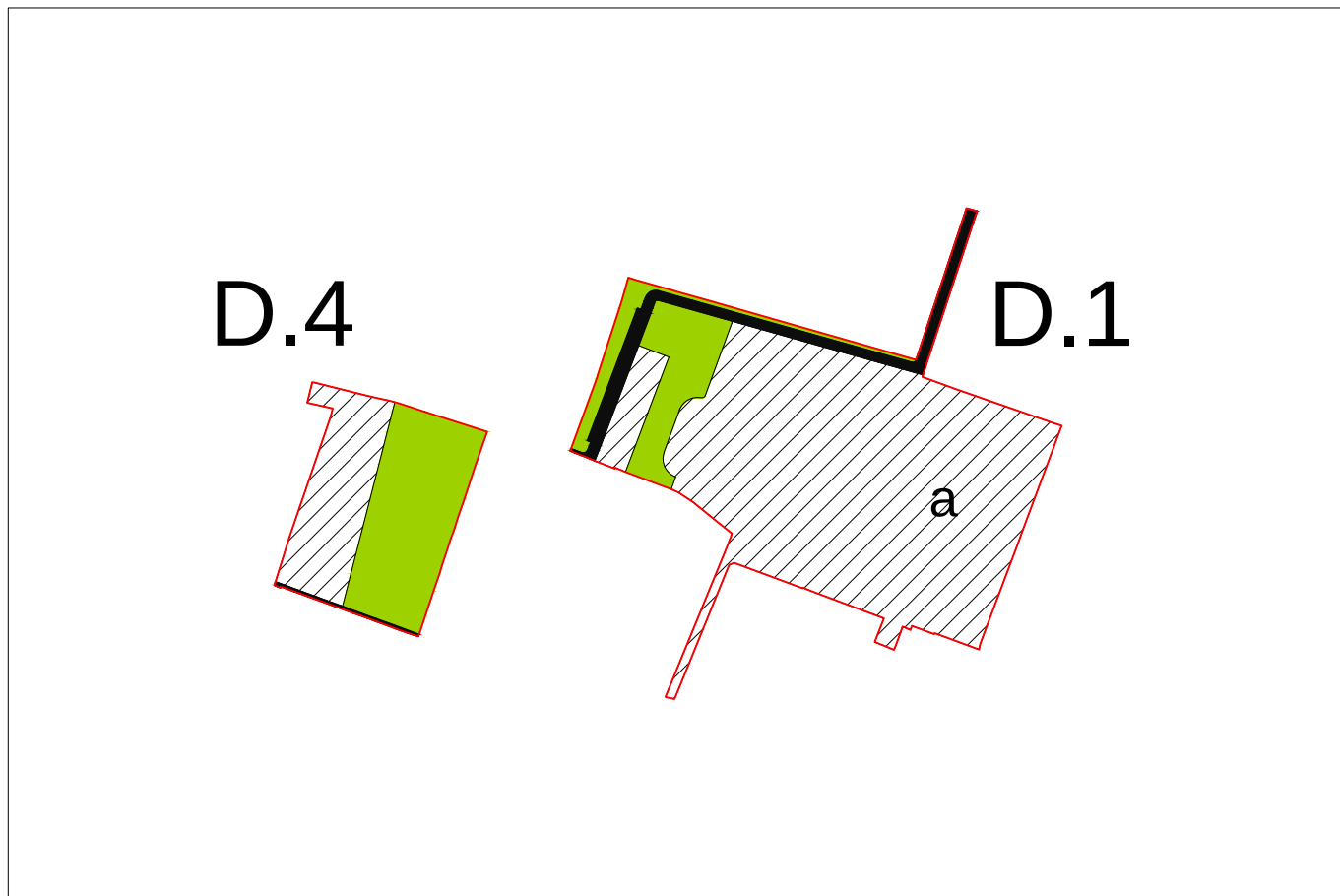
D.1.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO: D.1			
Localizzazione	via Violino di Sopra		
Superficie territoriale	23.635,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	ovest	Quartiere	25
Microzona catastale	9	Oltremella	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c
Pericolosità sismica	Z4a- Z4b	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



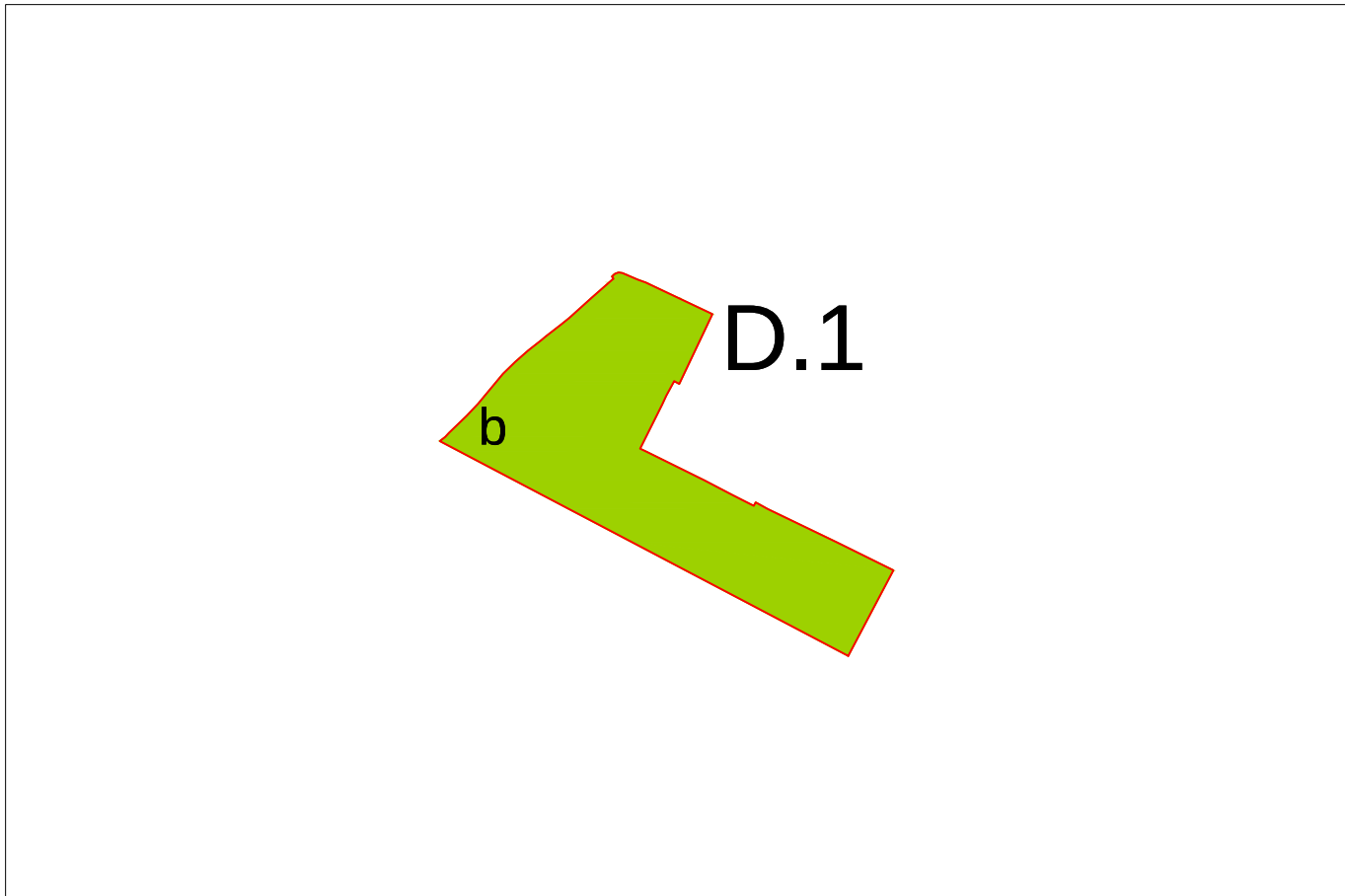
schema prescrittivo

scala 1:5000



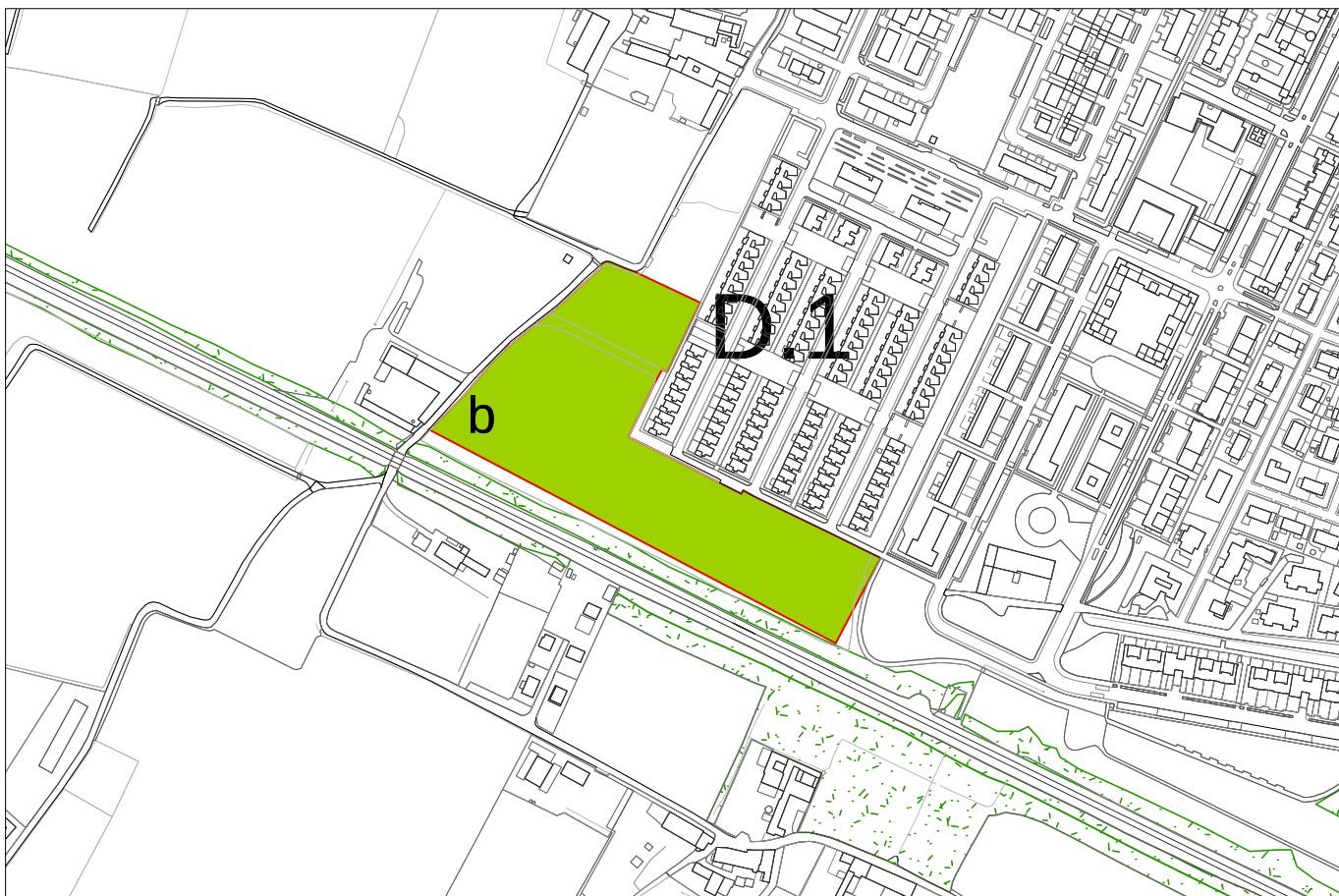
schema indicativo

scala 1:5000



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO D: AREE DISMESSE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Triumplina 1 - benzinaio
D.2.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

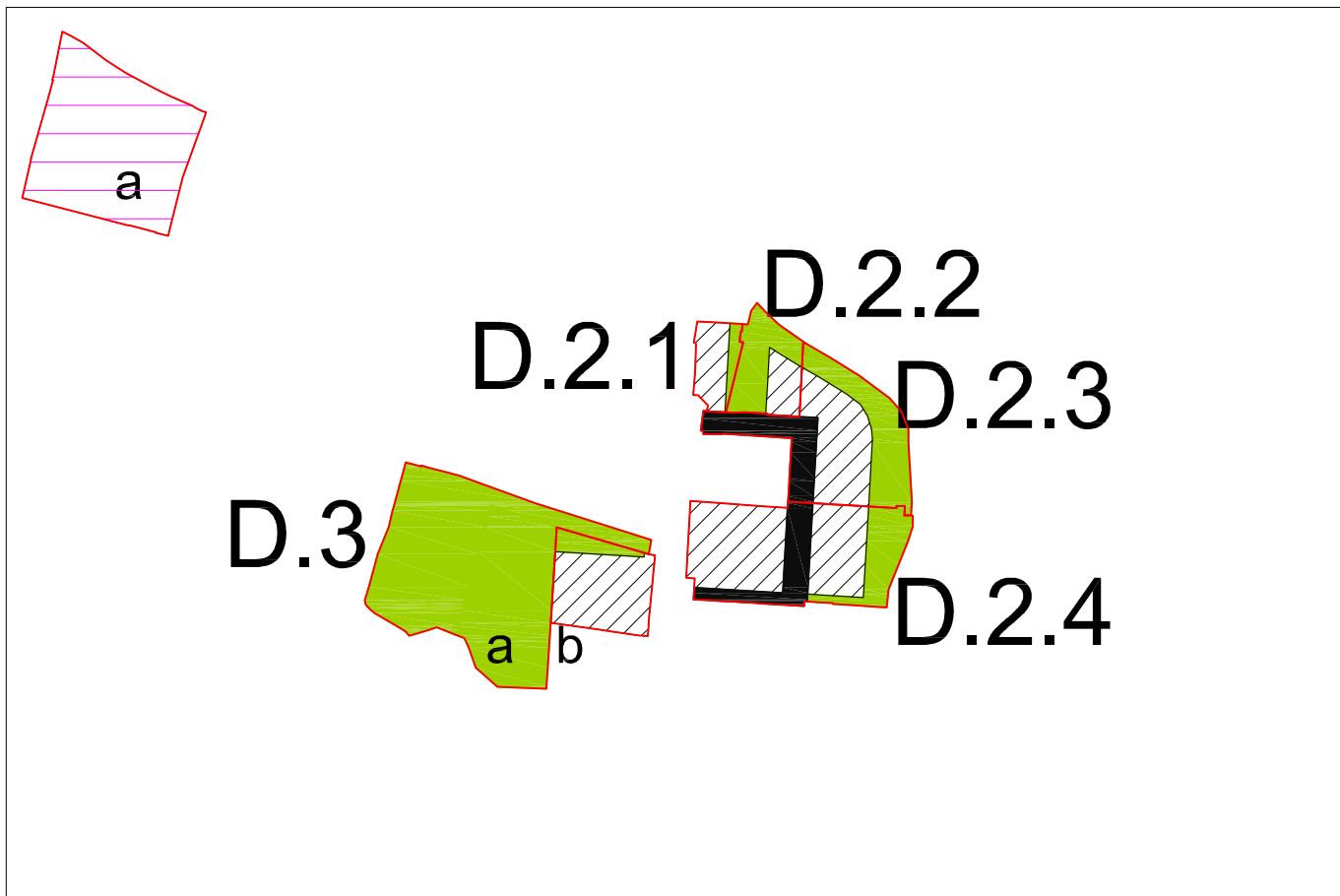
Note: il progetto di trasformazione riconverte un'area adibita a distributore di carburanti in terziario. Qualora non dovessero essere necessari interventi significativi di bonifica, si prescrive la realizzazione di adeguate opere di compensazione ambientale, da attuarsi su tutte le aree in cessione, contestualmente alla cessione delle stesse.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Triumplina			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	1.574,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	nord	Quartiere	29	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI nessun vincolo				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

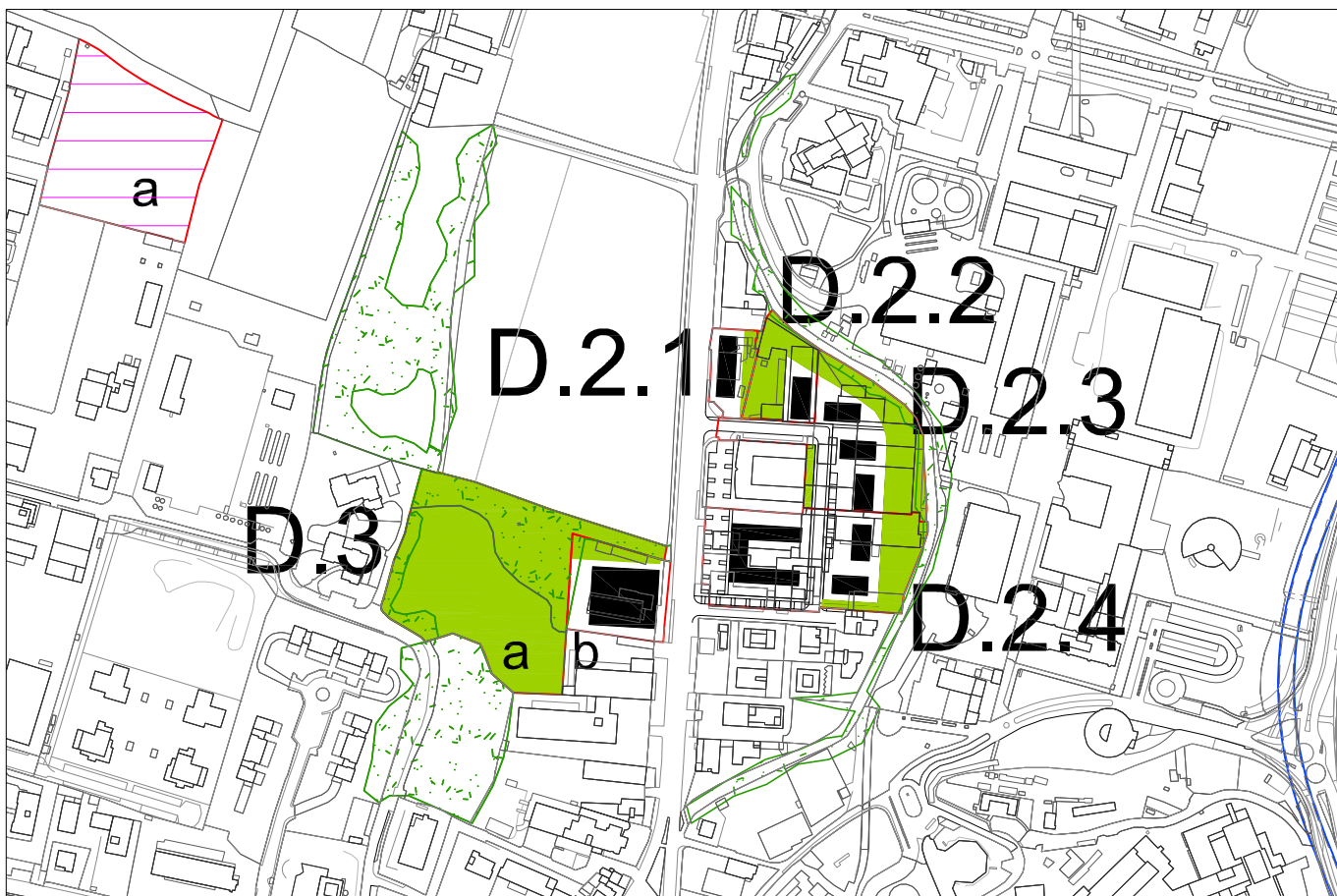
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 944,40	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 116,23	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 34,87	per urb. secondarie a VERDE 334,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 151,10	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 1.095,50	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	334,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO D: AREE DISMESSE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Triumplina 2
D.2.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione riconverte un'area artigianale in residenza

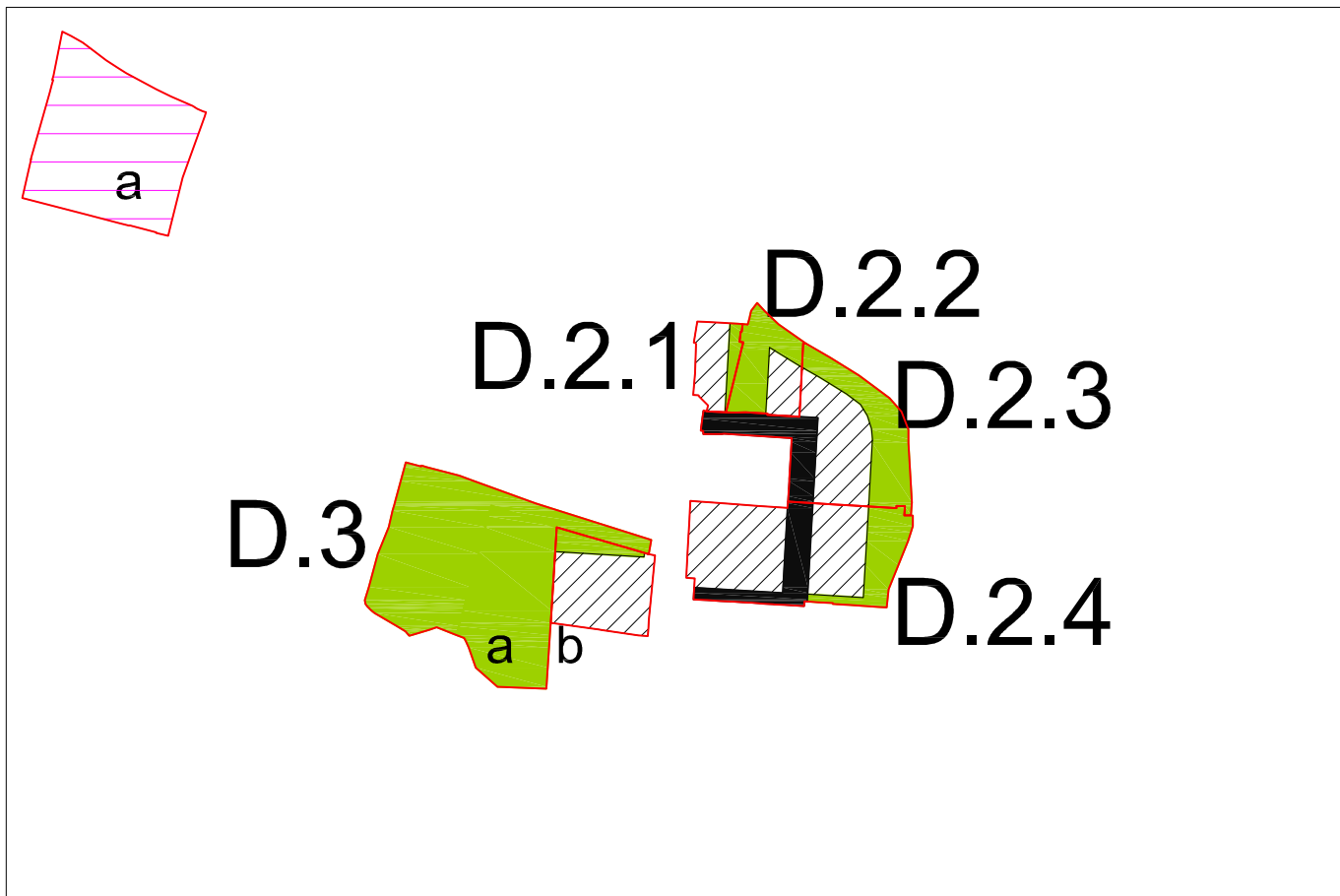
il lotto è accessibile da una strada privata (perpendicolare a via Triumplina) tale strada può essere ceduta in fase di attuazione dell'attigua unità D.2.1. Qualora non dovessero essere necessari interventi significativi di bonifica, si prescrive la realizzazione di adeguate opere di compensazione ambientale, da attuarsi su tutte le aree in cessione, contestualmente alla cessione delle stesse.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Triumplina			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	2.740,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	29	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI reticolo idrico principale (Garza);				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

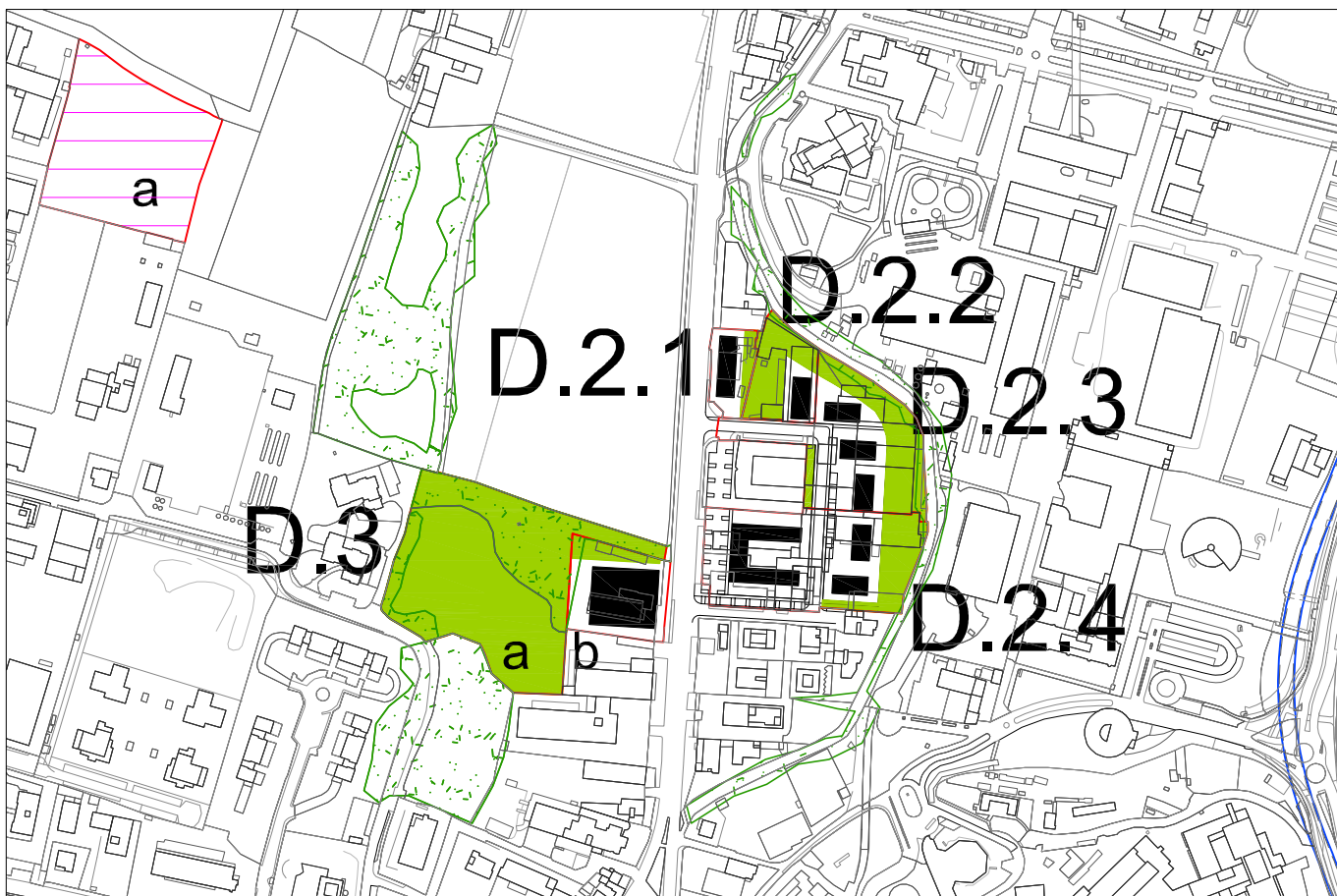
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 1.644,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 202,34	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 60,70	per urb. secondarie a VERDE 1.865,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 263,04	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 1.907,04	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 1.865,00	
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO D: AREE DISMESSE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Triumplina 3
D.2.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione riconverte un'area artigianale in residenza

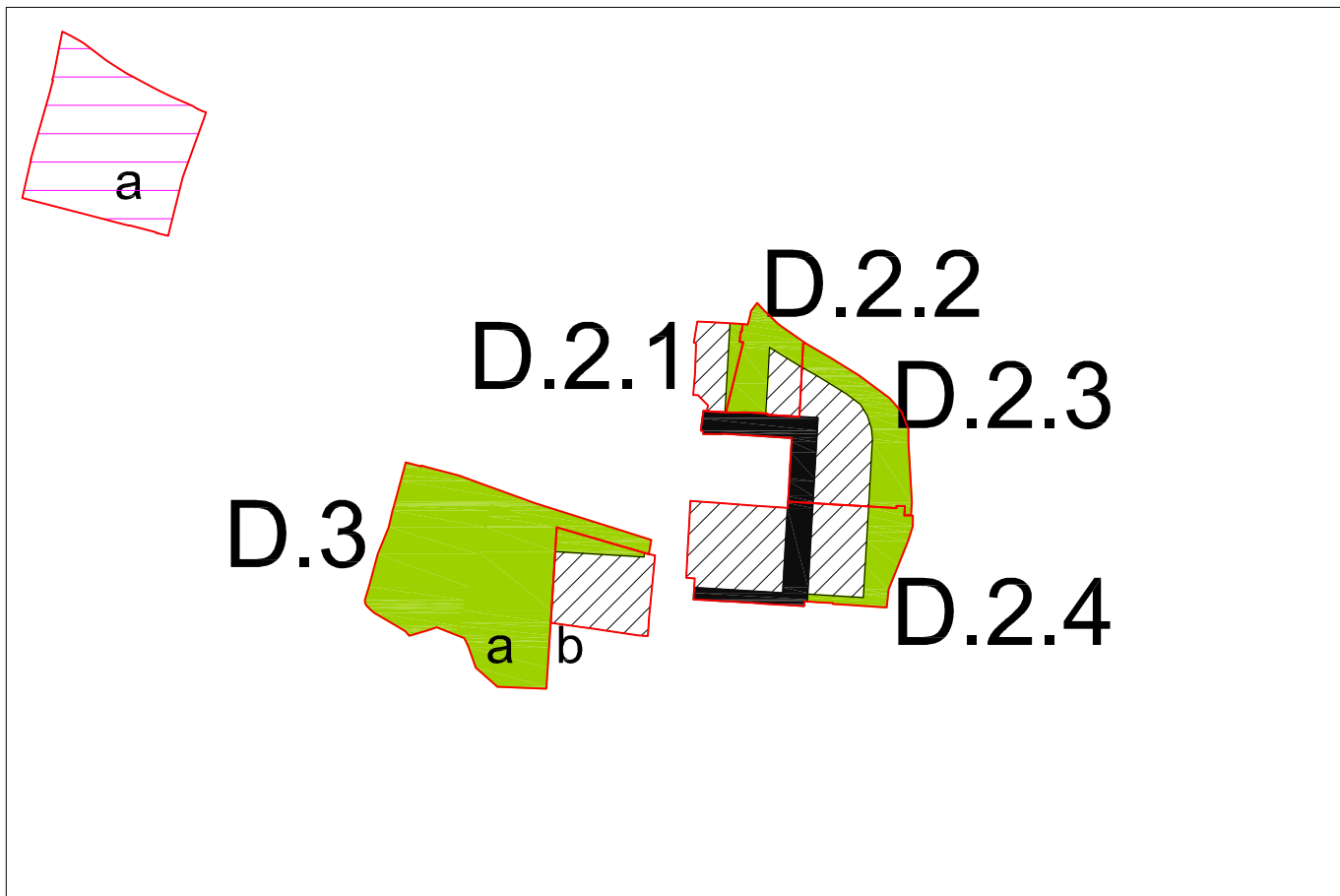
il lotto è accessibile da una strada privata (perpendicolare a via triumplina) tale strada deve essere ceduta in fase di attuazione. Qualora non dovessero essere necessari interventi significativi di bonifica, si prescrive la realizzazione di adeguate opere di compensazione ambientale, da attuarsi su tutte le aree in cessione, contestualmente alla cessione delle stesse.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Triumplina			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	7.670,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	29	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI reticolo idrico principale (Garza); pozzi				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

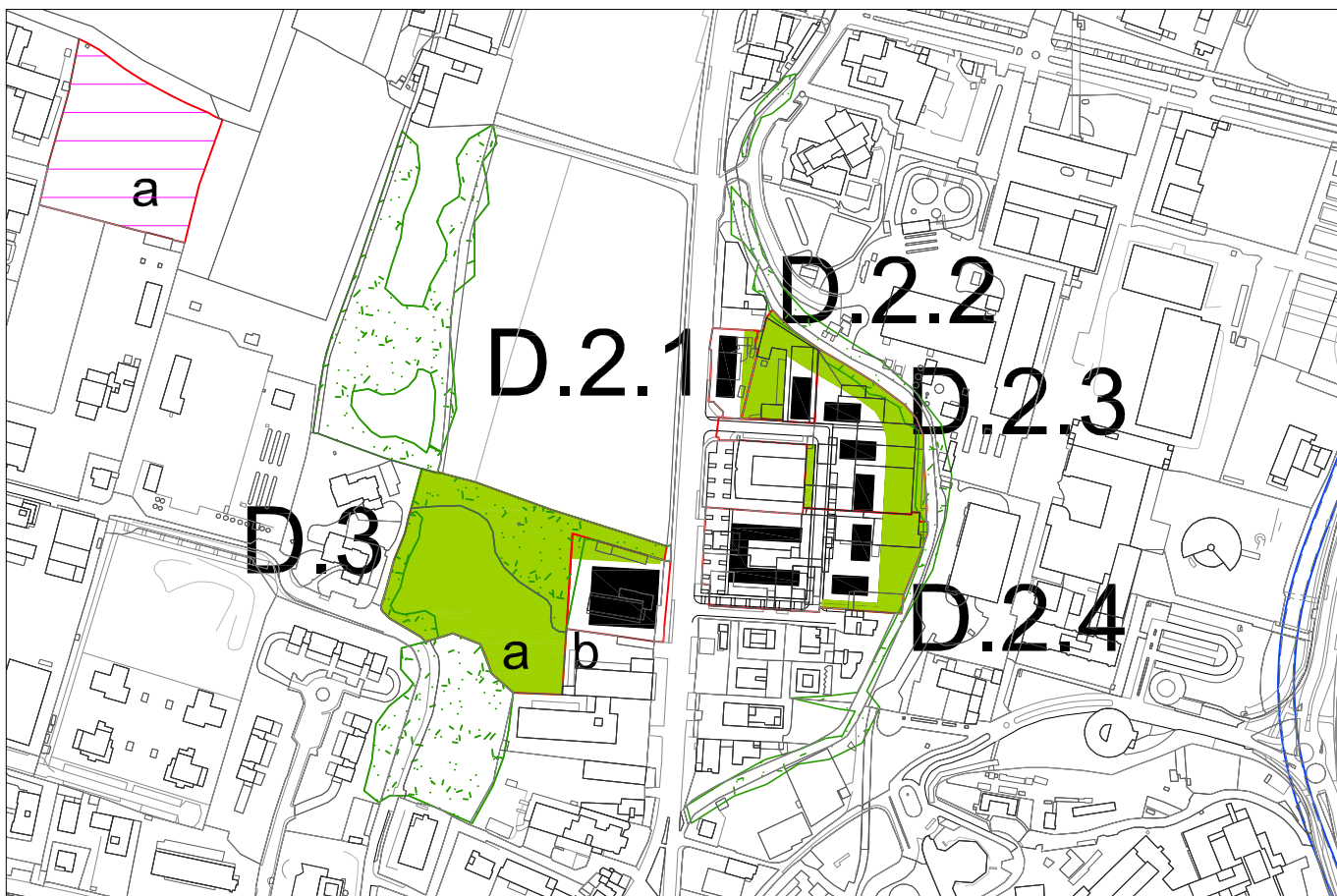
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 4.602,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 566,40	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 1.852,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 169,92	per urb. secondarie a VERDE 2.713,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 736,32	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 5.338,32	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	4.565,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO D: AREE DISMESSE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Triumplina 4
D.2.4

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione riconverte un'area artigianale in residenza

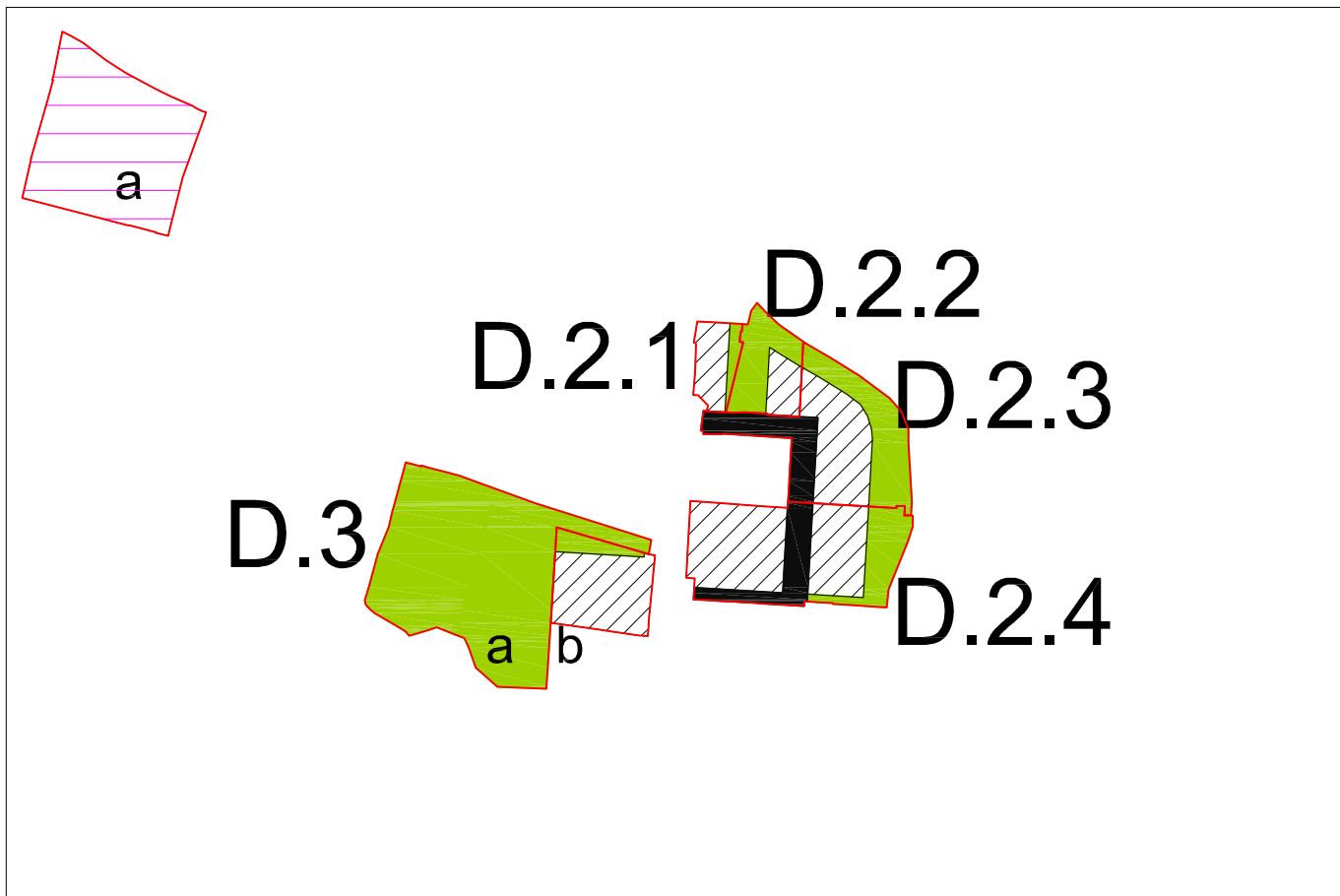
il lotto è accessibile da una strada privata (perpendicolare a via Triumplina) tale strada deve essere ceduta in fase di attuazione. Qualora non dovessero essere necessari interventi significativi di bonifica, si prescrive la realizzazione di adeguate opere di compensazione ambientale, da attuarsi su tutte le aree in cessione, contestualmente alla cessione delle stesse.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Triumplina			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	9.409,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	29	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI elettrorodotti; reticolo idrico minore; pozzi				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

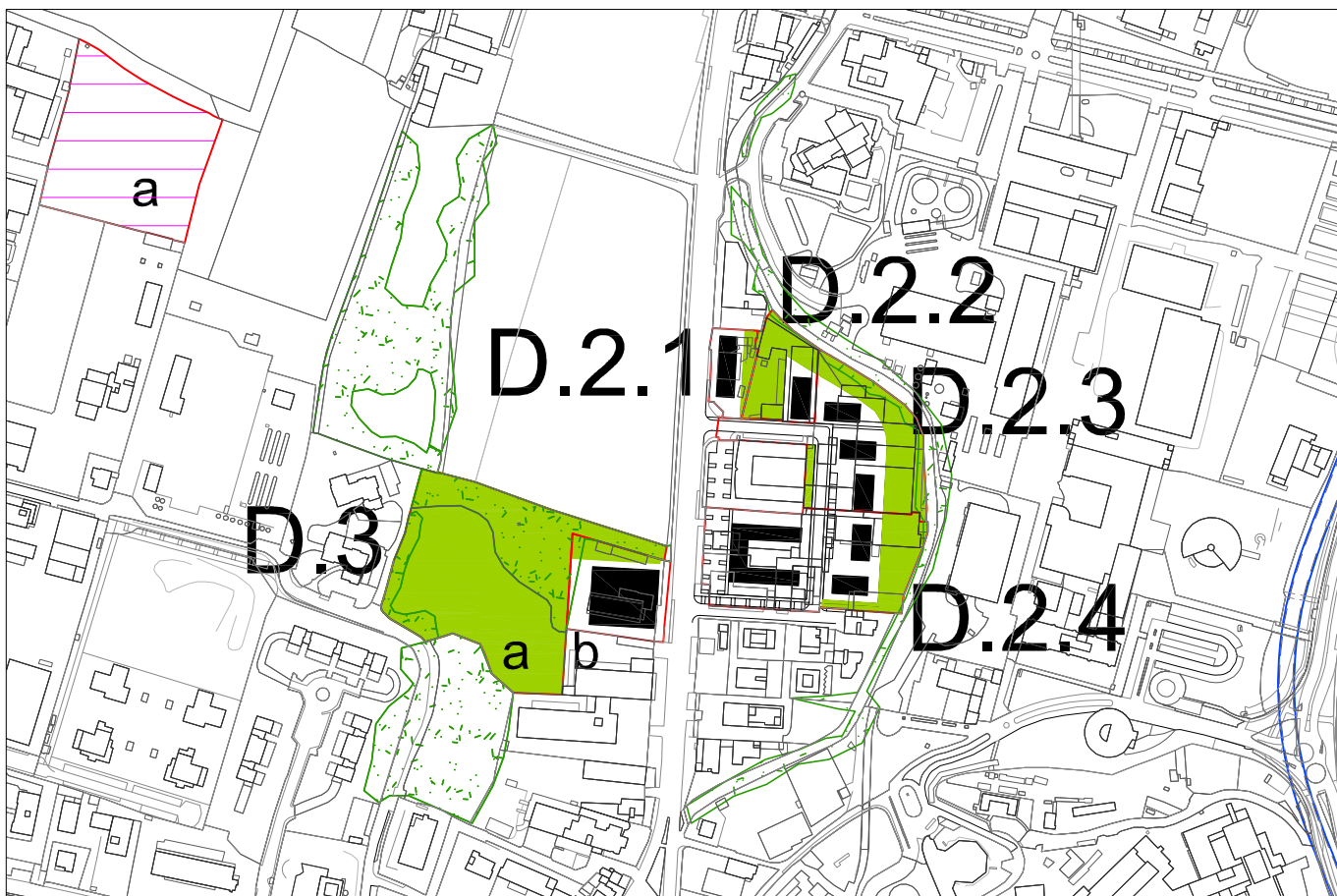
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	5.645,40	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	694,82	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	1.639,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	208,45	per urb. secondarie a VERDE	1.753,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	903,26	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	6.548,66	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		3.392,00
SLP commerciale massima medie strutture:	—		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO D: AREE DISMESSE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Grazzine-Triumplina
D.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

Data la presenza di vincoli paesaggistici, si prescrive la realizzazione di adeguate opere verdi, da attuarsi su tutte le aree in cessione, contestualmente alla cessione delle stesse.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Grazzine/Triumplina			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	17.910,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	vari			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	nord	Quartiere	17	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c); pozzi; elettrodotti; vincolo monumentale di rispetto di una villa (Dlgs.42/04 art.136 a e b);				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 5.155,60	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 634,54	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 667,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 190,36	per urb. secondarie a VERDE 9.590,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 824,90	per urb. secondarie a PARCHEGGI 630,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 5.980,50	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	10.887,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,78	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO D: AREE DISMESSE **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Grazzine-Triumplina
D.3.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:	D.3			
Localizzazione	via Grazzine			
Superficie territoriale	13.976,00			
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			
Circoscrizione	nord	Quartiere	17	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	2.795,20	0,00	2.795,20	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	2.795,20	0,00	2.795,20	0,00	0,00

AMBITO D: AREE DISMESSE **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

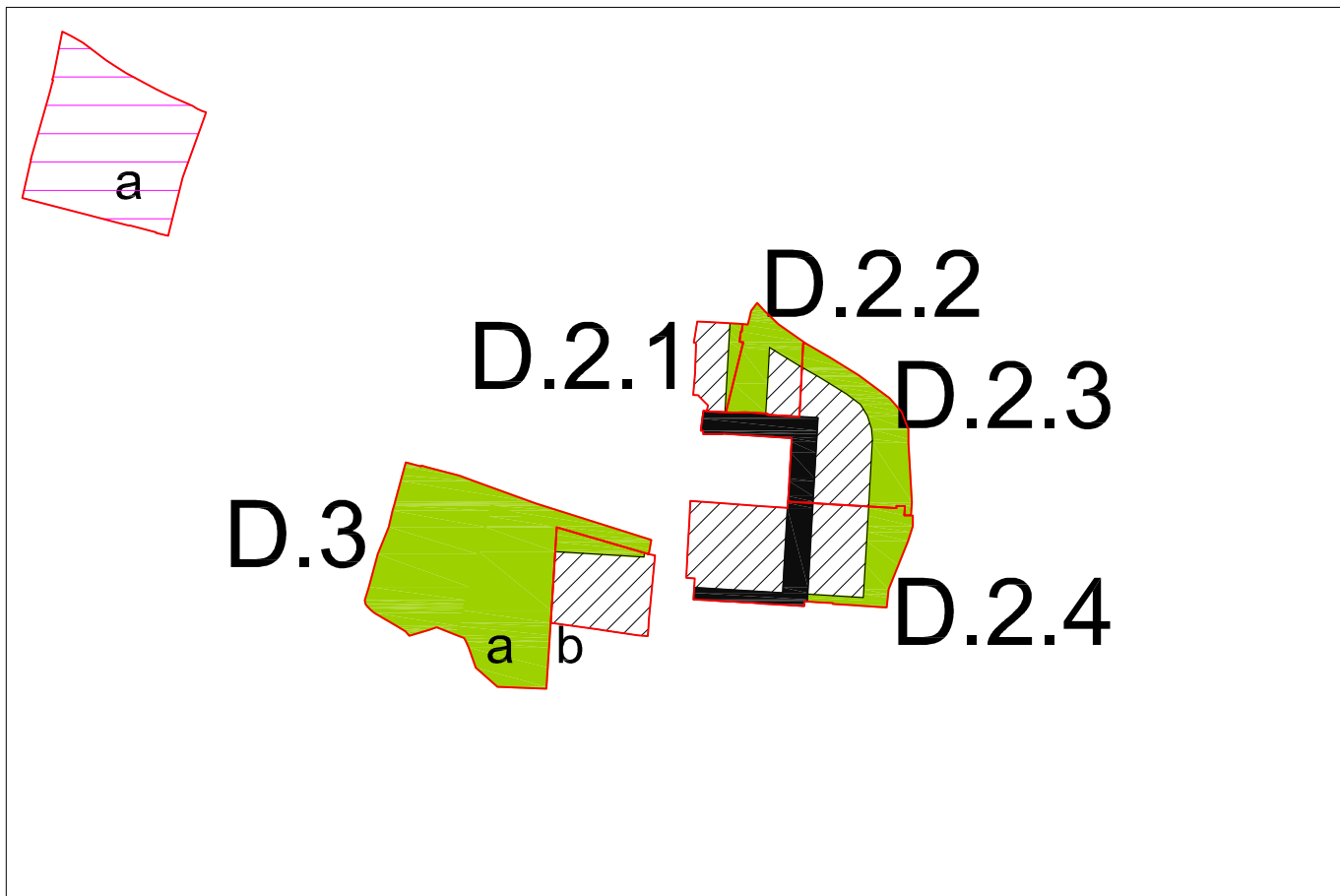
Grazzine-Triumplina
D.3.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		D.3	
Localizzazione	via Triumplina		
Superficie territoriale	3.934,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60		
Circoscrizione	nord	Quartiere	17
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

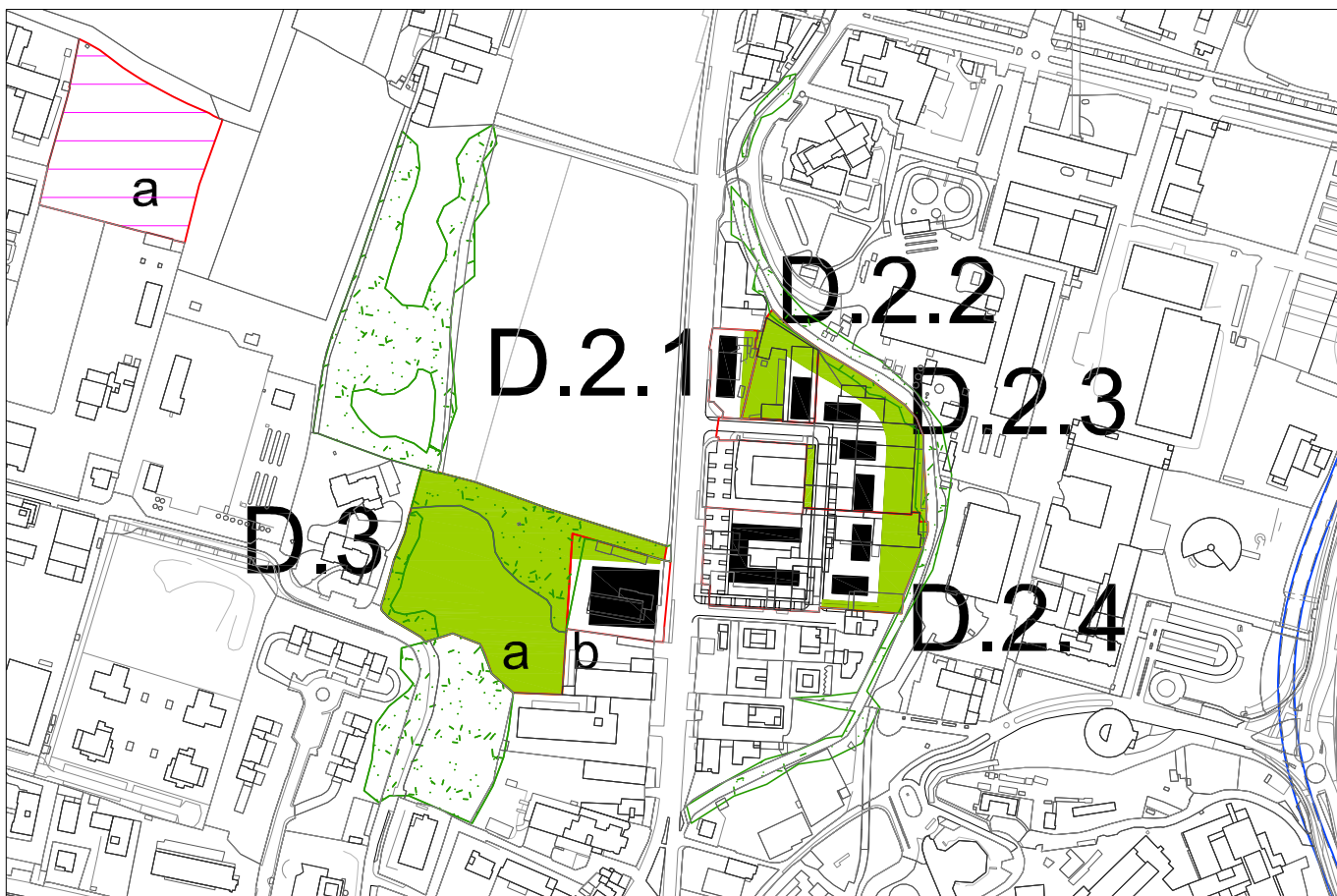
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	2.360,40	2.360,40	0,00	2.795,20	5.155,60
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	2.360,40	2.360,40	0,00	2.795,20	5.155,60



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO D: AREE DISMESSE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

ex Cidneo - Ferrini

D.4

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza..

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Ferrini			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	14.937,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	17	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI 0,00				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

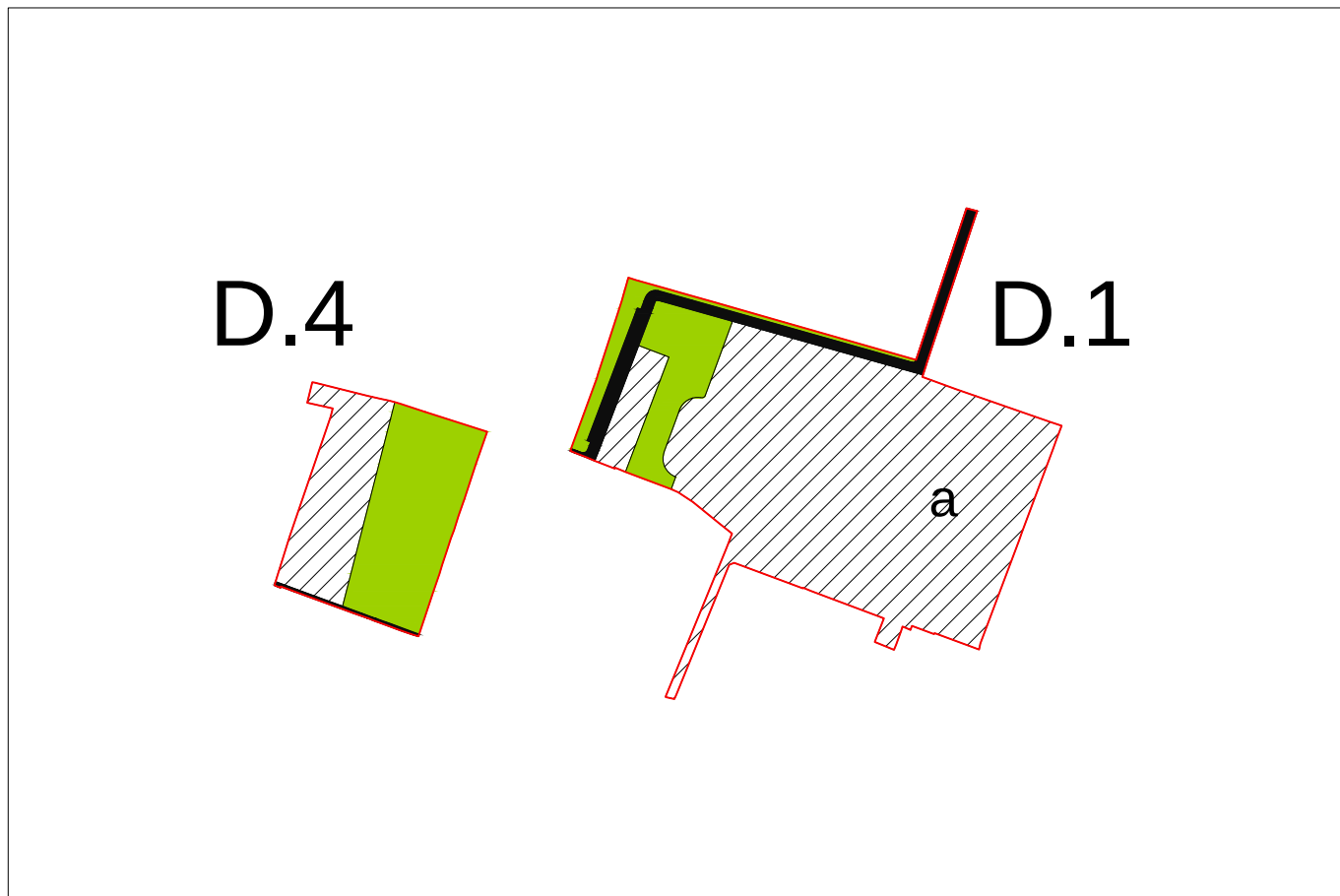
(mq)

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	8.962,20	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	1.103,04	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	179,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	330,91	per urb. secondarie a VERDE	8.495,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	1.433,95	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	10.396,15	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		8.674,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

DQa= slp x T x K

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

F - COSTALUNGA

L'ambito comprende:

Un frammento intercluso di area agricola

Un'area incolta la cui trasformazione, sebbene prevista dal PRG, non è mai stata attivata

Il complesso sportivo Club azzurri.

Principali Obiettivi perseguiti

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Si completa la morfologia urbana; residenza rada.
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	Si aggiunge un parco di quartiere Si prevedono nuovi parcheggi pubblici per il quartiere ed in aderenza alla Domus. Il centro sportivo esistente entra nel patrimonio comunale

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Reticolo idrico minore

Filari alberati

Macchie boscate

Bosco ai sensi di legge

Tracciato stradale storico principale

Zone pedecollinari agricole e naturali

Criteri prestazionali per la progettazione:

In particolare il Piano paesistico di contesto, necessario per effettuare la trasformazione, deve garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in relazione alla percepibilità dello stesso e al corretto rapporto tra il nuovo edificato e la viabilità.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento consideri la morfologia e le tipologie del contesto e del tessuto esistente, con l'obiettivo di completare la morfologia urbana, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si ponga attenzione agli elementi costitutivi della rete ecologica.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità d'intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, gestione acque meteoriche.

AMBITO F: COSTALUNGA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Costalunga 1
F.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
Note: per l'edificazione si prescrive un'altezza massima di 7,5 m.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Riccobelli			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	16.344,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	29	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
vincolo paesaggistico 13 (Dlgs.42/04 art.136 d); reticolo idrico minore				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	3.268,80
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00
SLP max acquisibile da aree di compensazione	402,31
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	120,69
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	523,01
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	3.791,81
SLP commerciale massima :	20% SLP tot
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

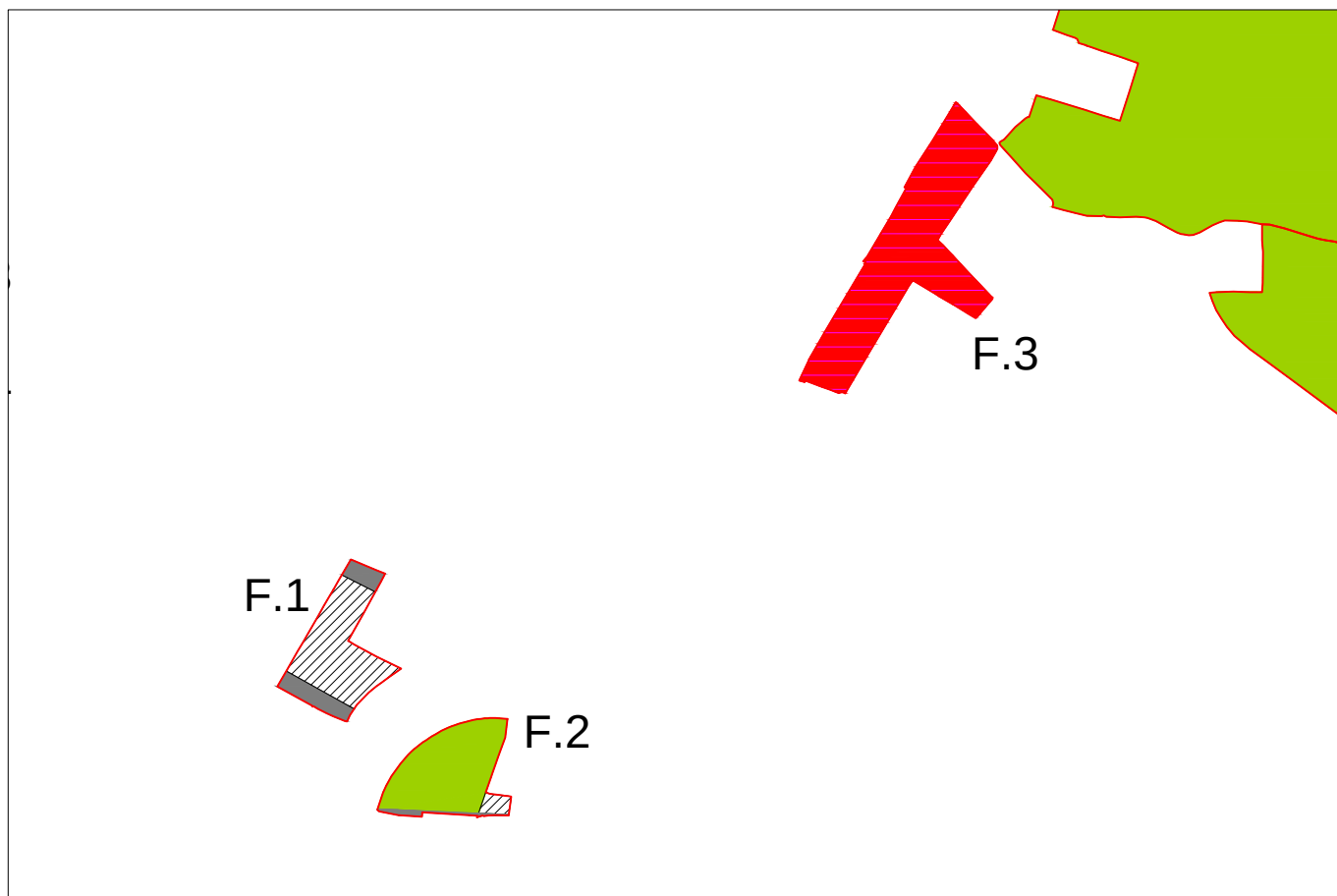
(mq)

AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
per urb. secondarie a VERDE	0,00
per urb. secondarie a PARCHEGGI	3.717,00
per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
	3.717,00
Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

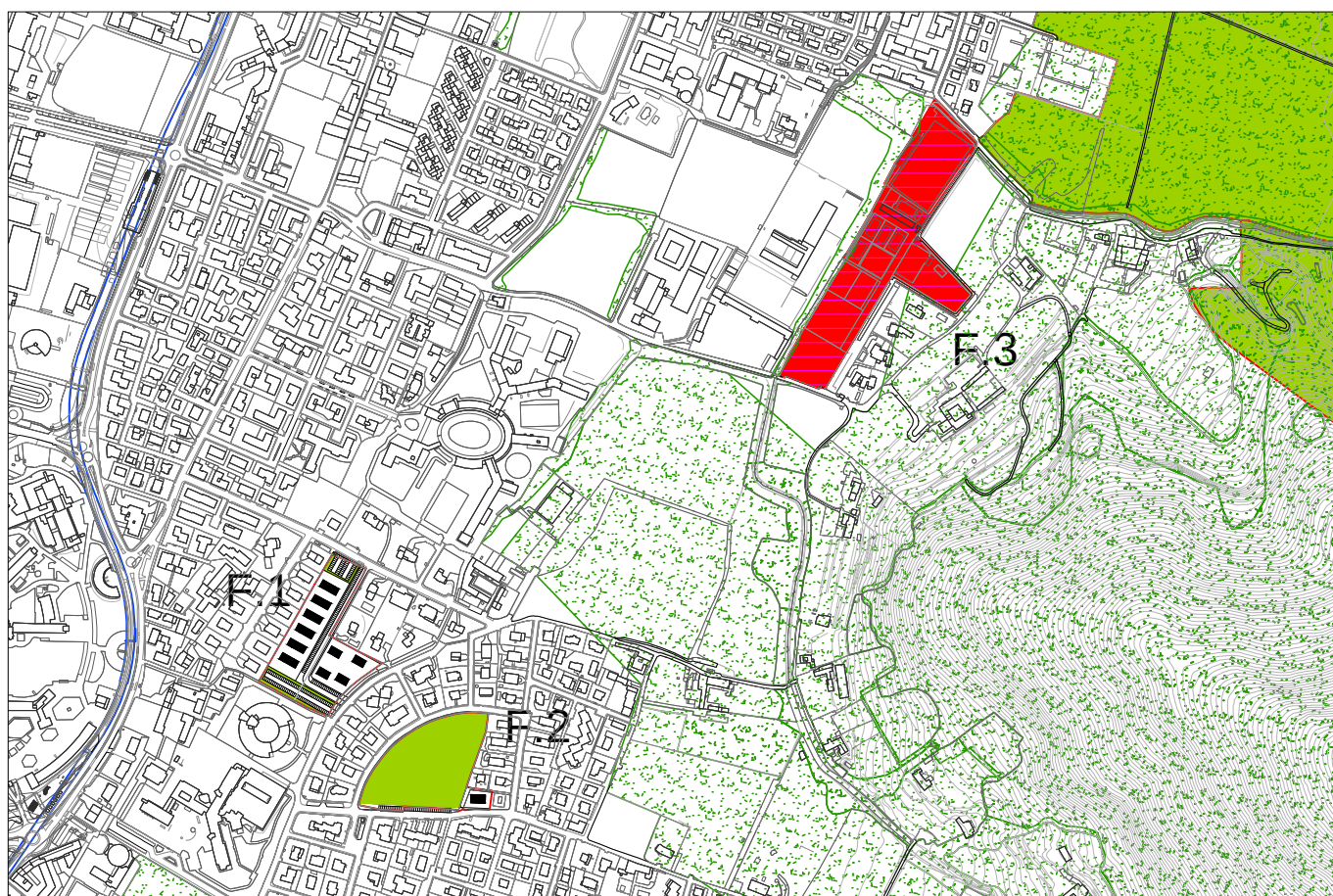
DQa= slp x T x K

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO F: COSTALUNGA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Costalunga 2
F.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

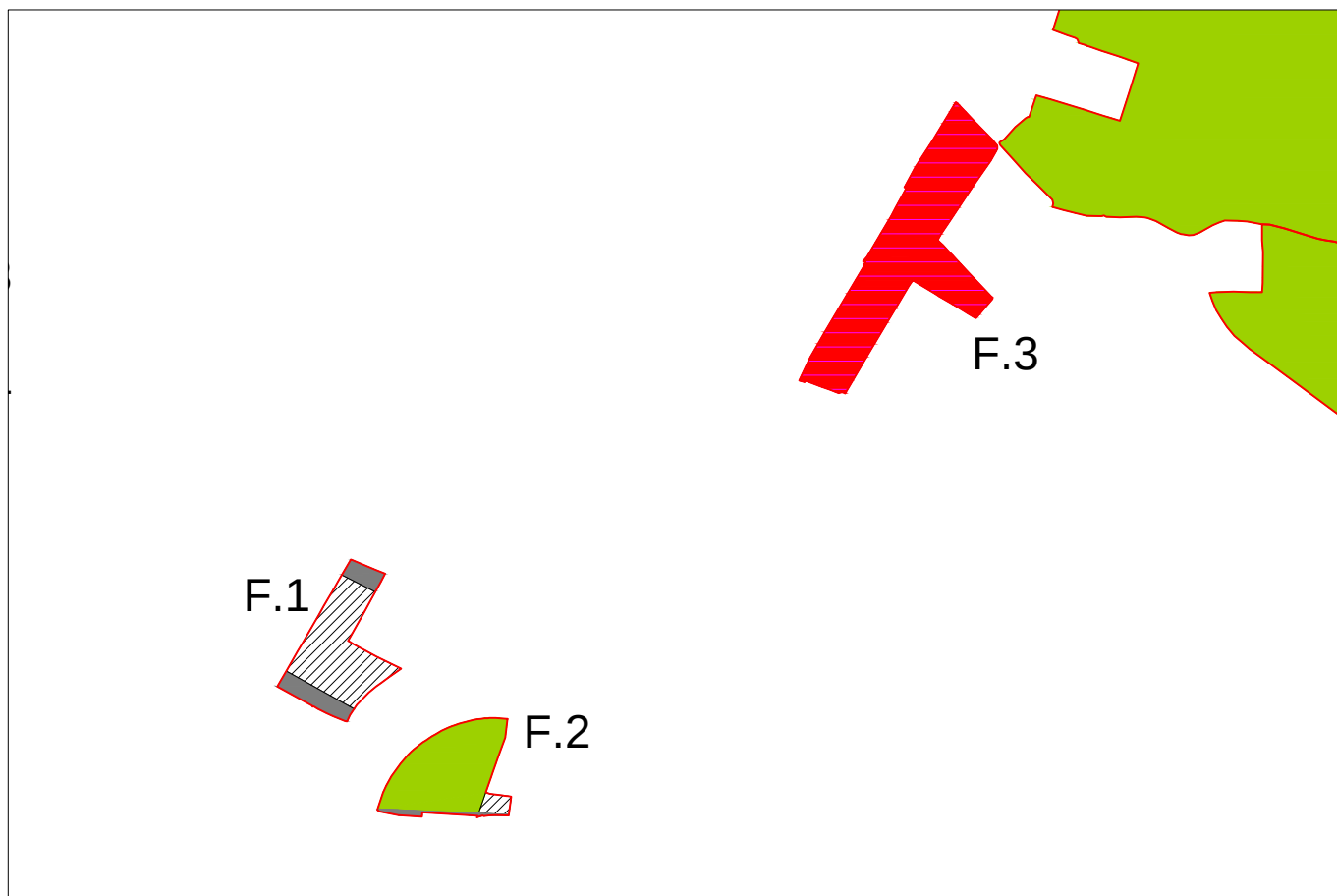
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza. Si confermano le previsioni del PRG vigente.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Lazzaretto			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	16.397,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	nord	Quartiere	29	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	7	S. Giuseppe - Costalunga - Ronchettini		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
vincolo paesaggistico 11 (Dlgs.42/04 art.136-c e d)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

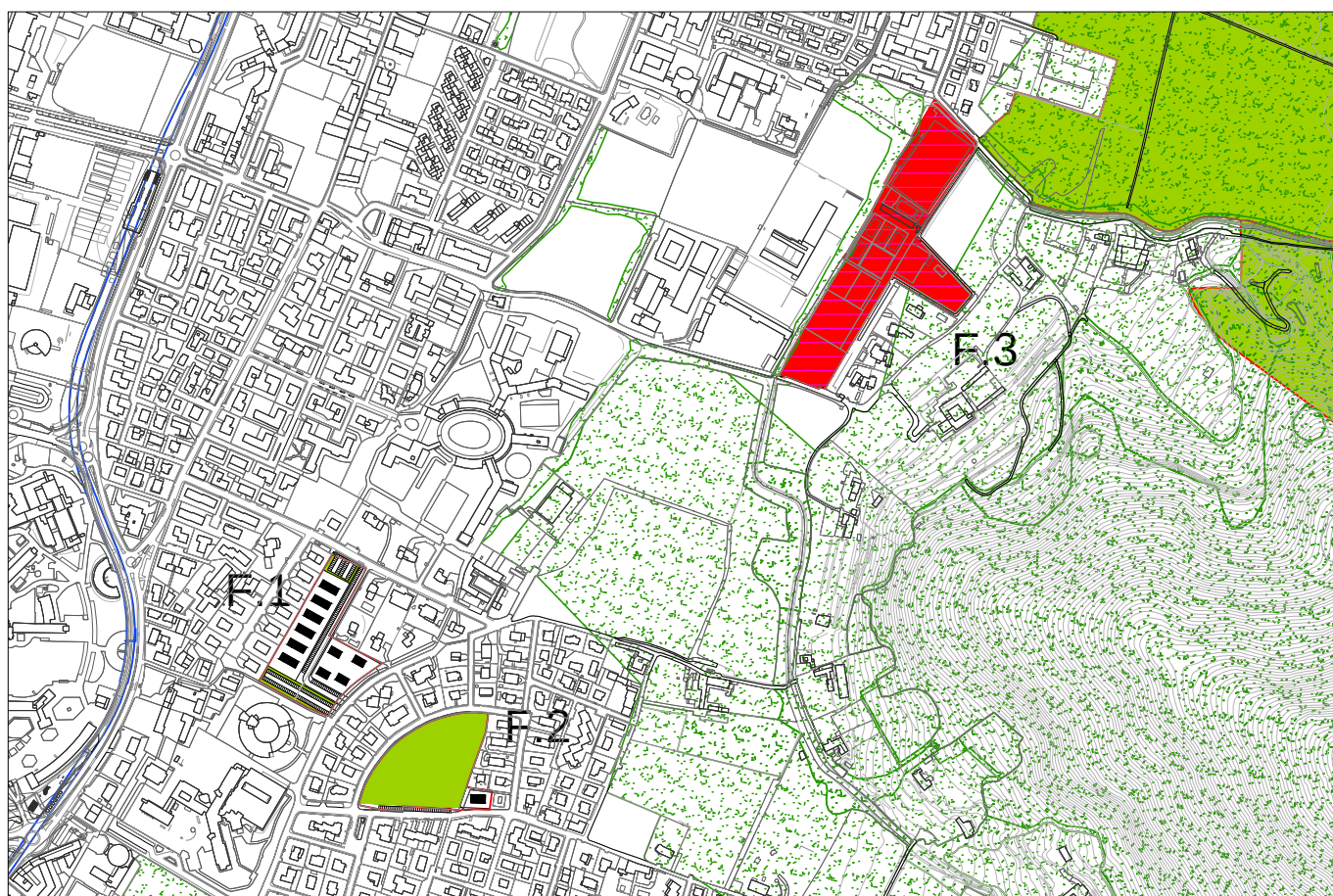
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	525,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	14.727,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	677,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	525,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		15.404,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO F: COSTALUNGA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Club Azzurri - Ricobelli

AREA DI COMPENSAZIONE:

F.3

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione interessa un'area su cui insiste un'attrezzatura sportiva privata.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove.
il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intero complesso sportivo.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione via Garzetta, via Ricobelli

Superficie territoriale 34.160,00

Indice territoriale di progetto
(mq/mq)

–

Circoscrizione nord Quartiere 29

Microzona catastale 7 S. Giuseppe - Costalunga
- Ronchettini

Classe di sensibilità
paesistica 4 e 5 Fattibilità geologica 1a

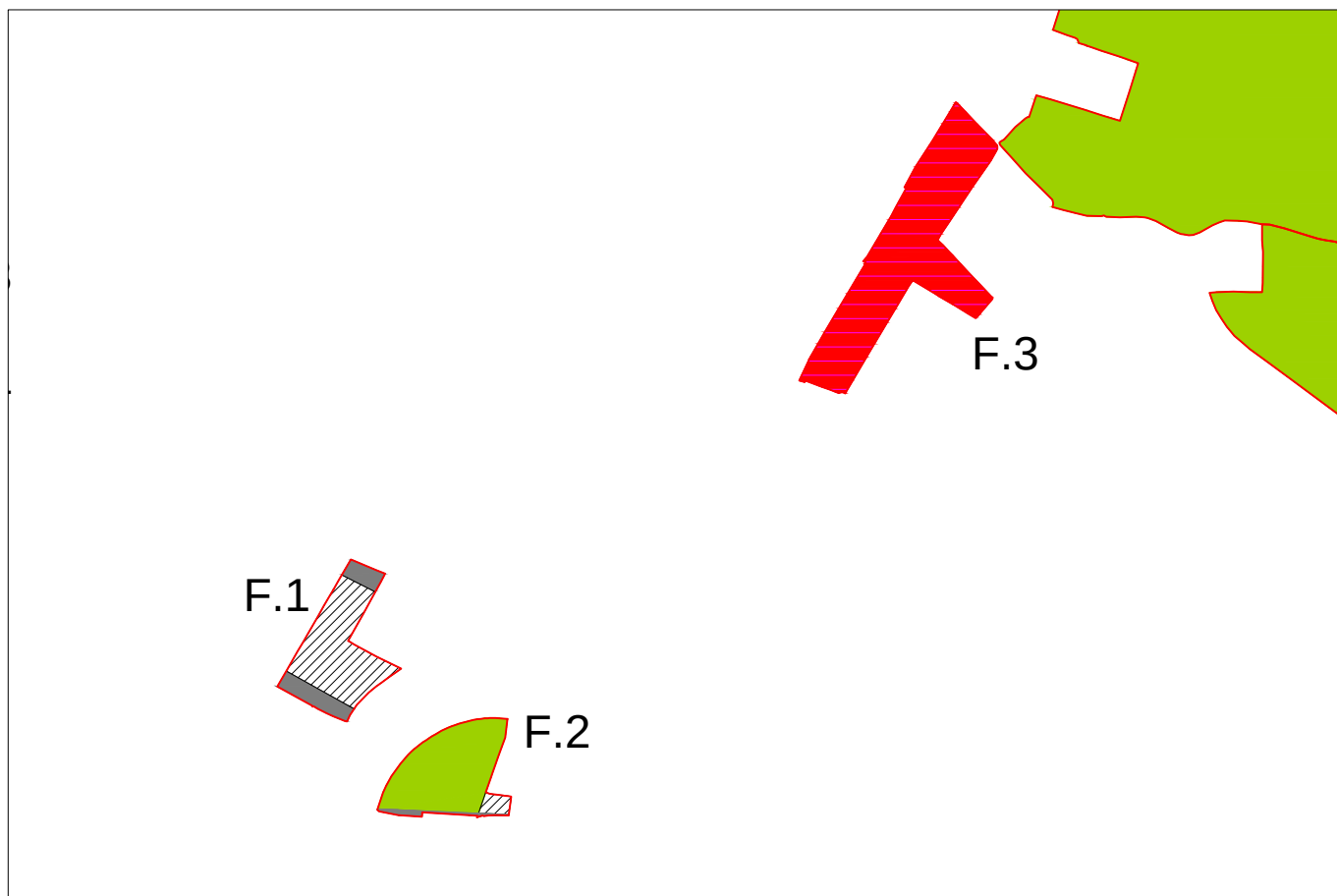
Pericolosità sismica Z4b Amplificazione litologica sopra soglia

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

vincolo paesaggistico (Dlgs.42/04 art.136-d);

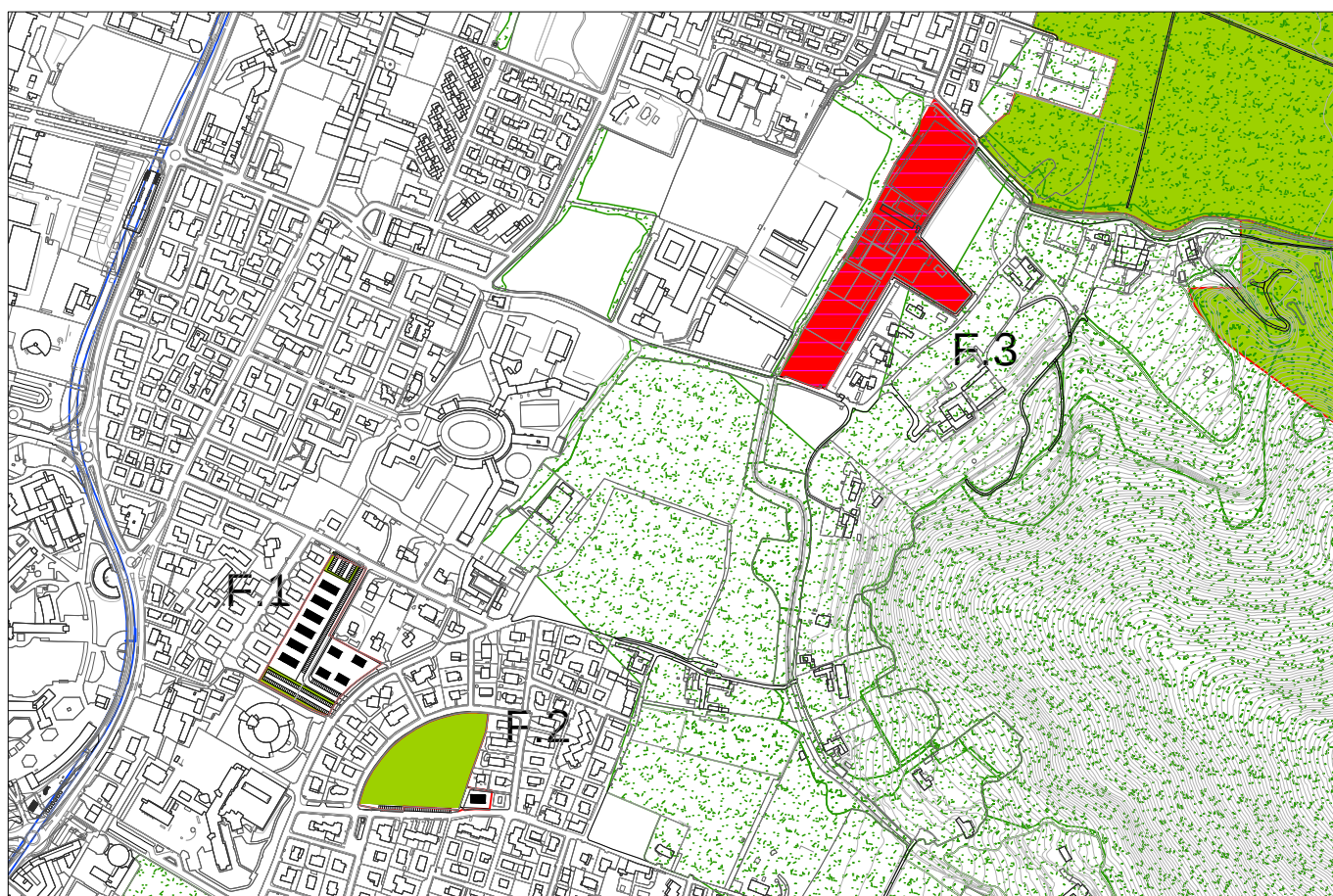
C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	10.000,00
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	34.160,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

G - OLTREMELLA

L'ambito comprende:

Un depuratore dismesso,

Un'area occupata da un supermercato di quartiere

Aree la cui trasformazione, sebbene prevista dal PRG, non è mai stata attivata.

Spazi aperti interstiziali nel tessuto urbanizzato.

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	Completamento del progetto di riqualificazione del Fiume Mella, già previsto dal PRG vigente, attraverso l'acquisizione di aree verdi lungo il lato destro del fiume, per completare il parco lineare, ed al fine di favorire le connessioni ambientali a grande scala.
1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	Con la riqualificazione spondale del fiume Mella si contribuisce alla costruzione della trama verde e la si integra con una serie di aree più piccole nel quartiere.
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Si completa la morfologia urbana, particolarmente lungo gli assi viari.
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Riconversione di un depuratore dismesso. Spostamento di un Supermercato verso la città per ottenere una fascia verde lungo il Fiume.
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	residenza, commercio e terziario
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	Si realizzano nuovi parchi per il quartiere
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta, ciclo-pedonale favorita soprattutto lungo il parco del Mella

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Reticolo idrico minore

Filari alberati

Macchie boscate

Tracciato stradale storico principale

Edifici storici

Criteri prestazionali per la progettazione:

È individuato come componente significativa l'itinerario di fruizione paesistica, pertanto si raccomanda di tenere in considerazione la presenza della componente stessa e la disciplina paesistica relativa.

In particolare il Piano paesistico di contesto, necessario per effettuare la trasformazione, deve garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in relazione alla percepibilità dello stesso dall'itinerario di fruizione paesistica, nonché in relazione alla tutela ed alla valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto, da raccordarsi col progetto di rete ecologica.

L'assetto insediativo e morfo-tipologico del nuovo insediamento, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), consideri la morfologia e le tipologie del contesto e del tessuto esistente, con l'obiettivo di completare la morfologia urbana particolarmente lungo gli assi viari.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si ponga attenzione agli elementi costitutivi della rete ecologica.

In particolare per le u.i.:

G.1: data la presenza di un corridoio ecologico e di un vincolo paesaggistico, si indica che contestualmente alla cessione delle aree sia prevista la realizzazione di fasce boscate lungo le sponde del Fiume Mella, adatte a favorire la riconnessione e la funzionalità ecologica dei sistemi verdi lungo l'asta fluviale del Mella.

G.3: data la presenza di un corridoio ecologico e di un vincolo paesaggistico, si indica che contestualmente alla cessione delle aree sia prevista la realizzazione di adeguate opere a verde, incrementando la macchia boscata a margine del Fiume Mella per potenziare il corridoio ecologico nord-sud lungo l'asta del fiume. Inoltre si raccomanda che in prossimità di allevamenti si tenga in considerazione la presenza delle attività agricole esistenti, in osservanza alle disposizioni ASL. Per quanto attiene all'interferenza con la fascia di rispetto per allevamento è necessario ottenere per realizzare la trasformazione una deroga del sindaco al limite di edificabilità della fascia di rispetto da allevamenti e, ai sensi dell'art. 3.10.8 della Delibera dell'Asl 797 del 17/11/2003 (Reg. Locale di Igiene), deve essere richiesto parere motivato all'Asl per l'esercizio della deroga stessa.

G.4: data la presenza della tangenziale, nonché di vincoli paesaggistici, si indica la realizzazione di adeguate opere a verde di compensazione ambientale (implementazione macchia boscata), da attuarsi contestualmente alla cessione delle aree. Le opere di compensazione ambientale saranno finalizzate a potenziare la connettività ecologica lungo l'asta del Fiume Mella.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:
risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche, gestione acque meteoriche, tutela Rete Ecologica.

AMBITO G: OLTREMELLA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Italmark
G.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

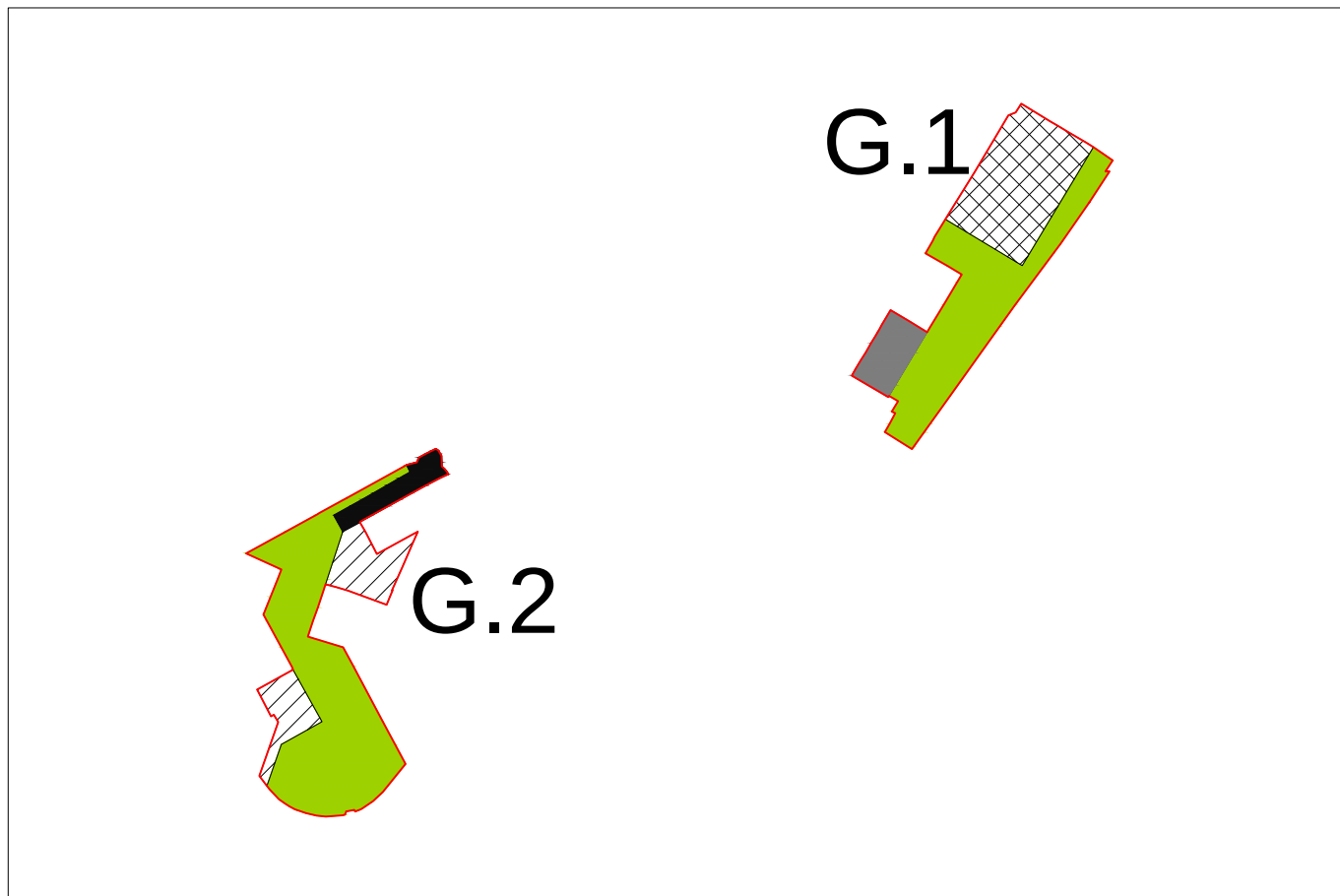
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Don Giacomo Vender			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	14.335,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	21	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	9	Oltremella		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c, 3a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ	X		
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI			X
reticolo idrico principale; fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 2.867,00 di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00 SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00 SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00 SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00 SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 2.867,00 100% SLP tot SLP commerciale massima : SLP commerciale massima medie strutture: Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A. AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00 per urb. secondarie a VERDE 4.100,00 per urb. secondarie a PARCHEGGI 1.456,00 per urb. secondarie a PIAZZE 0,00 5.556,00 Eventuali aree comunali da trasferire al compartista -5.537,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO G: OLTREMELLA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Oltremella
G.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

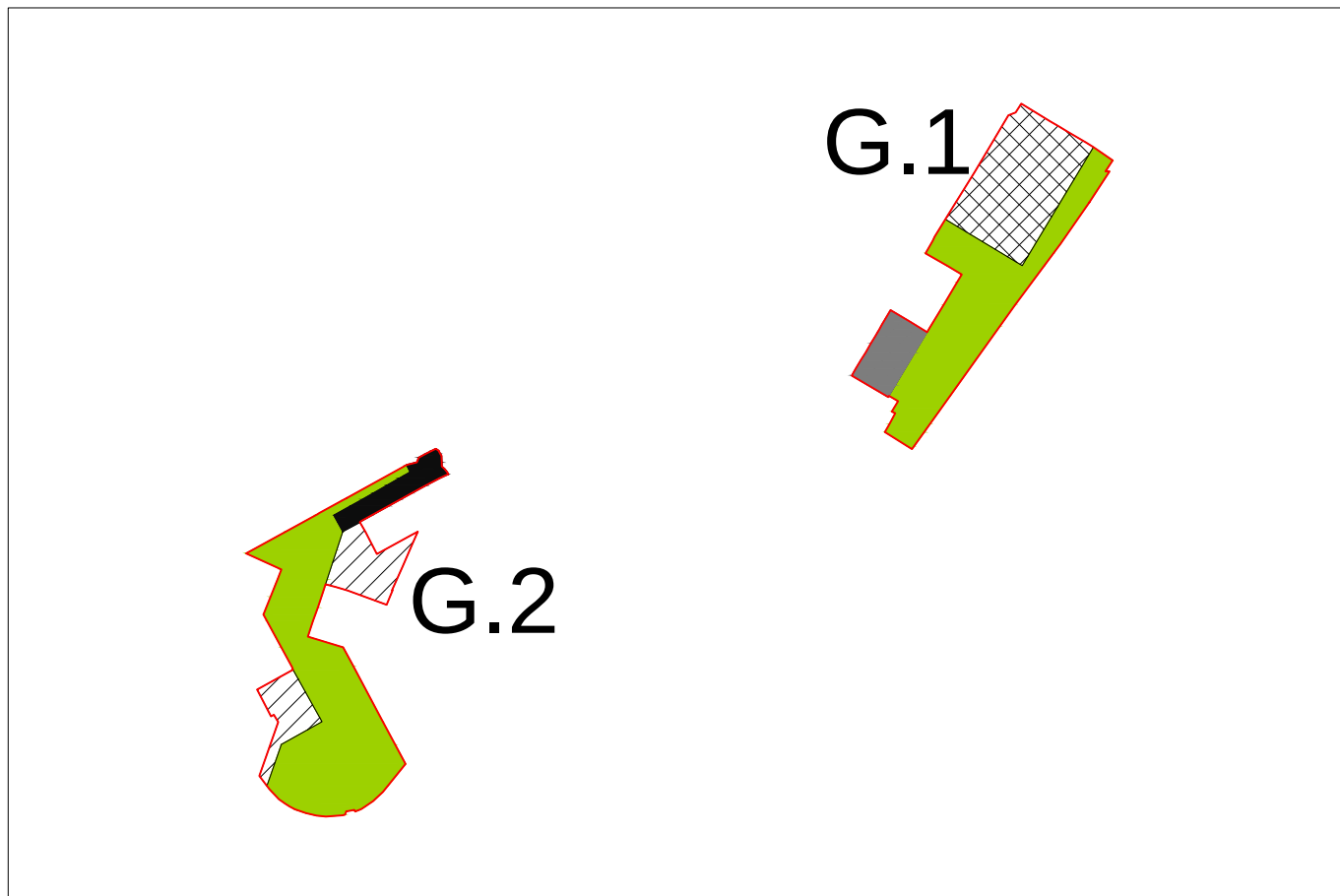
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza..

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via degli Artigiani			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	14.275,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	5	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	9	Oltremella		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
nessun vincolo				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	2.855,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	351,38	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	1.140,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	105,42	per urb. secondarie a VERDE	9.981,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	456,80	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	3.311,80	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		11.121,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO G: OLTREMELLA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Mella
G.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

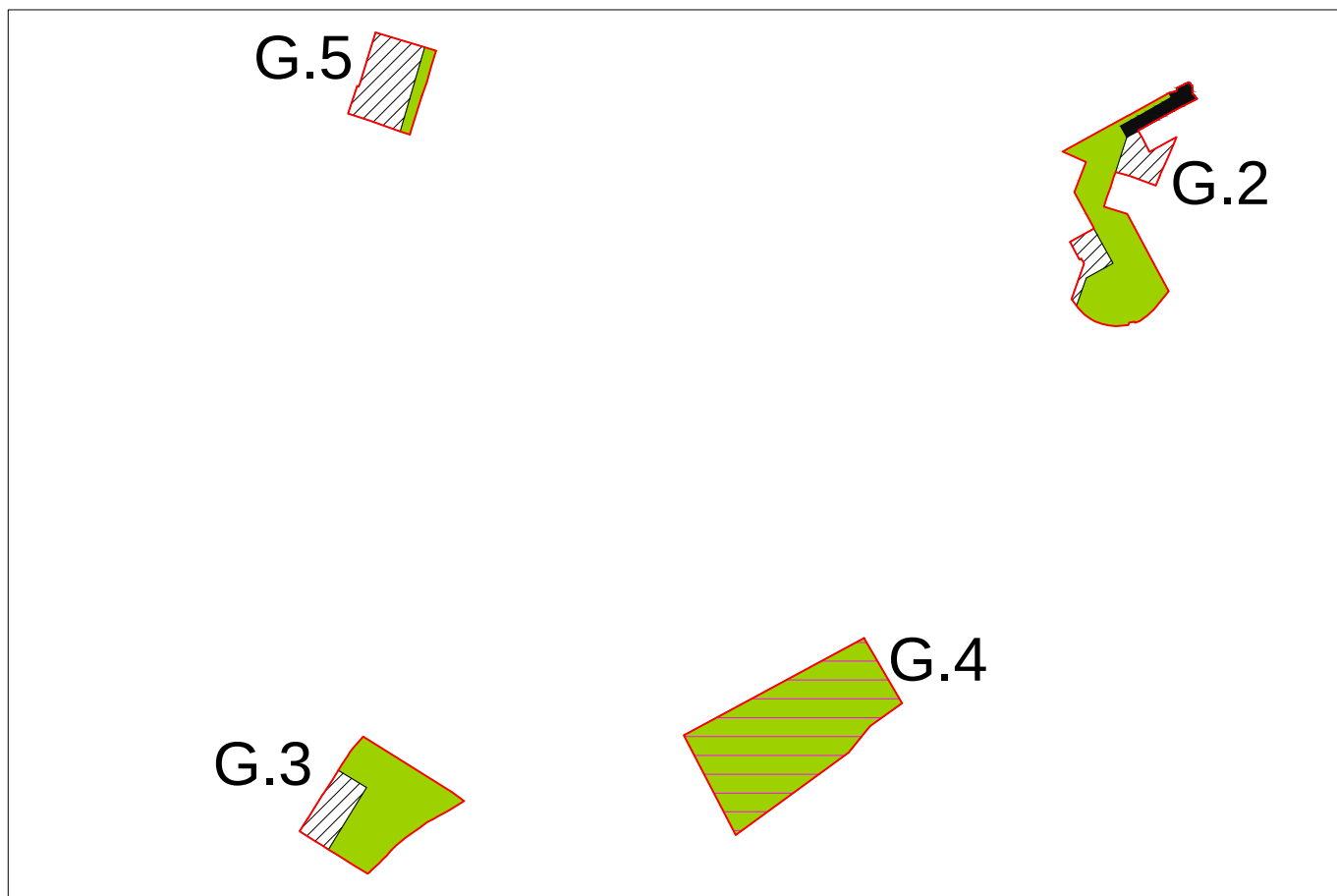
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Chiusure			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	11.417,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	5	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	9	Oltremella		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	2c 3a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
fascia rispetto ex Galasso fiume Mella (Dlgs.42/04 art.142-c); reticolo idrico principale; nota: presenza di ex cave				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 2.283,40	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 281,03	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 84,31	per urb. secondarie a VERDE 8.626,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 365,34	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 2.648,74	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 8.626,00	
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO G: OLTREMELLA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

tang ovest

AREA DI COMPENSAZIONE:

G.4

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove. il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale e contestualmente, la messa in opera di misure di compensazione ambientale.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione via Volturno

Superficie territoriale 20.290,00

Indice territoriale di progetto
(mq/mq) 0,03

Circoscrizione ovest Quartiere 7

Microzona catastale 5 Milano - 1° maggio -
Fiumicello

Classe di sensibilità
paesistica 5 Fattibilità geologica 2c

Pericolosità sismica Z4a Amplificazione litologica --

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

fascia rispetto ex Galasso fiume Mella (Dlgs.42/04 art.142-c); reticolo idrico principale;

C - SLP

(mq)

SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE 608,70

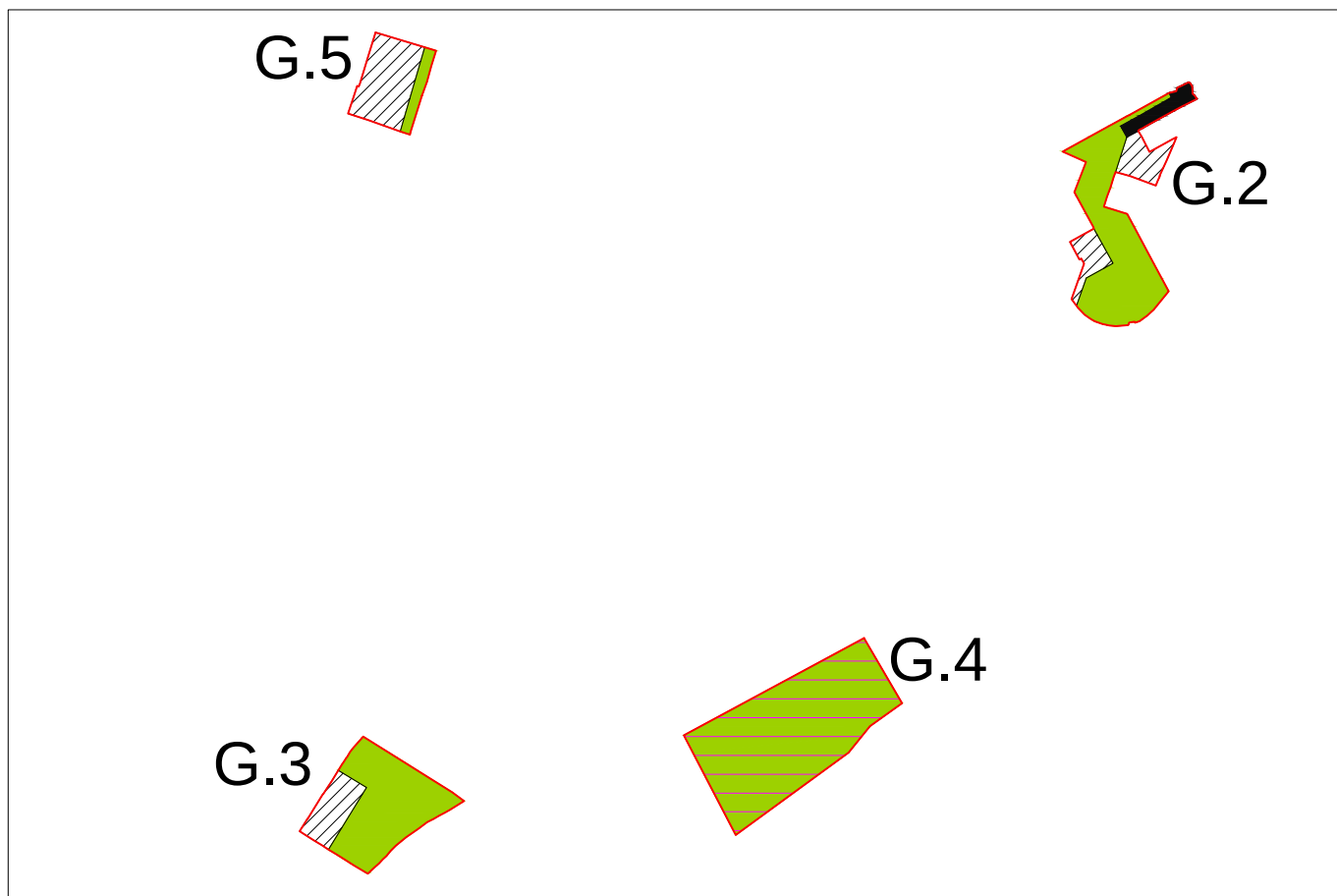
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE 0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE IN CESSIONE 20.290,00

AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO G: OLTREMELLA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Pialorsi
G.5

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Pialorsi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	5.667,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	5	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	9	Oltremella		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
vincolo paesaggistico 9 (Dlgs.42/04 art.136-c e d)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

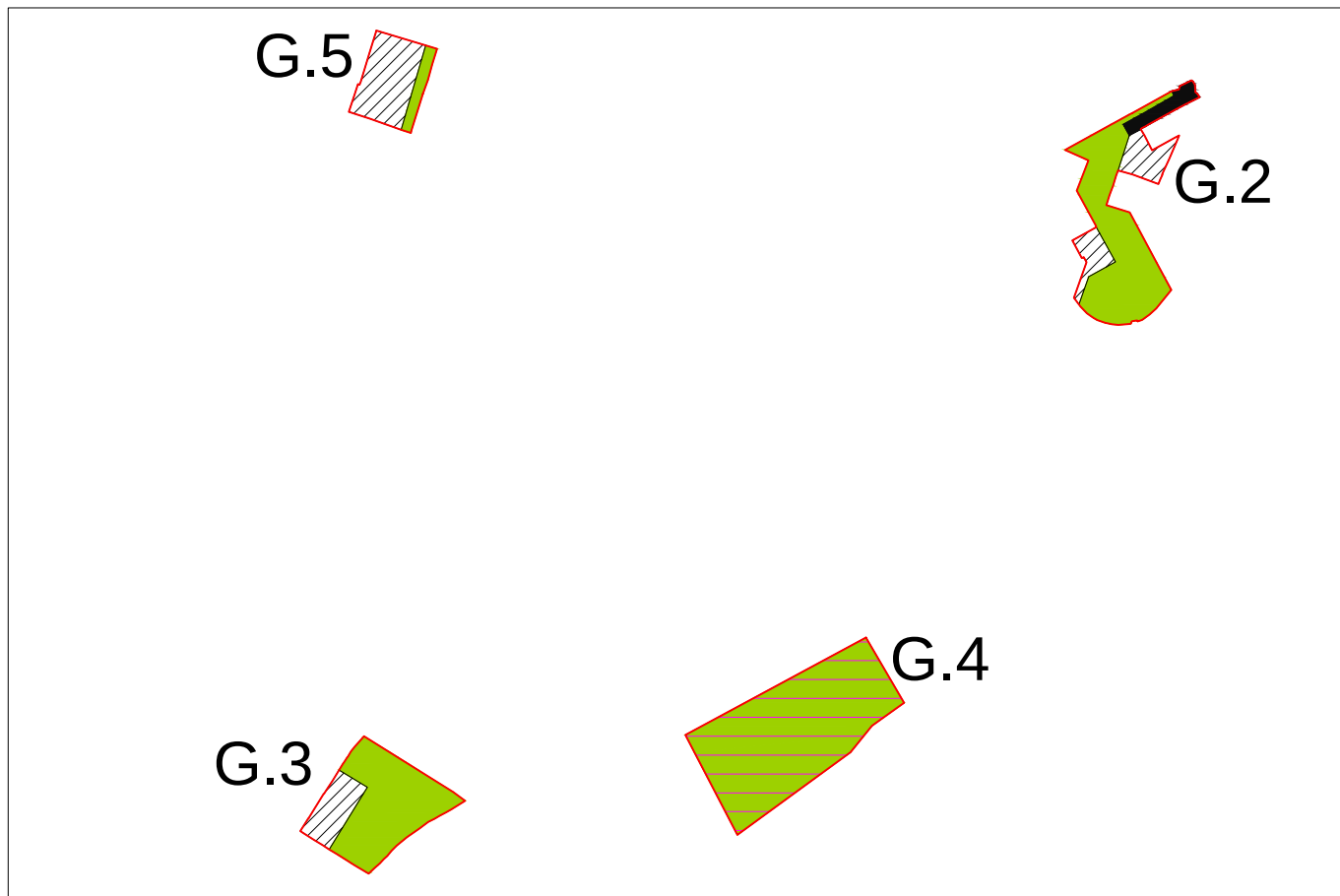
(mq)

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	1.133,40	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	139,50	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	41,85	per urb. secondarie a VERDE	988,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	181,34	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	1.314,74	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		988,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

DQa= slp x T x K

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

H - TRIVELLINI

L'ambito comprende:

Un lotto precedentemente vincolato a standard, non attuato.

Principali Obiettivi perseguiti

1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	Si implementano le connessioni ambientali e la trama verde, attraverso la realizzazione di un ampio giardino pubblico che connette via Volturmo con via Trivellini
4.04	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE	Si opera un intervento puntuale di completamento della rete viaria esistente, connettendo via Volturmo con via Trivellini.
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Si ridisegna e si ricuce la forma urbana

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Tracciato stradale storico principale

Edifici storici

Criteri prestazionali per la progettazione:

L'assetto insediativo e morfo-tipologico del progetto tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del contesto e del tessuto esistente, con l'obiettivo di completarne il margine, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

AMBITO H: TRIVELLINI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Trivellini
H.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'attuazione dell'intervento, anche attraverso due piani attuativi autonomi, in funzione delle proprietà.

In tal caso sarà possibile modificare il regime delle aree, senza pregiudicare la realizzazione della strada di collegamento tra via Trivellini e via Volturmo.

Il tracciato di tale strada è indicativo e potrà essere rivisto in fase di progetto definitivo, con conseguente ridisegno dei sedimi edificabili e delle aree in cessione.

L'indice edificatorio può essere aumentato da 02 mq/mq a 0,4 mq/mq, alla condizione che si opti per la realizzazione di edilizia tutta convenzionata.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Volturmo			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	11.817,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	centro	Quartiere	3	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI ferrovia				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	2.363,40
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00
SLP max acquisibile da aree di compensazione	290,88
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	87,26
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	378,14
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	2.741,54
SLP commerciale massima :	20% SLP tot
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

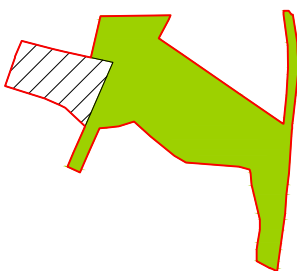
AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
per urb. secondarie a VERDE	9.662,00
per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
	9.662,00
Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

DQa= slp x T x K

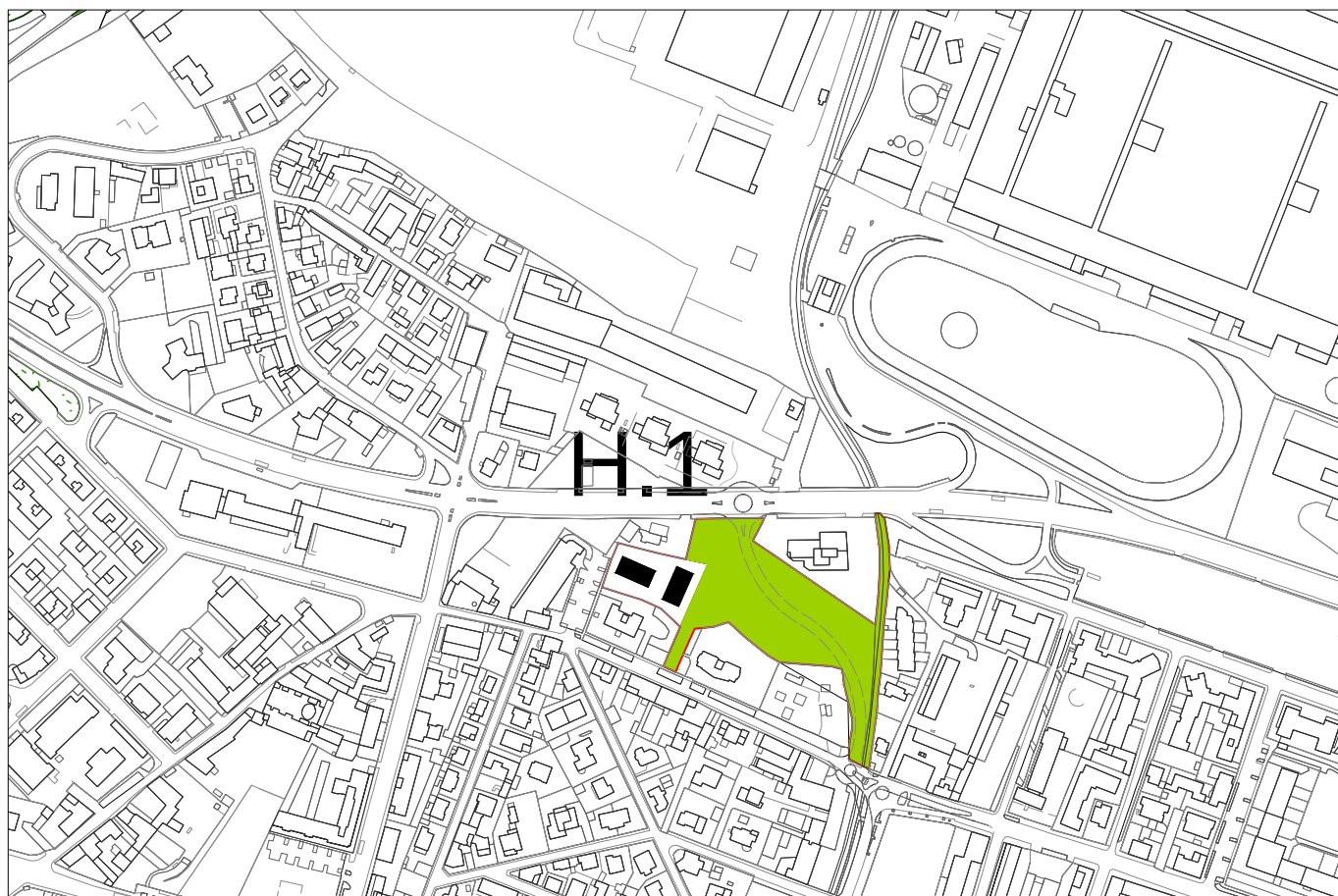
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

H.1



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

I - VIA MILANO

L'ambito comprende:

industria e artigianato dismesso

zone con potenziale inquinamento da PCB (porzione del sito di interesse nazionale)

Note:

L'ambito di trasformazione completa ed integra le previsioni del vigente "Piano di Recupero via Milano".

L'edificazione viene concentrata tra la ferrovia e la via Milano, completando il tessuto edilizio esistente, mentre si prevede la forestazione nelle aree potenzialmente contaminate a sud della ferrovia.

Si punta a favorire interventi di bonifica dei suoli attraverso l'assegnazione di edificabilità con destinazioni d'uso di maggiore valore;

Si prevede un raccordo tra via Rose e via Vallecamonica, necessario per una riduzione del traffico sulla via Milano e quindi per una sua riqualificazione.

Principali Obiettivi perseguiti

1.00	SICUREZZA	Recupero dell'inquinamento
1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	implementare le connessioni ambientali, costruire la trama verde, favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento...
1.05	RECUPERARE AREE DEGRADATE	Si prevede la realizzazione di un bosco planiziale sulle aree potenzialmente inquinate da PCB a sud di via Milano e lungo la tangenziale Ovest.
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Riconversione ex Ideal Standard e Ideal Clima
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	residenza, terziario, commercio
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	Concentrazione edilizia in previsione di una stazione urbana del trasporto pubblico su ferro (potenziamento della linea Brescia – Edolo)
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	favorire il trasporto di persone su ferrovia a livello urbano
4.03	RAFFORZARE I PRINCIPALI ASSI DI ACCESSO ALLA CITTA', IMPLEMENTARE LE GRANDI INFRASTRUTTURE	Prolungamento di via Rose in alternativa alla via Milano

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Macchie boscate

Edifici storici

Tracciato stradale storico principale

Rete Ecologica

Reticolo idrico minore

Itinerario di fruizione paesistica

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle condizioni di rapporto tra nuovi insediamenti, preesistenze storiche e viabilità. In tal senso si raccomanda di garantire opportune condizioni di coerenza in rapporto alle destinazioni delle aree confinanti, con eventuali opere di mitigazione ambientale.

Inoltre, si tenga conto delle componenti paesistiche rilevate e si garantisca il controllo dell'impatto dell'intervento in rapporto alla percepibilità dello stesso dall'itinerario di fruizione paesistica; inoltre, si raccomandano opere volte alla tutela e valorizzazione dei corpi idrici presenti e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con la rete ecologica).

L'assetto insediativo e morfo-tipologico dei nuovi insediamenti tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto): in particolare, per

quanto riguarda il lotto a, si raccomanda di rapportarsi con l'edificio storico prospiciente via Milano; analogamente, per quanto riguarda il lotto b si indica di tenere in considerazione il tessuto insediativo a nord nonchè la presenza di una cascina storica.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica. Per l'unità I.2.1 e per la I.2.2, ferma restando l'eventuale indicazione di messa a dimora di bosco planiziale, con funzione di messa in sicurezza di parte delle aree incluse nel sito di interesse nazionale "Brescia Caffaro", si prescrive in ogni caso la realizzazione di una fascia boscata di almeno 10 metri lungo la ferrovia.

Le opere a verde di mitigazione ambientale e paesistica si intendono integrative e non sostitutive di puntuali interventi risolutivi di specifiche criticità ambientali.

Relativamente all'unità di intervento I.2.1: data la situazione del contesto urbano in cui l'intervento si inserisce, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, potenziale contaminazione del suolo, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche, Rete Ecologica.

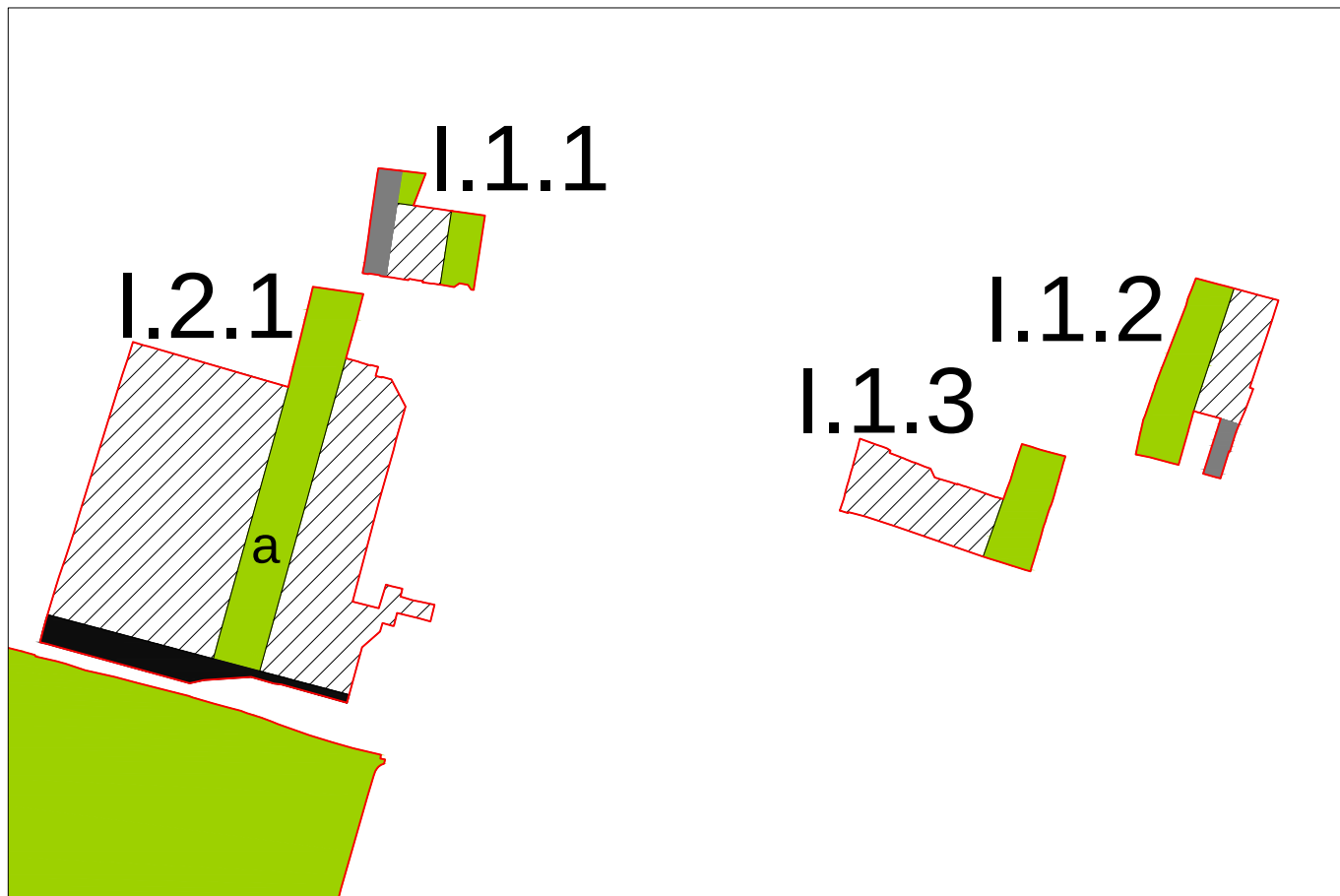
L'area è inserita nel sito di interesse nazionale "Brescia Caffaro" le cui competenze in materia ambientale sono in capo al Ministero dell'Ambiente; pertanto prima di procedere a trasformazioni edilizie o dei sistemi verdi, dovrà essere effettuata la caratterizzazione dei suoli per verificare la necessità di una eventuale bonifica del suolo e del sottosuolo e delle acque sotterranee.

Nell'intervento, richiamando gli adempimenti discendenti dal D.Lgs 334/99, si deve tenere presente la vicinanza a stabilimenti a rischio incidente rilevante (in attuazione del DM del 9 maggio 2001).

Milano lato nord 1

1.1.1

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO I: VIA MILANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Milano lato nord 2
I.1.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

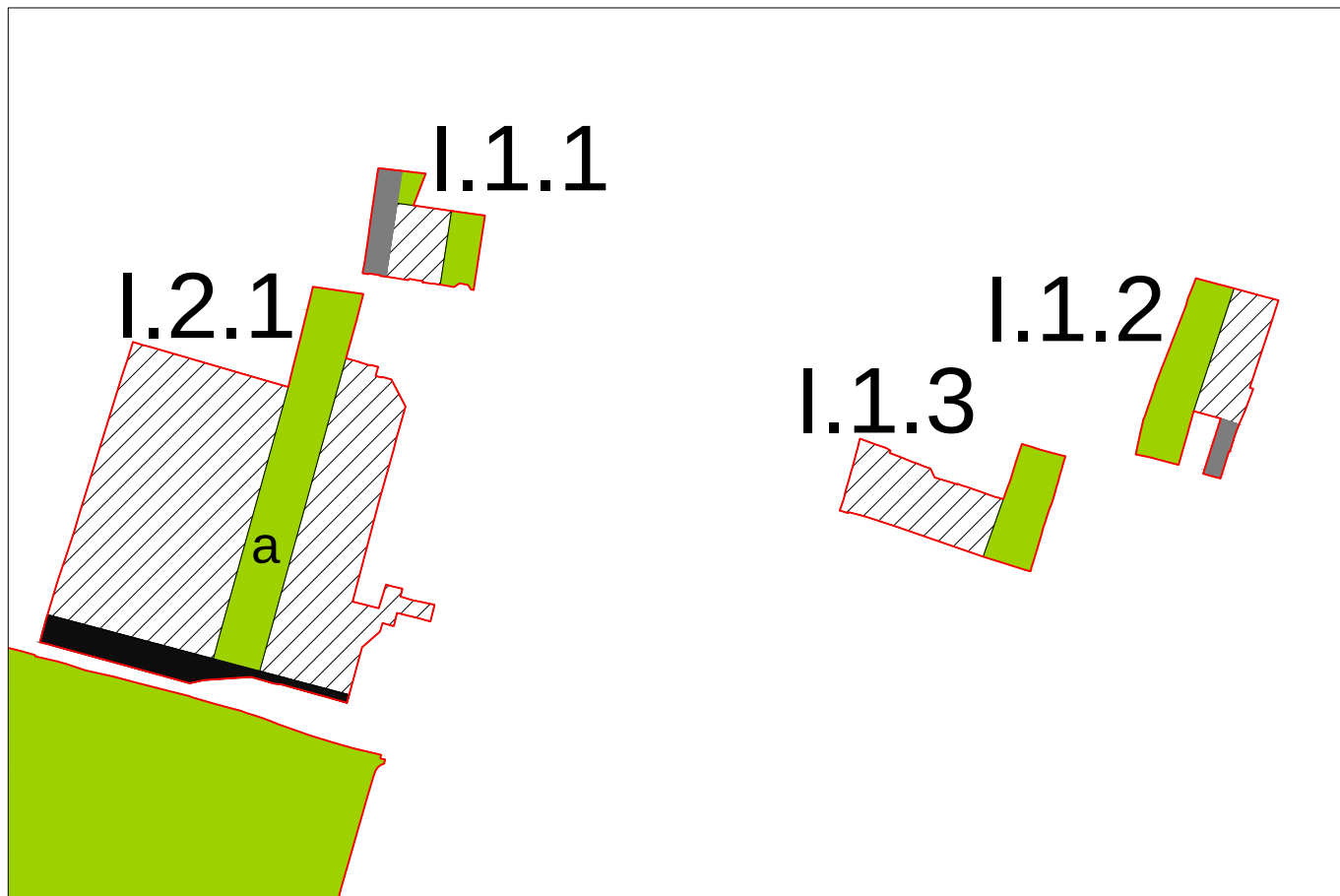
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Milano			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	6.806,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	7	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI IRIR (industria a rischio incidenti rilevanti)				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	4.083,60	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	502,60	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	150,78	per urb. secondarie a VERDE	3.597,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	653,38	per urb. secondarie a PARCHEGGI	474,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	4.736,98	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		4.071,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO I: VIA MILANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Dall'Era
I.1.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

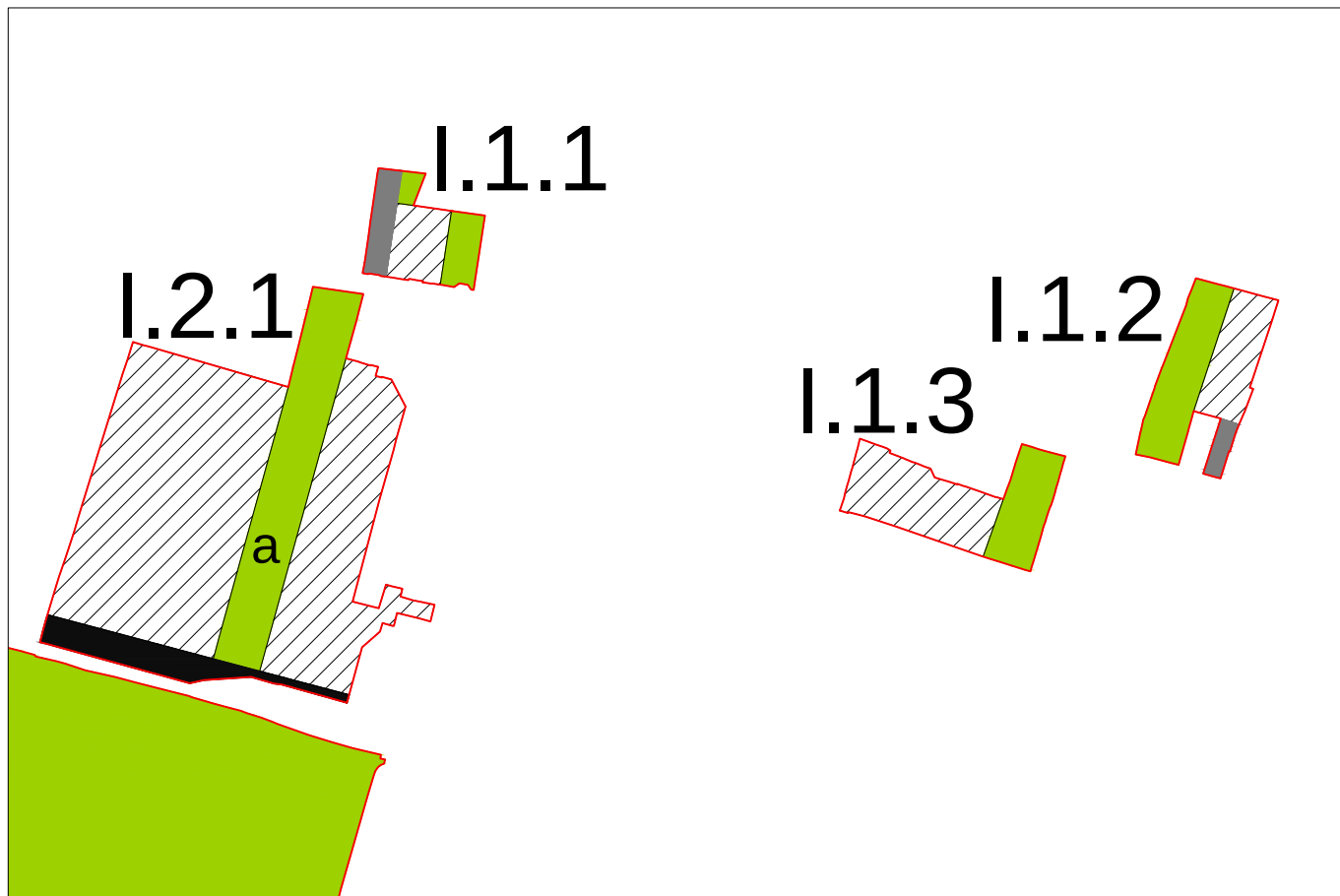
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Milano			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	6.985,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	7	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI IRIR (industria a rischio incidenti rilevanti); sito inquinato di interesse nazionale (Brescia-Caffaro)				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 4.191,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 515,82	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 154,74	per urb. secondarie a VERDE 2.536,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 670,56	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 4.861,56	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 2.536,00	
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO I: VIA MILANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

via Milano lato sud
I.2.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

Sul lotto a è ammessa la residenza ed è possibile realizzare al massimo due medie strutture commerciali, con superficie di vendita inferiore a 600 mq; sul lotto b è possibile realizzare destinazioni produttive, terziarie e commerciali di vicinato, mentre sono escluse la residenza ed il commercio di grande e media distribuzione. In funzione di un progetto più puntuale sulle aree in cessione, potrà essere stabilita la necessità di una bonifica totale o parziale delle stesse. Alla luce di tali definizioni, l'Amministrazione Comunale potrà valutare eventuali aumenti di indici, previa approvazione di specifica variante. Si precisa che parte dell'edificabilità assegnata al lotto b, fino ad un massimo di 3000 mq di slp e solo con destinazione ricettivo-alberghiera, potrà essere collocata fuori dal comparto, nei mappali 42 e 43 del foglio 109, interessati da un cascinale e dal relativo brolo (vedere anche progetto speciale Piano delle Regole).

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Milano e via Rose			PRODUTTIVA		X	
Superficie territoriale	434.423,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60 e 0,12			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	7	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI vincolo monumentale (Dlgs. 42/04 art. 10 e seguenti); IRIR (industria a rischio incidenti rilevanti); sito inquinato di interesse nazionale (Brescia-Caffaro); ferrovia; reticolo idrico minore; fascia di rispetto stradale (tangenziale ovest - B); elettrodotti				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 73.384,20	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 9.031,90	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 3.347,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 2.709,57	per urb. secondarie a VERDE 344.736,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 11.741,47	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 85.125,67	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	348.083,00
SLP commerciale massima medie strutture: 4.000,00	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: 600,00	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,22	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO I: VIA MILANO
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
LOTTO:

via Milano lato sud
I.2.1.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:	I.2.1		
Localizzazione	via Milano		
Superficie territoriale	44.278,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60		
Circoscrizione	ovest	Quartiere	7
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	26.566,80	26.566,80	0,00	36.817,40	63.384,20
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	26.566,80	26.566,80	0,00	36.817,40	63.384,20

AMBITO I: VIA MILANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

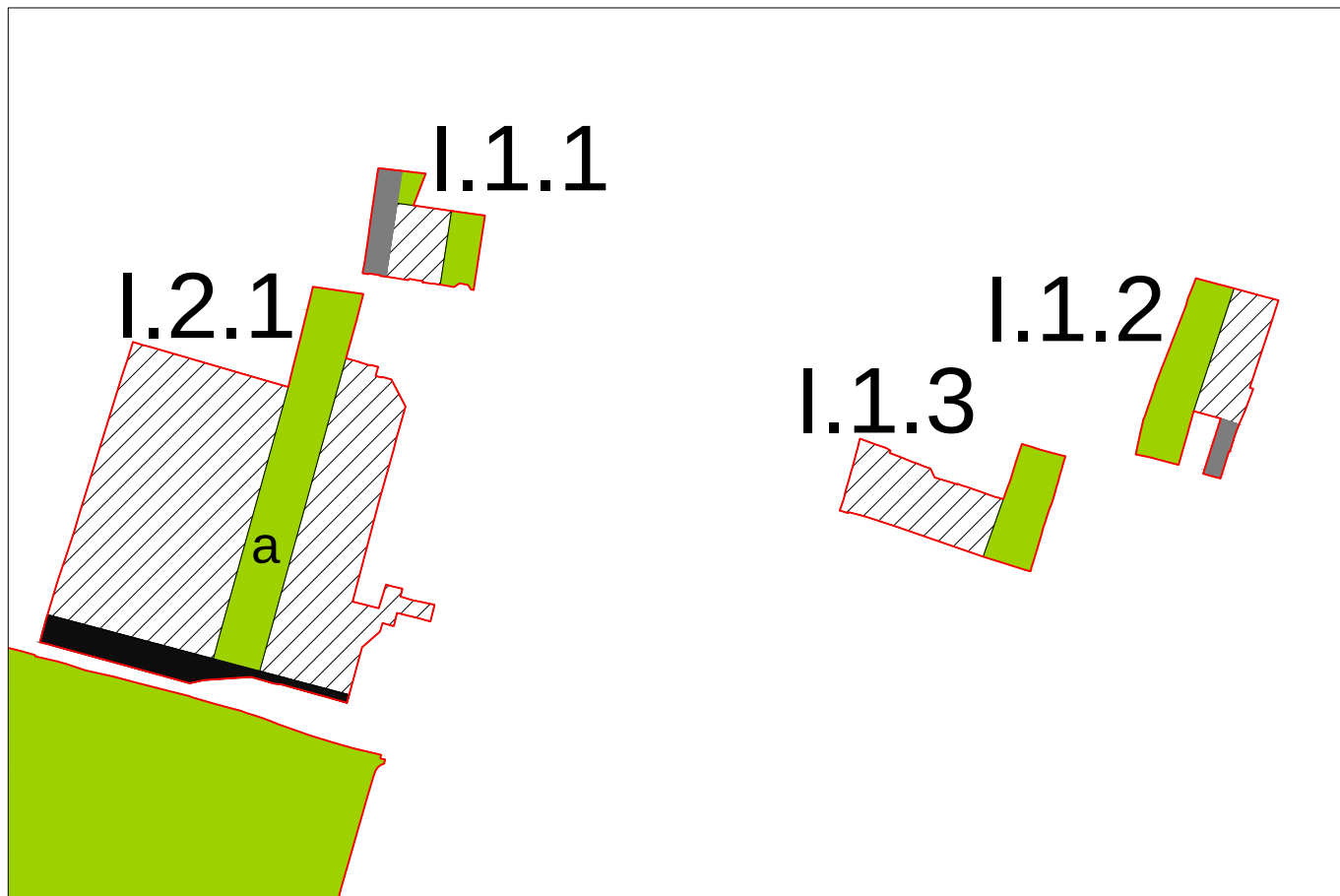
via Milano lato sud
I.2.1.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		I.2.1	
Localizzazione	via Rose		
Superficie territoriale	390.145,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	ovest	Quartiere	26
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	46.817,40	10.000,00	36.817,40	0,00	10.000,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	46.817,40	10.000,00	36.817,40	0,00	10.000,00



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO I: VIA MILANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Primo Maggio
I.2.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Rose di Sotto			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	33.267,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	26	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
sito inquinato di interesse nazionale (Brescia-Caffaro); reticolo idrico minore; fascia di rispetto ferroviario.				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	3.992,04	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	491,33	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	160,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	147,40	per urb. secondarie a VERDE	23.176,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	638,73	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	4.630,77	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		23.336,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO I: VIA MILANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **UNITA' DI INTERVENTO:**

Divisione Acqui
1.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Divisione Acqui			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	18.730,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	26	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
sito inquinato di interesse nazionale (Brescia-Caffaro);				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	3.746,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	461,05	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	138,31	per urb. secondarie a VERDE	12.042,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	599,36	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	4.345,36	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		12.042,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

L - DALMAZIA –ORZINUOVI

L'ambito comprende

Area ex Pietra – FS Logistica + piccola Velocità –ex Magazzini Generali – estensione del Metrobus (linea 2).

Principali Obiettivi perseguiti

2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	riconversione, delle strutture produttive della ex Pietra; Completamento operazioni pregresse di riqualificazione delle vie Fura e Orzinuovi; Trasformazione area ferroviaria
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Le trasformazioni prevedono residenza, terziario, ricettivo, commercio, grande distribuzione.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	densificazione edilizia in vista del prolungamento della linea Metrobus;
2.07	POTENZIARE E SUPPORTARE IL SISTEMA PRODUTTIVO	Creazione di un nuovo polo logistico al servizio delle attività produttive - interscambio ferro-gomma.
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	Previsione di servizi alla scala urbana (area ex Pietra Curva)
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	favorire l'interscambio tra il trasporto di merci su ferro e su gomma.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Vicinanza con edifici storici
Tracciato stradale storico principale
Reticolo idrico minore
Sistema delle acque e relativi manufatti

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle condizioni di rapporto tra i nuovi insediamenti, il contesto e la viabilità, garantendo il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento da tutti i punti di visuale locale e sovra locale potenzialmente interessati.

Relativamente alle previsioni L.1, L.2.1, L.2.2 Il Comune si riserva di richiedere uno studio paesistico unitario che tenga conto anche della trasformazione in atto nell'unità L.4.

Gli impianti progettuali operino una reinterpretazione del contesto urbano, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

Per l'unità di intervento L.3 si precisa che le opere a verde di mitigazione ambientale e paesistica si intendono integrative e non sostitutive di puntuali interventi risolutivi di specifiche criticità ambientali

Relativamente alle unità di intervento L.2.1 – L.2.2: data la situazione del contesto urbano in cui si inseriscono gli interventi, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità d'intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, potenziale contaminazione del suolo, miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee, gestione acque meteoriche, Rete Ecologica.

Una porzione dell'ambito è inserita nel perimetro dell'ordinanza sindacale per potenziale inquinamento da PCB; pertanto, prima di procedere a trasformazioni edilizie o dei sistemi verdi, dovrà essere effettuata la caratterizzazione dei suoli per verificare la necessità di una eventuale bonifica del suolo e del sottosuolo e delle acque sotterranee.

Relativamente alla L.3 ed alla L.2.2, richiamando gli adempimenti discendenti dal D.Lgs 334/99, si deve tenere presente la vicinanza a stabilimenti a rischio incidente rilevante (in attuazione del DM del 9 maggio 2001).

AMBITO L: DALMAZIA - ORZINUOVI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE FS Logistica

PROGETTO SPECIALE:

L.1

A - DESCRIZIONE DEL PROGETTO SPECIALE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Scopo dell'intervento è il potenziamento dell'intermodalità, finalizzato ad un incremento delle movimentazioni su ferro, con la volontà di preservare la zona da un ulteriore incremento di fonti di inquinamento da traffico pesante su gomma.

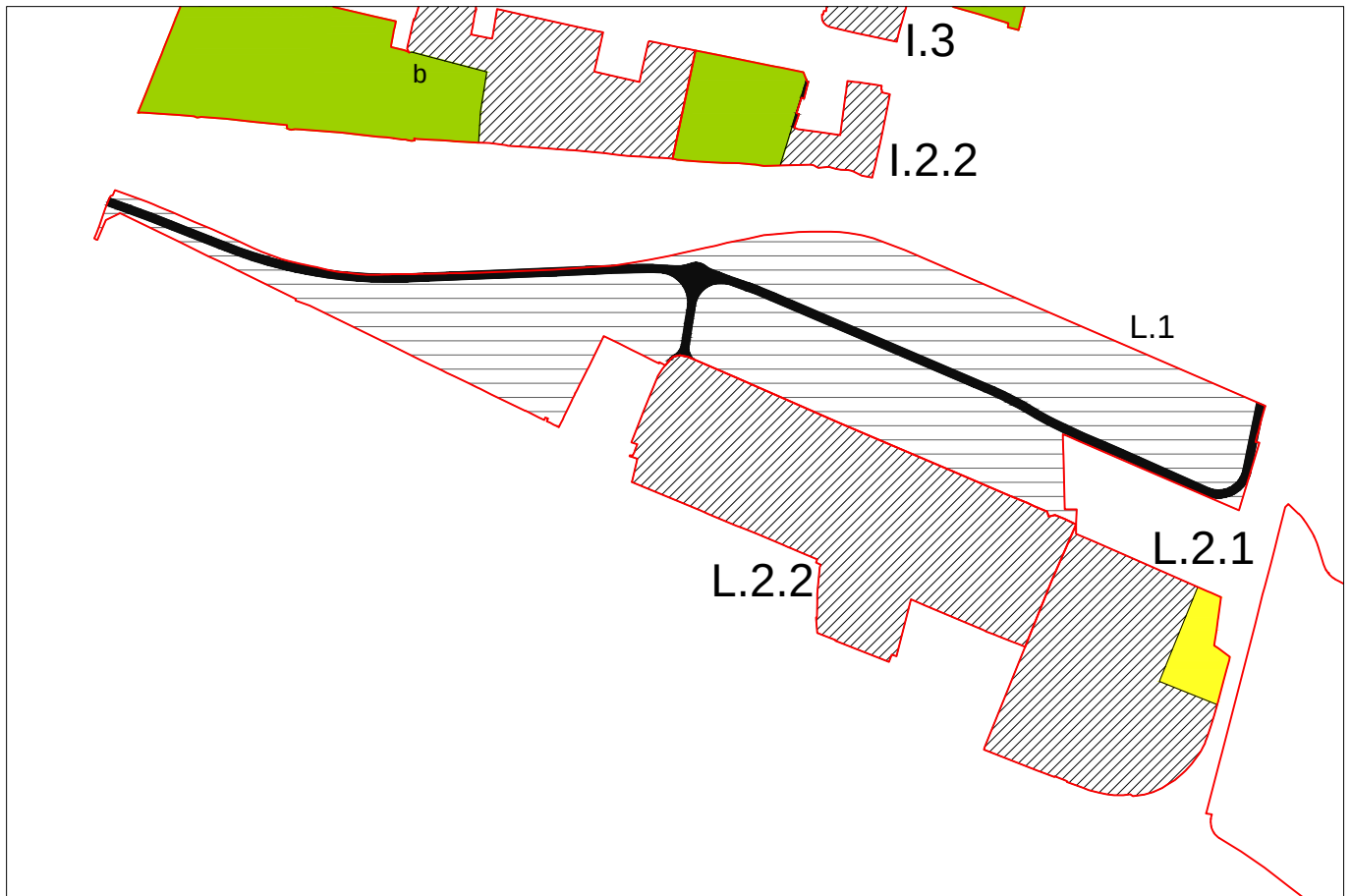
Il progetto è subordinato all'approvazione di specifica variante al PGT, da attuarsi sotto forma di P.I.I.

l'area è interessata da un tratto della previsione infrastrutturale provinciale, denominata "Piccola Velocità".

Si specifica che la destinazione produttiva è riferita limitatamente ad attività logistiche.

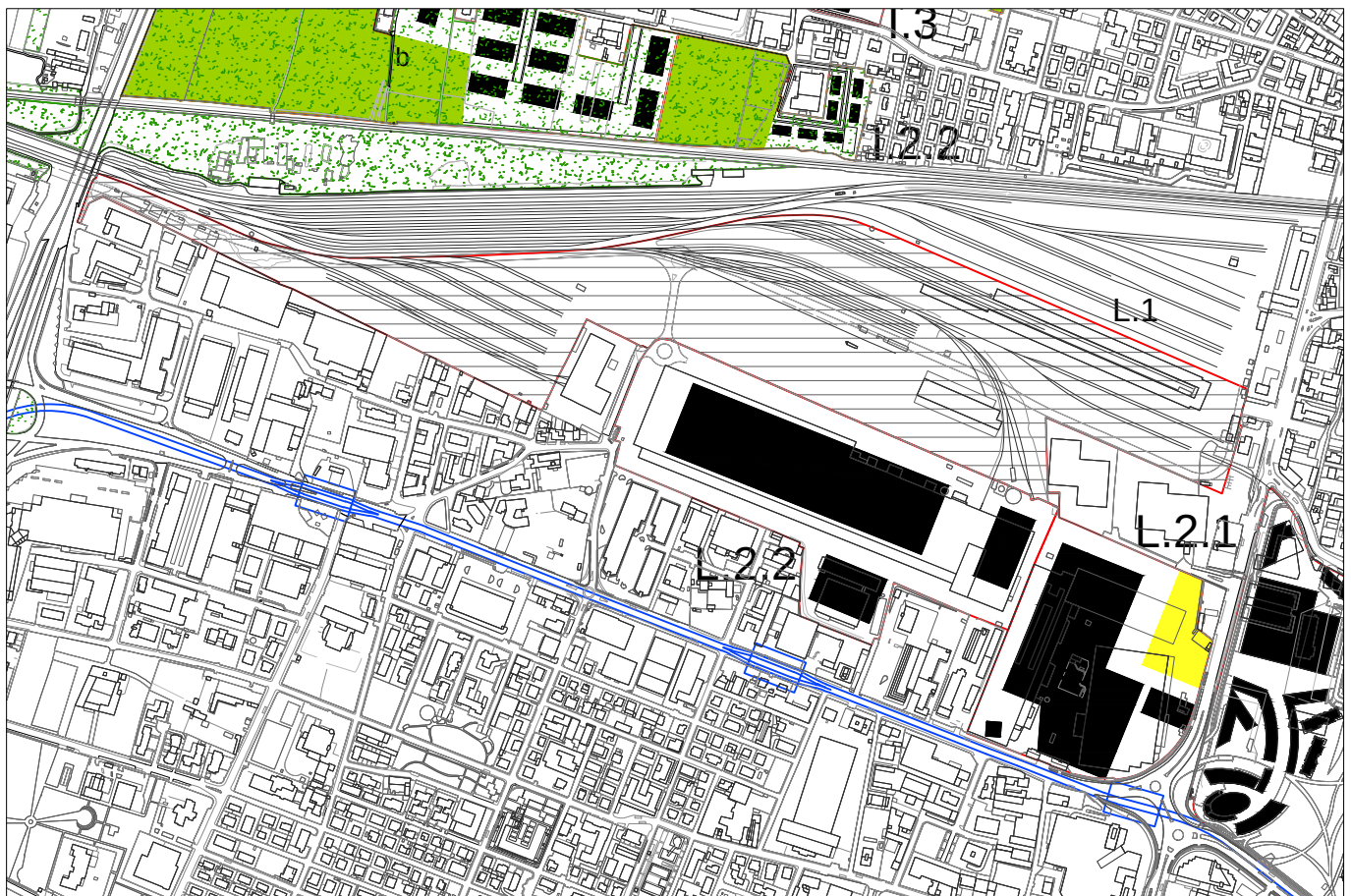
B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL PROGETTO SPECIALE

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Dalmazia			PRODUTTIVA	X		
Superficie territoriale	236.600,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	sud	Quartiere	20	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	17	Industriale sud-ovest		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	1	Fattibilità geologica	1a, 2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI area ferroviaria; perimetro 2° ordinanza sindacale PCB; reticolo idrico minore; fascia di rispetto stradale (tangenziale ovest - B)				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO L: DALMAZIA - ORZINUOVI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Pietra Curva
L.2.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: La proposta prevede la realizzazione di diversi fabbricati ricettivi e terziari, impostati su un basamento commerciale "a piastra".

Sulla superficie da cedere per standard si ipotizza l'edificazione di una attrezzatura pubblica da destinare a servizi amministrativi.

E' ammessa una ed una sola struttura di vendita non alimentare, non superiore a 2500 mq di Sv.

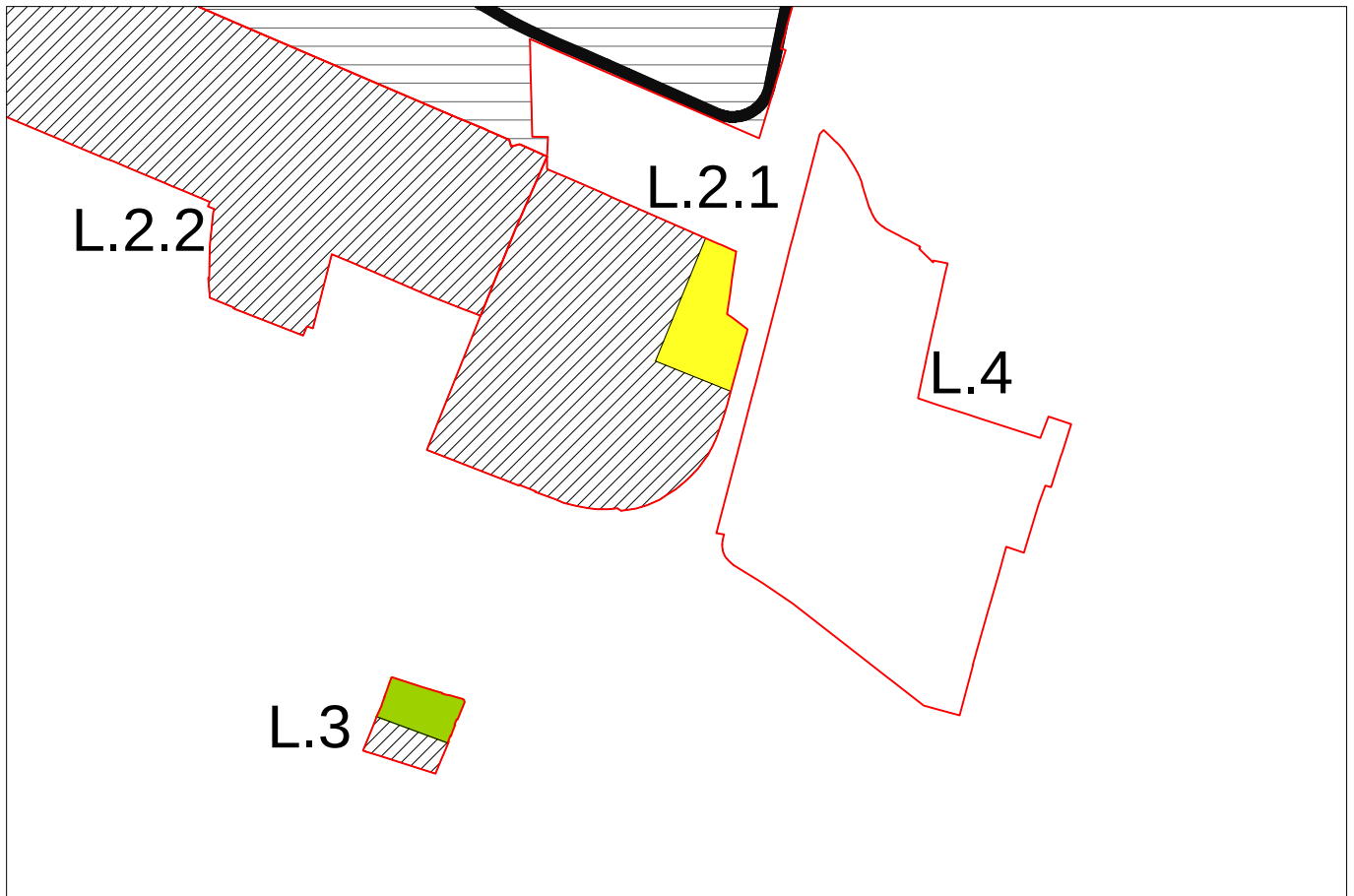
La trasformazione urbanistica è subordinata ad una nuova procedura di VAS.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Dalmazia			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	78.163,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,75			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	sud	Quartiere	20	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	17	Industriale sud-ovest		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	1	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI perimetro 2° ordinanza sindacale PCB; reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

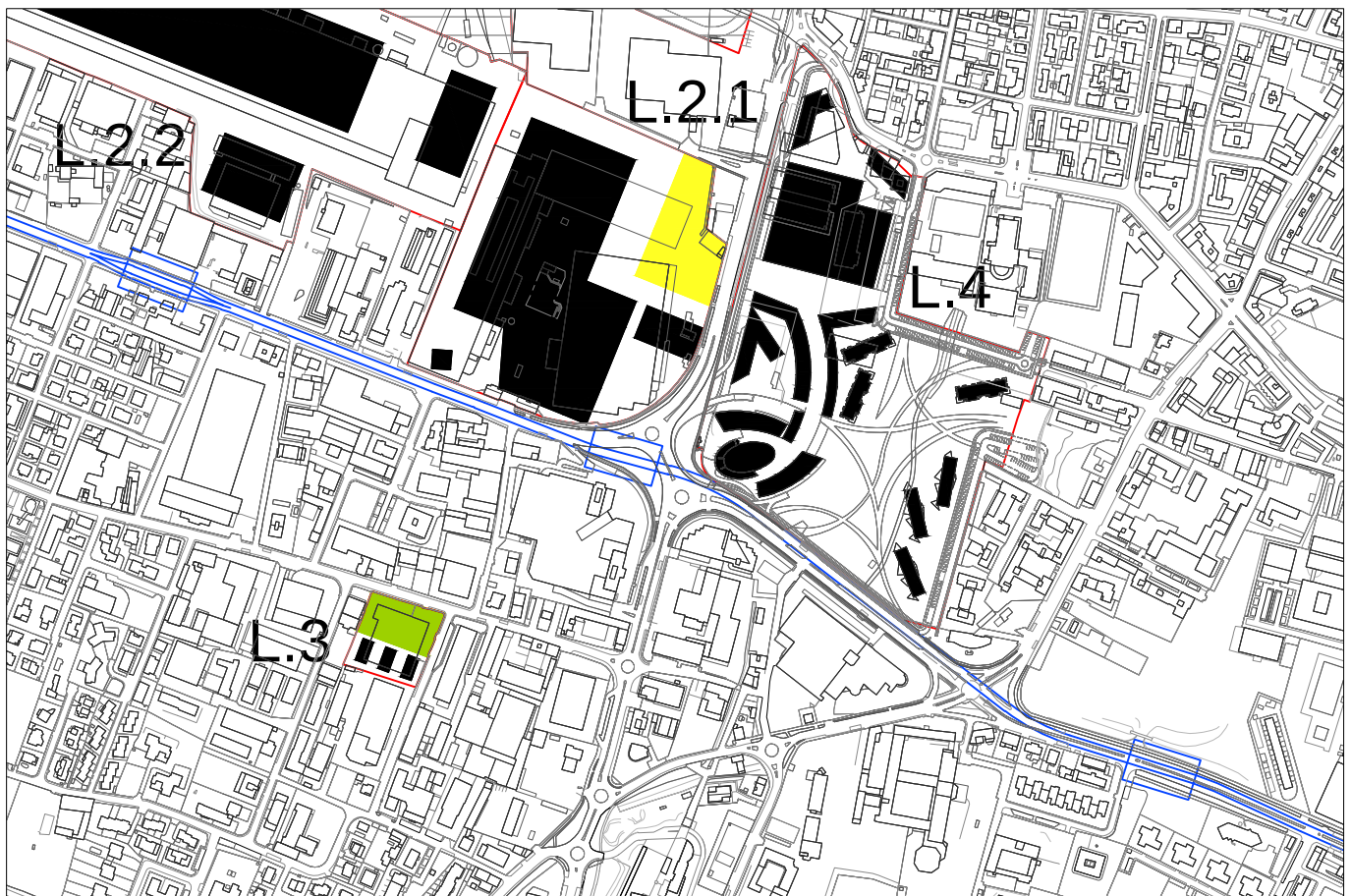
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 58.622,25	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 8.390,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 58.622,25	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 10% SLP tot	8.390,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: 2500 non alim.	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO L: DALMAZIA - ORZINUOVI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Pietra tubificio

UNITA' DI INTERVENTO:

L.2.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

La dotazione di qualità aggiuntiva è dovuta solo in caso di cambio di destinazione d'uso rispetto alla attuale destinazione produttiva.

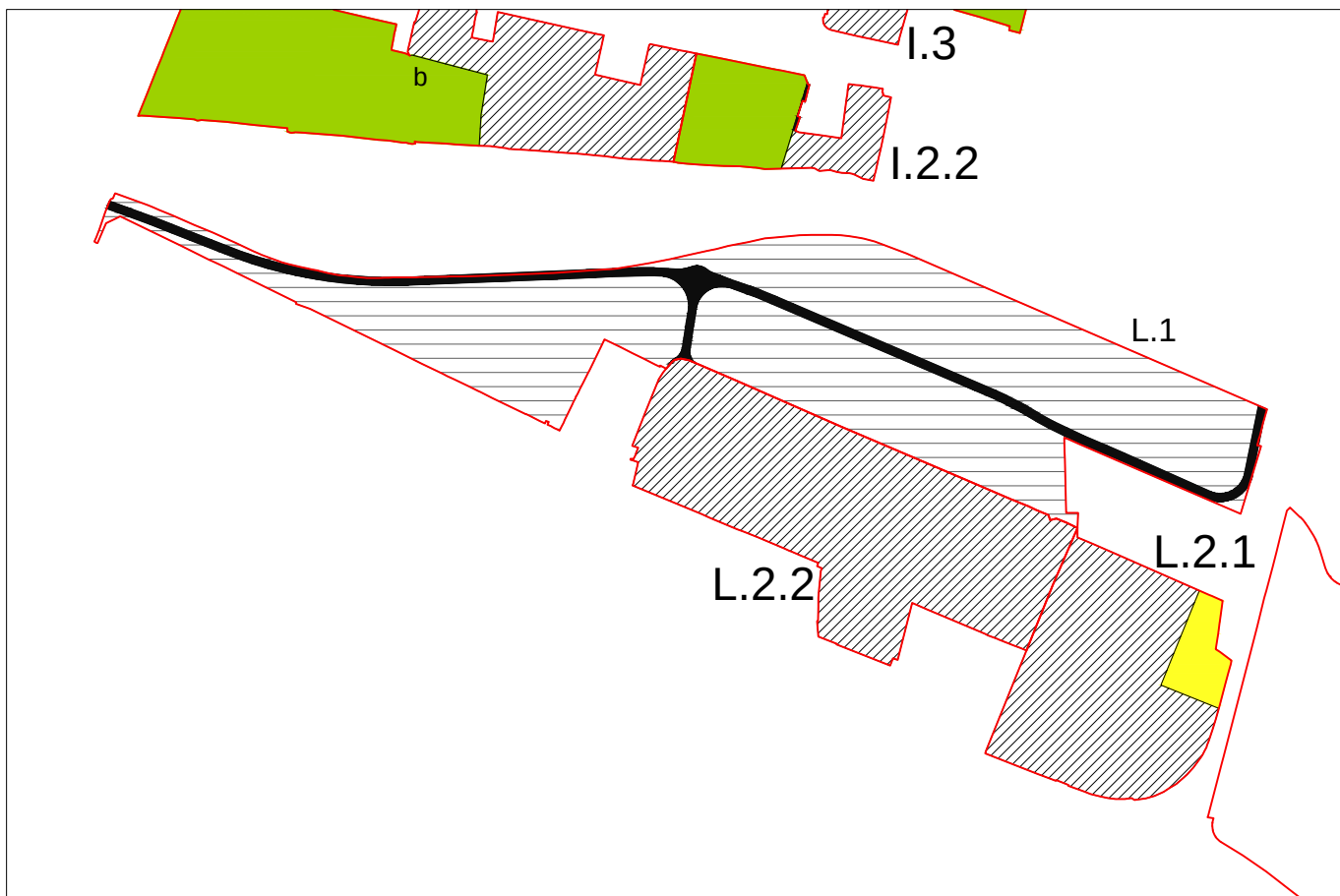
Analogamente, la procedura VAS è dovuta solo nel caso di cambi di destinazione d'uso o comunque di nuove attività produttive che alterino in modo sostanziale le condizioni ambientali.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Orzinuovi, via Varese			PRODUTTIVA	X		
Superficie territoriale	118.293,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,75			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	20	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	17	Industriale sud-ovest		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	1	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico minore; perimetro 2° ordinanza sindacale PCB.				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

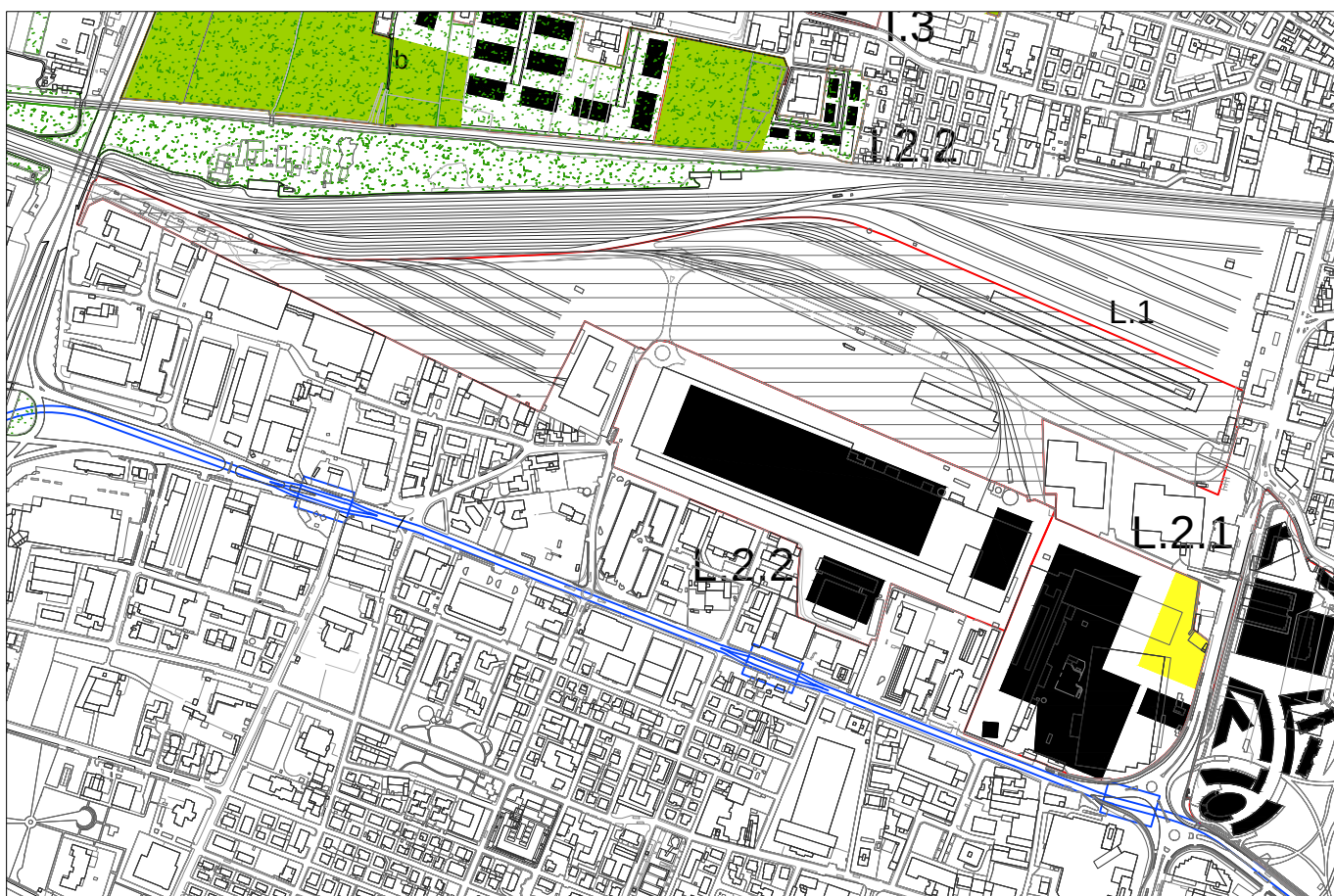
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 88.719,75	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 88.719,75	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : —	0,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO L: DALMAZIA –ORZINUOVI **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **UNITA' DI INTERVENTO:**

Fura
L.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

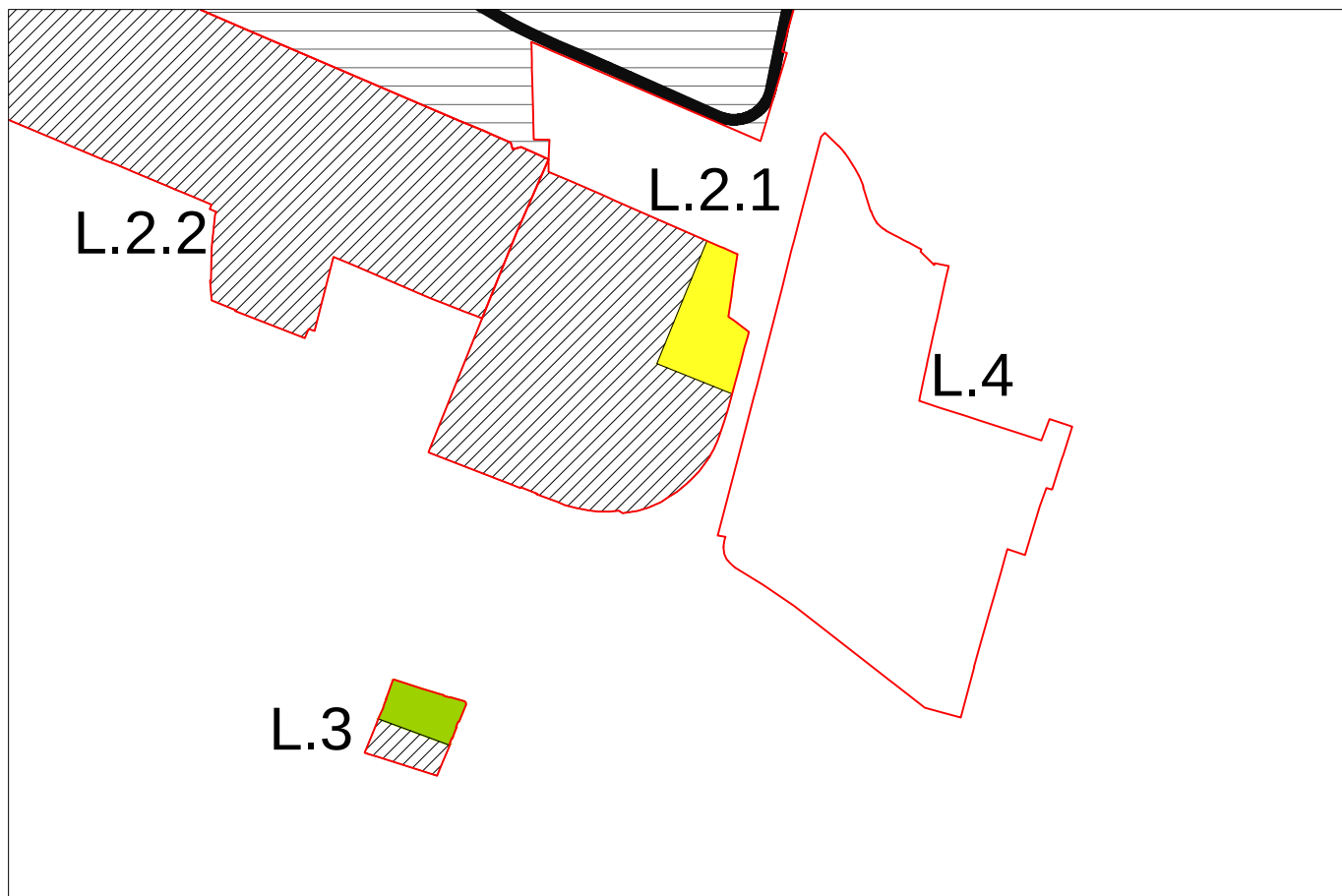
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Fura			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	6.387,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	20	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	17	Industriale sud-ovest		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	2	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
perimetro 2° ordinanza sindacale PCB; reticolo idrico minore;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

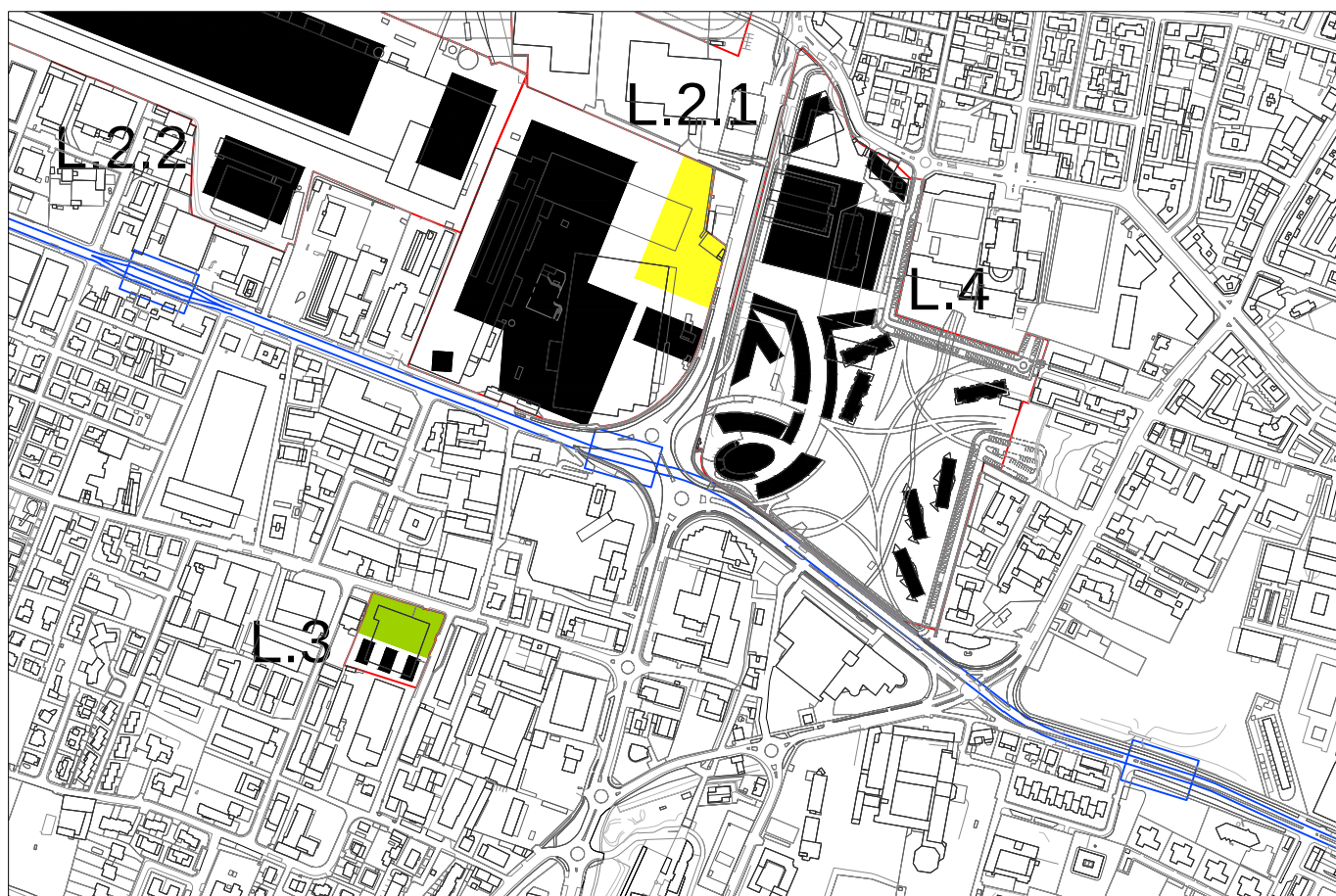
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	3.832,20	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	471,66	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	141,50	per urb. secondarie a VERDE	3.582,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	613,15	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	4.445,35	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		3.582,00
SLP commerciale massima medie strutture:	20% SLP tot		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO L: DALMAZIA –ORZINUOVI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Ex Magazzini Generali

UNITA' DI INTERVENTO:

L.4

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione conferma le previsioni di cui al Programma Integrato di Intervento approvato e di cui alla convenzione stipulata nel 2010. Ferme restando le quantità di slp assegnata, è possibile modificare il planivolumetrico, ammettendo anche la grande distribuzione, previa approvazione di specifica variante al P.I.I.

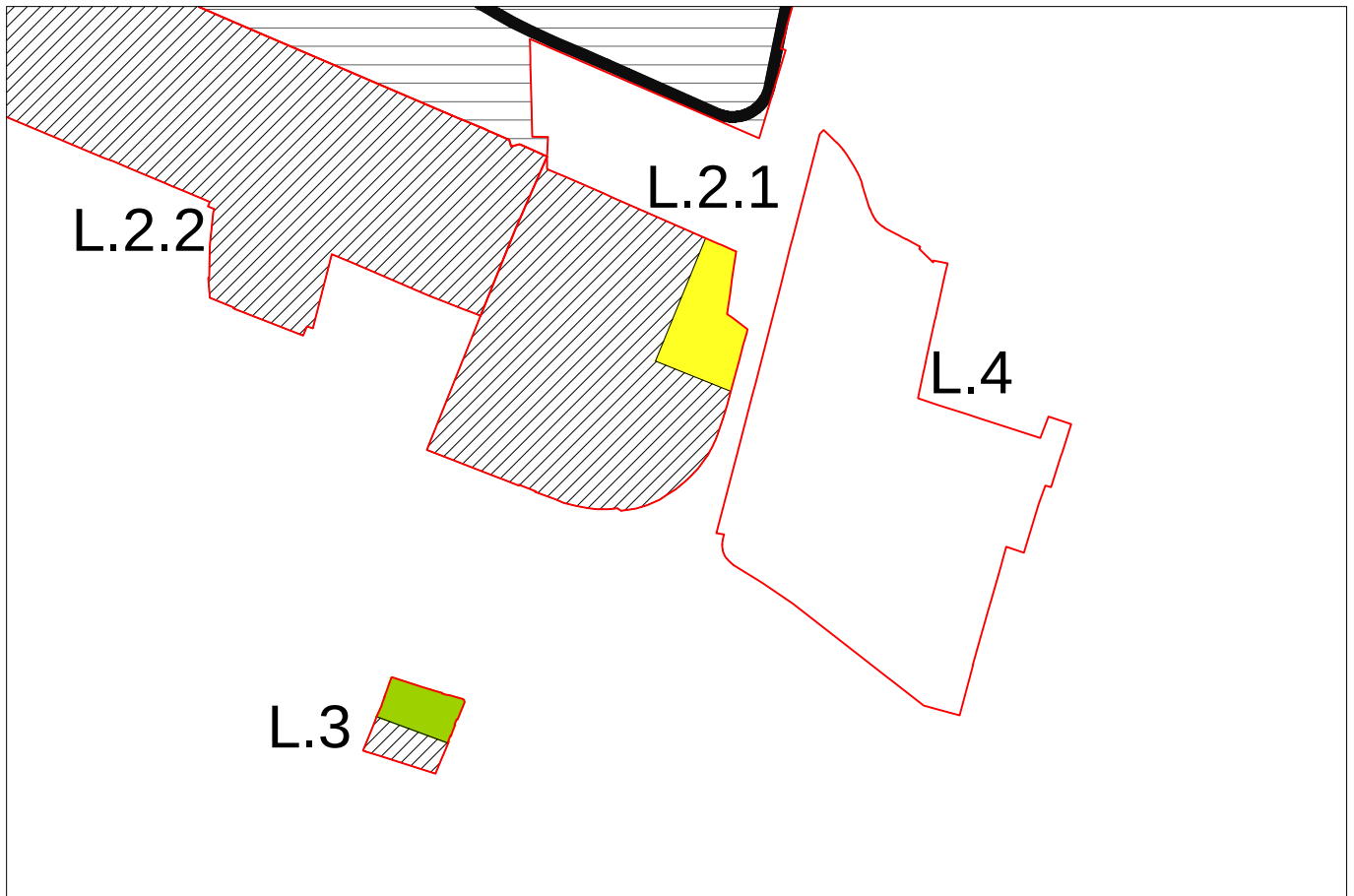
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	via Dalmazia		
Superficie territoriale	108.562,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	–		
Circoscrizione	sud	Quartiere	20
Microzona catastale	17	Industriale sud-ovest	
Classe di sensibilità paesistica	2	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

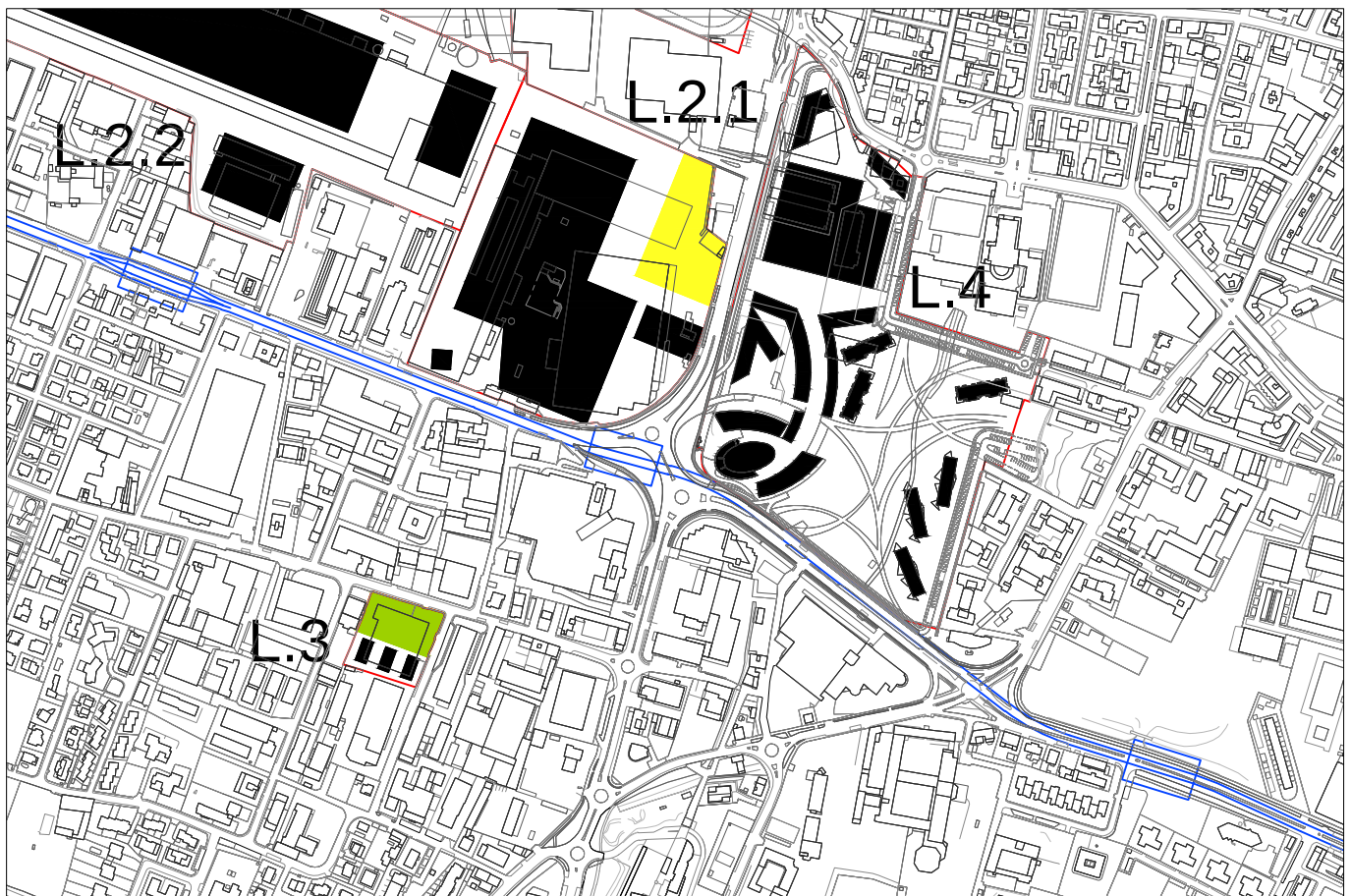
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

reticolo idrico minore;



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

M - VERZIANO

L'ambito comprende

Lotti agricoli a sud del villaggio Sereno

L'area del Carcere di Verzano

Lotti agricoli al confine con Flero

Un'area di interesse per servizi a scala territoriale in prossimità del depuratore

Principali Obiettivi perseguiti

1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	si prevedono fasce verdi sia a sud del Villaggio Sereno, sia al confine con il Comune di Flero, per rafforzare la rete ecologica e implementare le connessioni ambientali.
2.00	SICUREZZA	Si prevede l'acquisizione di aree per l'ampliamento del Carcere di Verzano.
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Si ridisegna il limite del tessuto edificato, con una nuova morfologia urbana.
2.06	DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	Si prevedono tipologie edilizie di tipo rado, con molto verde intorno.
3.02	COMPLETARE, RAZIONALIZZARE, RICONVENTIRE I SERVIZI ESISTENTI	Oltre all'ampliamento del carcere, si individua un'area "di interesse" per servizi a scala territoriale

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Edifici storici

Filari alberati

Macchie boscate

Reticolo idrico minore

Itinerario di fruizione paesistica

Aree agricole di valenza paesistica

Tracciato stradale storico principale

Criteri prestazionali per la progettazione:

Il Piano paesistico di contesto, in particolare per M.1 ed M.3, tenga dell'impatto del progetto in relazione alla permeabilità visiva dalla viabilità storica (via Flero), individuata come "itinerario di fruizione paesistica". Gli interventi devono essere tesi a garantire: la tutela degli areali di pregio, dei corpi idrici e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con il progetto di rete ecologica). Si devono realizzare opere a verde di mitigazione paesistico ambientale, nei confronti degli ambiti agricoli.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata al sistema dei beni storici del paesaggio.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

Le aree verdi previste nelle unità di intervento devono essere realizzate e gestite con criteri di funzionalità ecologica, costituendo dei corridoi di collegamento. In tal senso, è utile che vi sia connessione tra le unità M.1 ed M.3.; per quanto riguarda il progetto speciale M.2 si indica la creazione di fasce e filari in modo da contribuire alla realizzazione di sistemi verdi lineari, importanti per la riconnessione in senso est-ovest della rete ecologica.

Relativamente alle unità di intervento M.1 ed M.3: data la situazione del contesto urbano in cui si inseriscono gli interventi, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche, Rete Ecologica.

AMBITO M: VERZIANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Verziano/Sereno
M.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da due lotti non contigui, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede. Un lotto è destinato a residenza (lotto a), mentre il lotto c è destinato all'ampliamento del carcere di Verziano (l'area del sedime c è di pertinenza del carcere); il lotto c ha una slp assegnata che non può essere esercitata sul lotto, ma viene destinata parte al lotto a (6899 mq) e parte a meccanismi di compensazione (*5149,9mq). Quest'ultima, previa approvazione del Consiglio Comunale, potrà essere collocata nel lotto a: in tal caso, non sarà possibile usufruire dell'incremento di slp di cui al quadro C della presente scheda. ferme restando le slp complessive assegnate, il Consiglio Comunale potrà altresì autorizzare la collocazione, sul lotto a, di una media struttura di vendita.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Flero, corso Bazoli			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	285.992,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,10			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud+est	Quartiere	13	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a, 2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico minore; elettrodotti; fascia di rispetto stradale (tipo C);				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 23.449,30	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 3.692,31	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 10.611,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 1.107,69	per urb. secondarie a VERDE 192.469,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 4.800,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 28.249,30	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	203.080,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 50.000,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,22	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO M: VERZIANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Verziano/Sereno

M.1.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		M.1		
Localizzazione	via Flero			
Superficie territoriale	165.503,00			
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,10			
Circoscrizione	sud	Quartiere	9	
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno		
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 2c	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	16.550,30	16.550,30	0,00	6.899,00	23.449,30
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	16.550,30	16.550,30	0,00	6.899,00	23.449,30

AMBITO M: VERZIANO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Verziano/Sereno

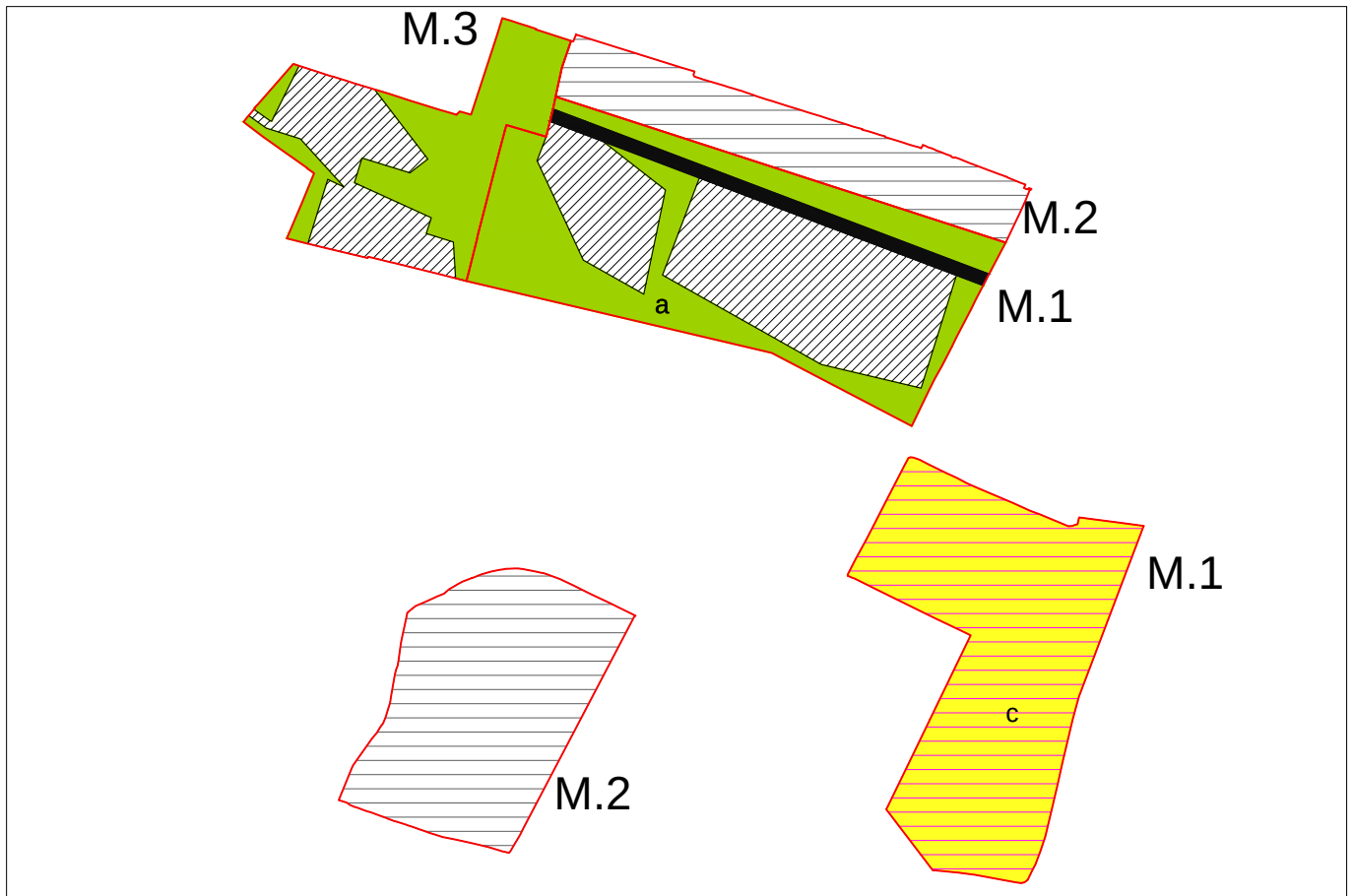
M.1.c

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:	M.1			
Localizzazione	via Flero			
Superficie territoriale	120.489,00			
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,10			
Circoscrizione	sud	Quartiere	9	
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno		
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	

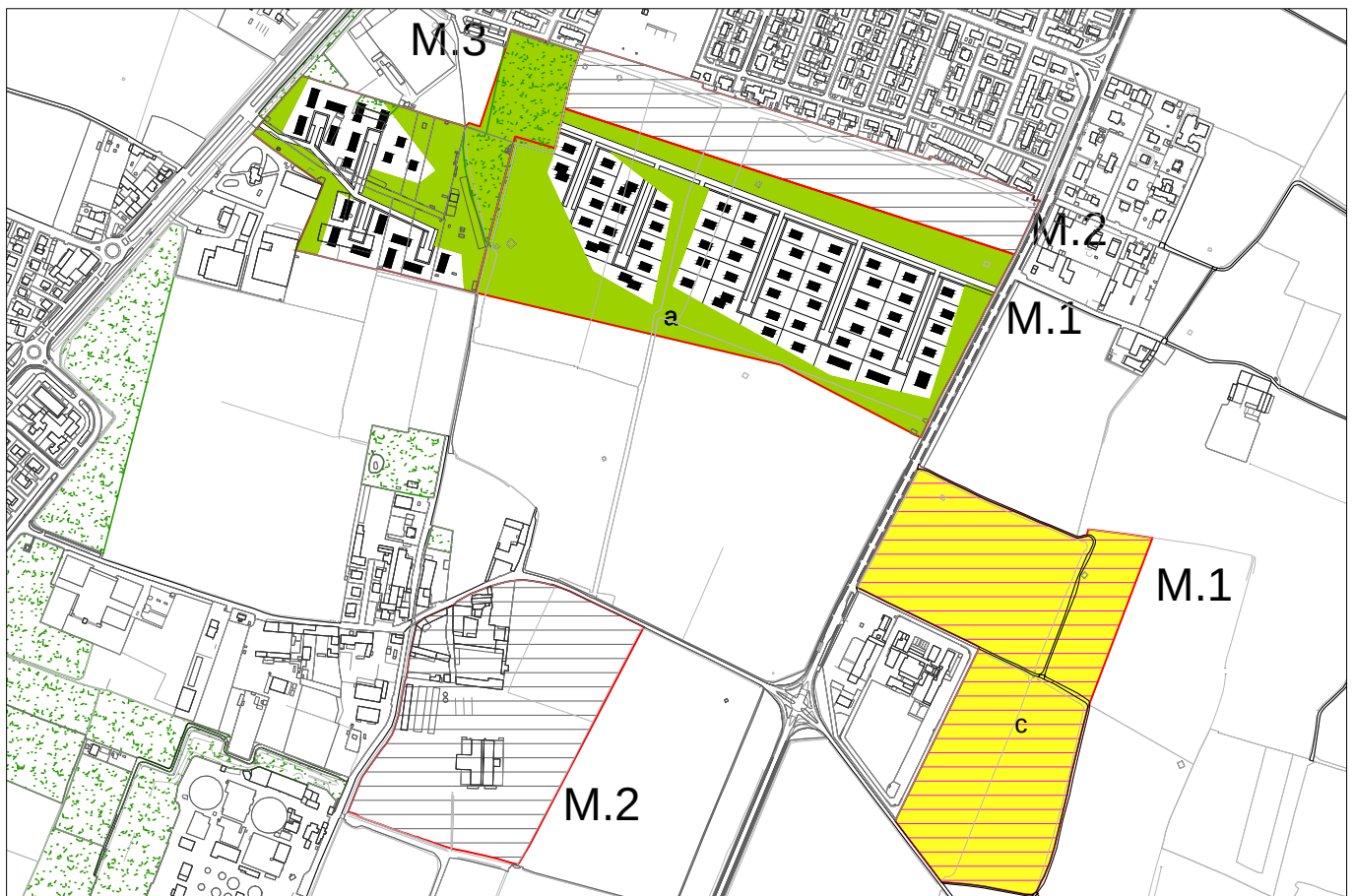
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	12.048,90	0,00	12.048,90	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	12.048,90	0,00	12.048,90	0,00	0,00



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO M: VERZIANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Verziano-nucleo storico

PROGETTO SPECIALE:

M.2

A - DESCRIZIONE DEL PROGETTO SPECIALE

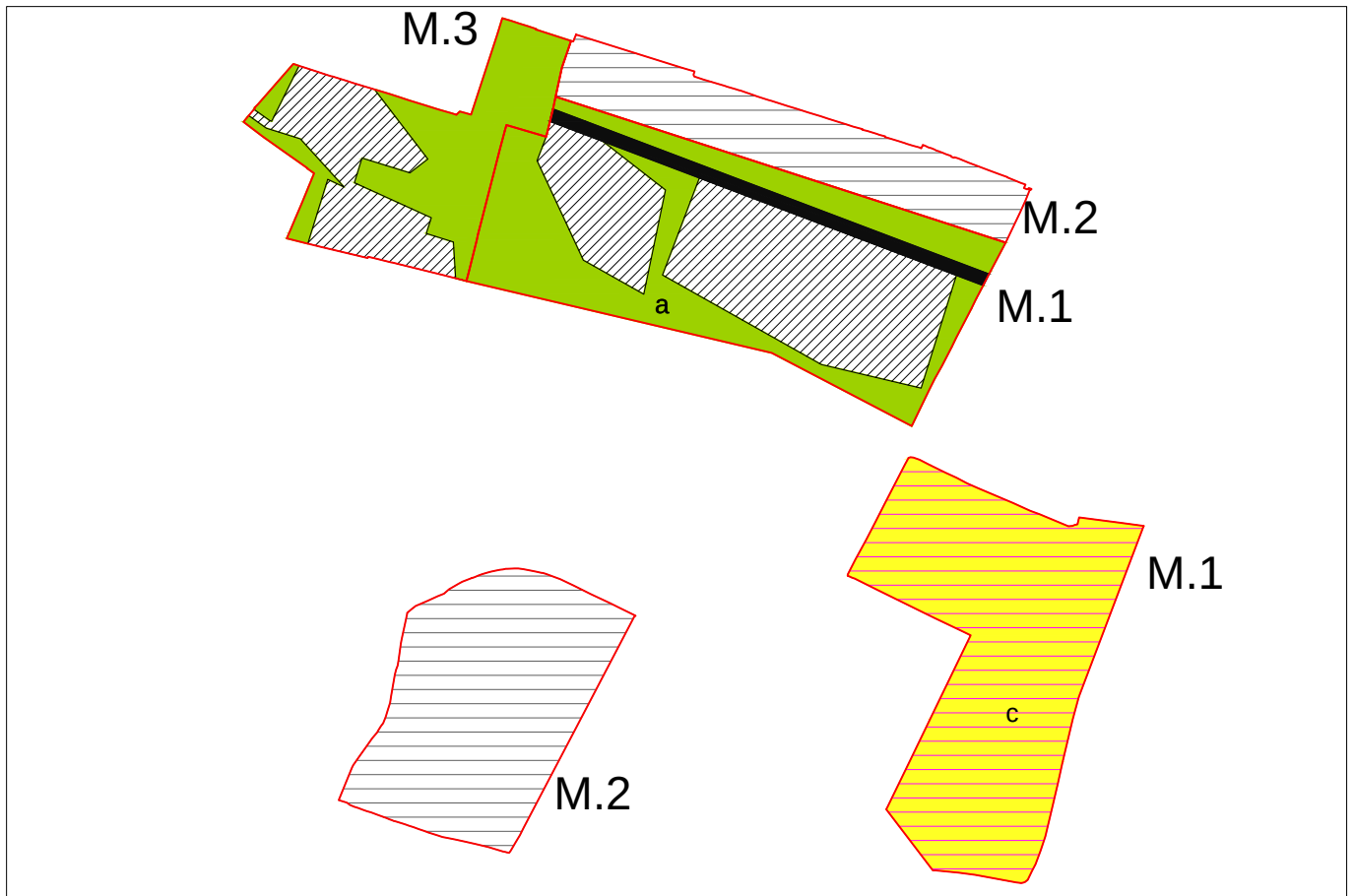
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: Si riconosce a quest'area una particolare vocazione per attività di servizio alla scala urbana e territoriale.

Per lo sviluppo del progetto si rimanda ad una specifica variante al PGT, in assenza della quale è comunque possibile procedere ad un piano attuativo conforme alle previsioni del PRG 2004.

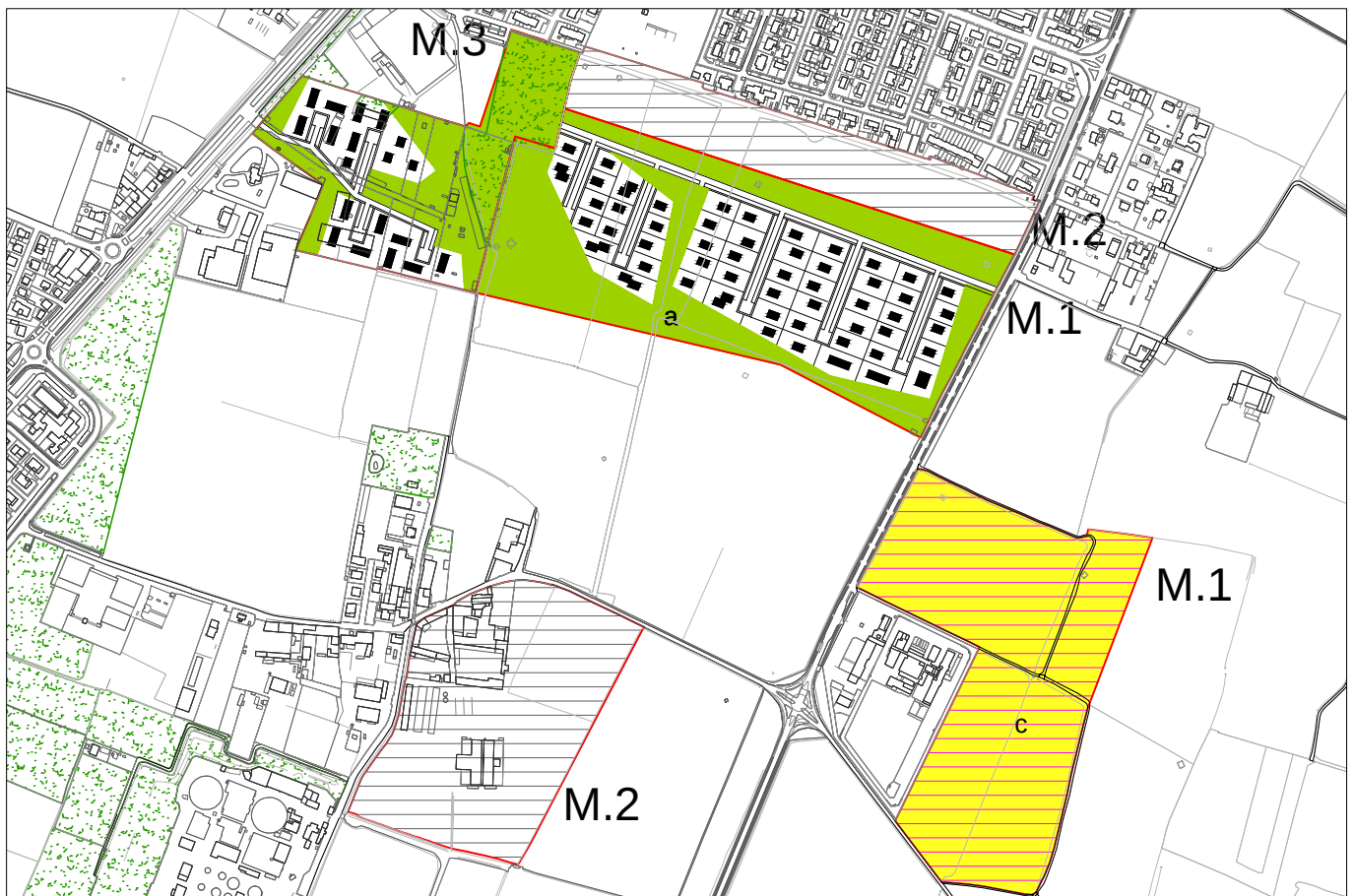
B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL PROGETTO SPECIALE

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Verziano			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	145.841,64			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	sud	Quartiere	9	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI	X		
reticolo idrico minore; elettrodotti; fascia di rispetto stradale (tipo C); pozzi;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO M: VERZIANO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Labirinto
M.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

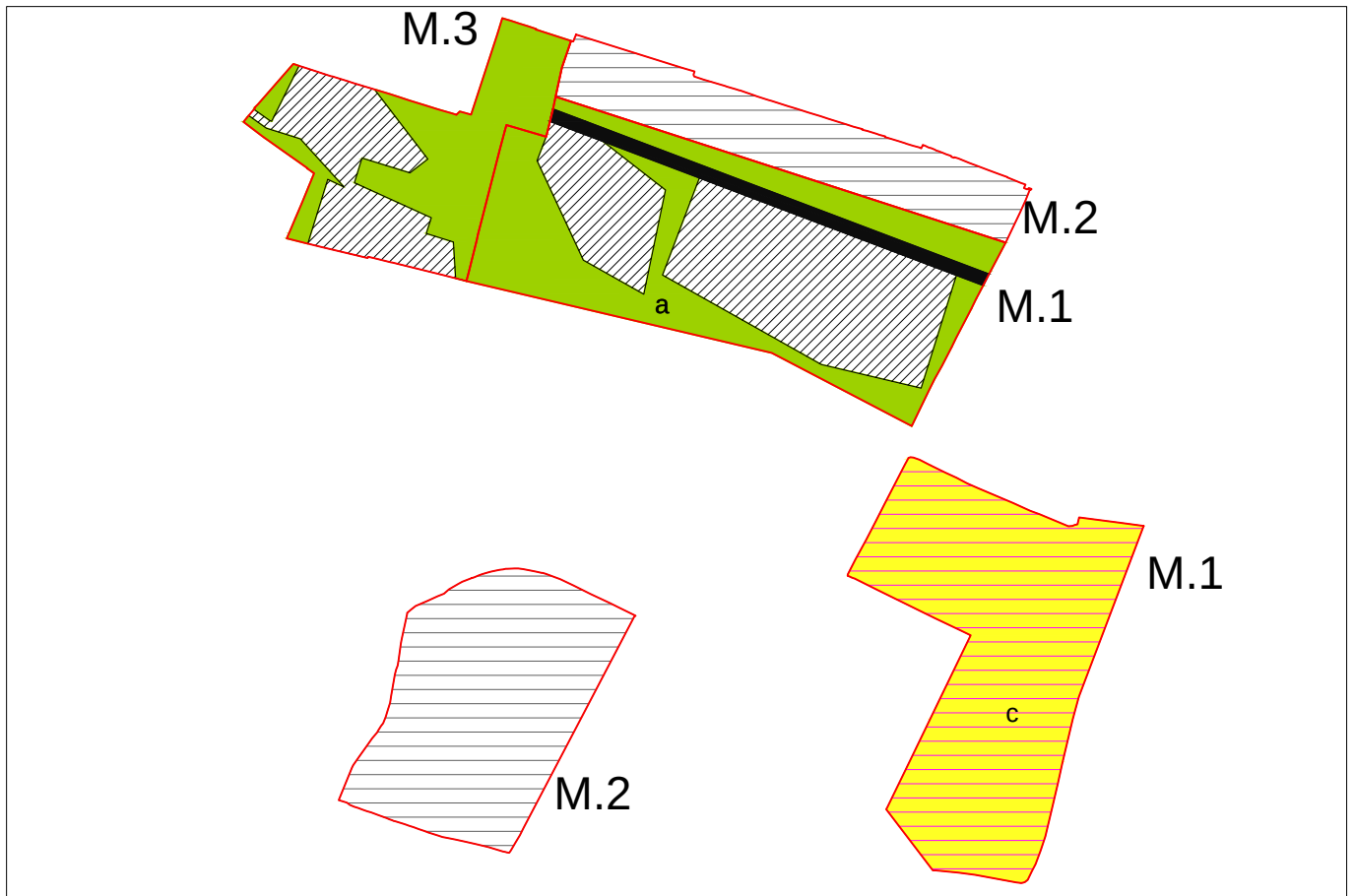
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via labirinto			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	75.462,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	9	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3 e 4	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico minore; elettrodotti;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

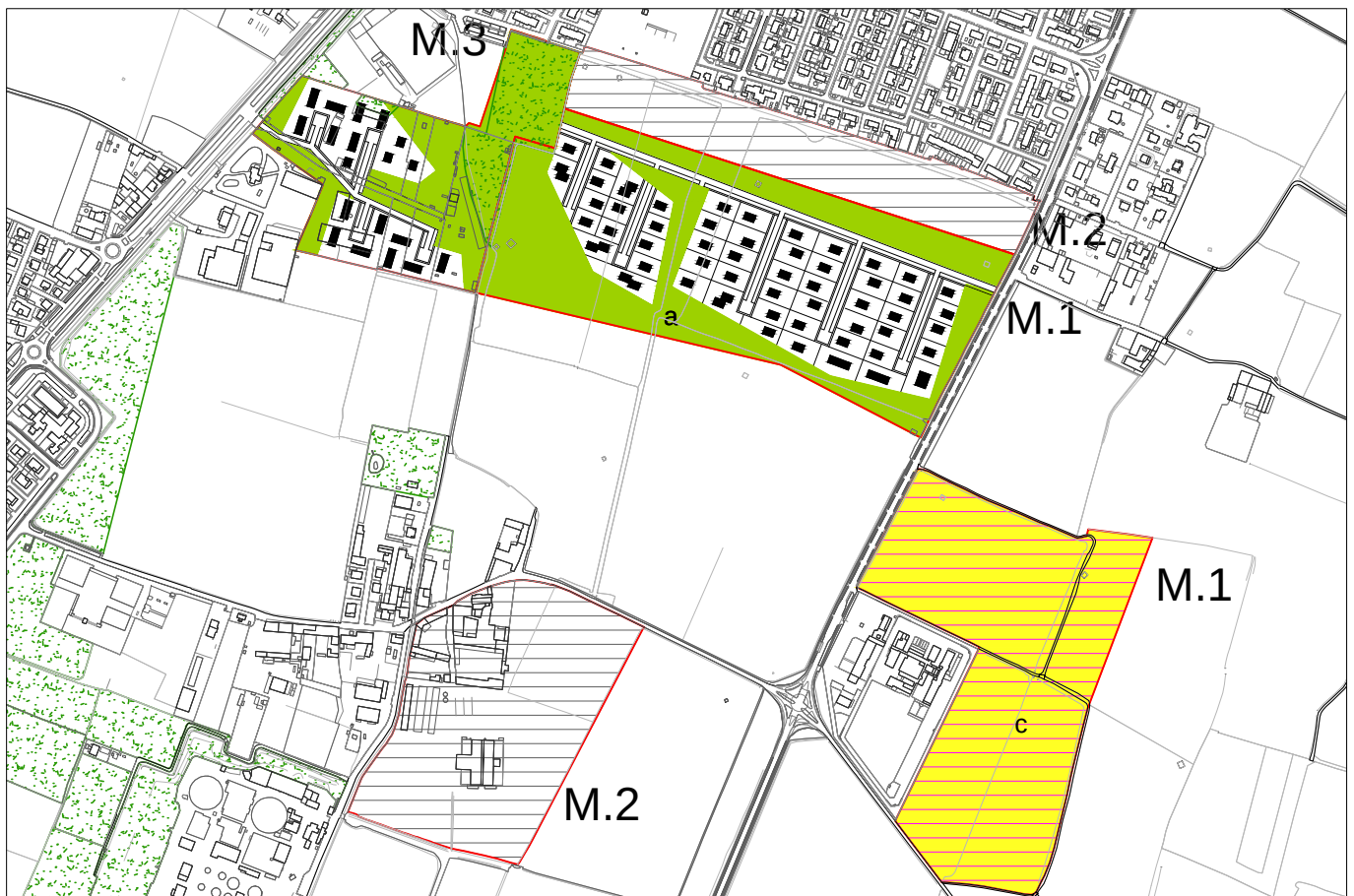
C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	15.092,40	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	1.857,53	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	557,26	per urb. secondarie a VERDE	42.312,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	2.414,78	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	17.507,18	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		42.312,00
SLP commerciale massima medie strutture:	—		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

N - FORNACI

L'ambito comprende

Lotti di completamento dell'edificio di Fornaci

Principali Obiettivi perseguiti

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Si completano il margine del tessuto edificato e la morfologia urbana
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	Si realizza un parco per il quartiere in prossimità della scuola

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Vicinanza ad edifici storici

Itinerario di fruizione paesistica

Aree agricole di valenza paesistica

Filari alberati

Criteri prestazionali per la progettazione:

Il Piano paesistico di contesto dovrà garantire il controllo dell'impatto paesistico del progetto in relazione alla permeabilità visiva dalla viabilità storica (via Fornaci) e dall'itinerario di fruizione paesistica, nonché il giusto rapporto tra il nuovo edificio ed il complesso storico esistente.

Nello sviluppo progettuale dell'insediamento si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del contesto e del tessuto esistente, prediligendo un'edilizia bassa.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione.

AMBITO N: FORNACI
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
UNITA' DI INTERVENTO:

Fornaci 2
N.1.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

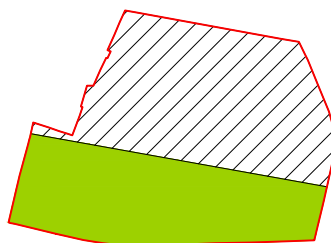
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Malibran			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	24.893,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	9	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
nessun vincolo				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 4.978,60	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 2.307,69	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 692,31	per urb. secondarie a VERDE 10.843,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 3.000,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 7.978,60	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	10.843,00
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

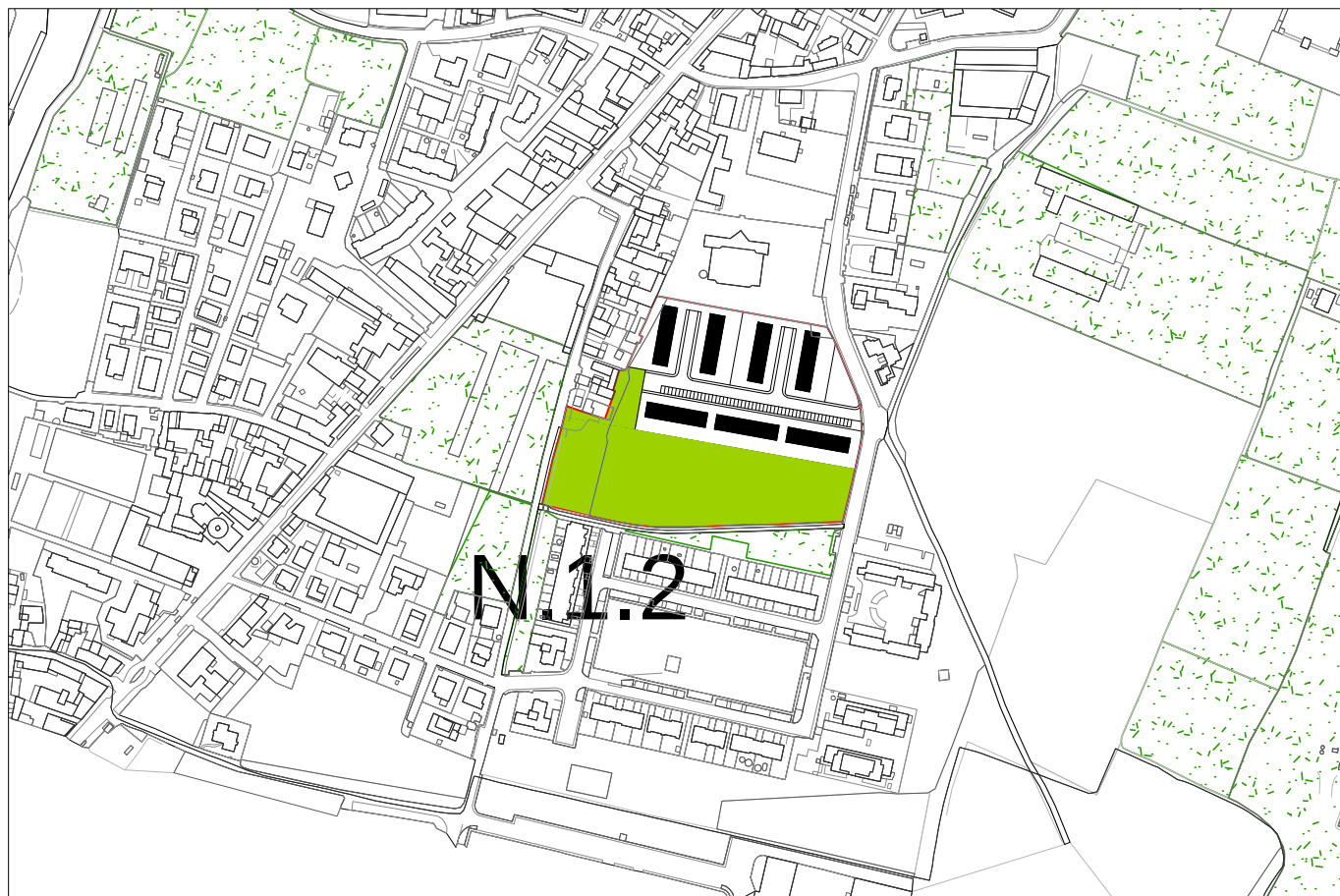
E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



N.1.2

schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

O - EDIFICI DISMESSI IN CENTRO STORICO

L'ambito comprende

Edifici dismessi o in via di dismissione collocati all'interno del Centro Storico, quali:

L' ex Caserma Gnutti

L'ex ospedale Fatebenefratelli

Principali Obiettivi perseguiti

2.01	TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA, ATTRIBUIRNE UN RUOLO PIU' ATTRATTIVO	Allo scopo di valorizzare e rendere più attrattivo il patrimonio costruito, si propone la riconversione funzionale di edifici di valore storico precedentemente destinati a servizi: L'ex Caserma Gnutti L'ex ospedale Fatebenefratelli
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	La trasformazione prevede, residenza, terziario, commercio di vicinato)

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Reticolo idrico minore

Fontana, monumento civile

Edifici storici

Criteri prestazionali per la progettazione:

O.2 - Gli approfondimenti progettuali devono essere coerenti con le azioni di tutela e valorizzazione di cui alla scheda IV.1 dell'allegato I alle NTA del PTCP.

Nello sviluppo progettuale si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici.

AMBITO O: EDIFICI DISMESSI IN CENTRO STORICO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** ex Fatebenefratelli **PROGETTO SPECIALE:**

O.1

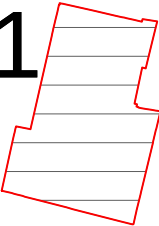
A - DESCRIZIONE DEL PROGETTO SPECIALE

Allo scopo di valorizzare e rendere piu' attrattivo il patrimonio costruito all'interno del centro storico, si propone la riconversione funzionale di questo complesso di edifici attualmente destinato a servizio sanitario.
 Il progetto di trasformazione è subordinato all'approvazione di una specifica variante al PGT, da attuarsi sotto forma di P.I.I., ove si valuterà una riconversione in residenza e terziario, garantendo tuttavia la presenza di un presidio ospedaliero.
 Nelle more dell'intervento di trasformazione, possono essere consentiti interventi sull'esistente eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, tesi all'adeguamento agli standard sanitari per gli edifici di valore storico.

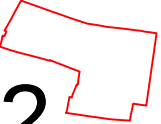
B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL PROGETTO SPECIALE

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Vittorio Emanuele II			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	10.112,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	1,00			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	centro	Quartiere	27	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	1	Centro storico		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
vincolo monumentale (Dlgs.42/04 art.10 e seguenti)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

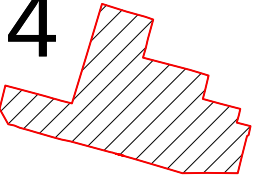
O.1



O.2

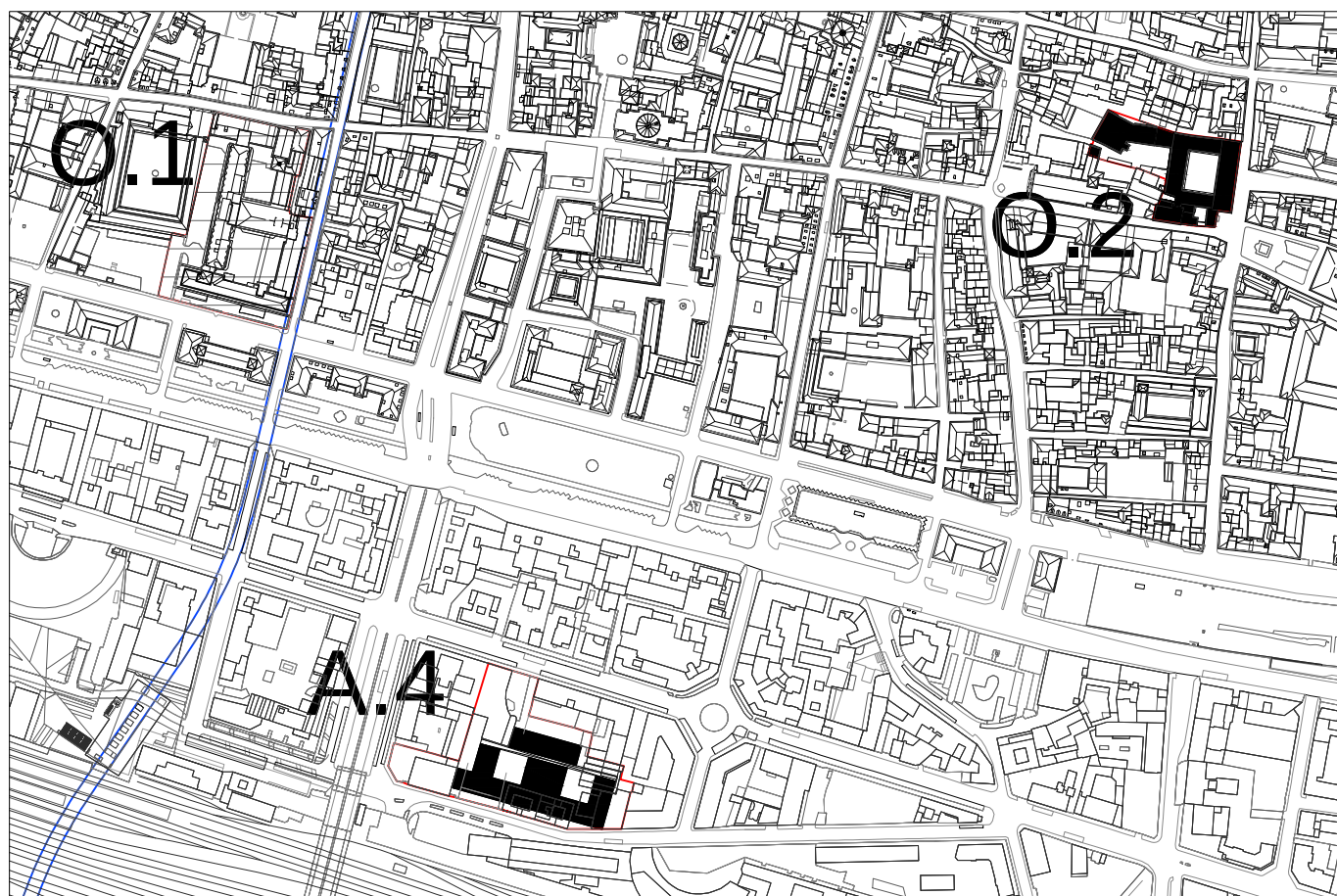


A.4



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema prescrittivo

scala 1:5000

AMBITO O: EDIFICI DISMESSI IN CENTRO STORICO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

ex caserma Gnutti

UNITA' DI INTERVENTO:

O.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Allo scopo di valorizzare e rendere piu' attrattivo il patrimonio costruito, si propone la riconversione funzionale di questo complesso di edifici di valore storico, precedentemente destinato a caserma, previa approvazione di specifico piano attuativo. La modalita' di intervento e' quella del restauro e risanamento conservativo; pertanto, le eventuali superfetazioni estranee ai caratteri storici e architettonici dell'edificio dovranno essere eliminate ed il recupero della slp relativa sara' possibile secondo le modalita' definite dal Comune in accordo con la Sovrintendenza. La chiesa e l'ingresso al monastero (se non demolito) dovranno essere adibiti a servizi pubblici e ceduti all'A.C. Si potranno prevedere autorimesse interraste, anche procedendo, se necessario, alla demolizione e ricostruzione dei alcuni volumi, compatibilmente con i caratteri del complesso architettonico e fatto salvo il parere della Sovrintendenza.

L'A.C. si riserva di chiedere l'apertura di un accesso sulla galleria che collega corso Magenta ed un percorso pedonale di collegamento con corso Cavour, avendo cura di acquisire i consensi relativi agli ambiti esterni all'unita' di intervento.

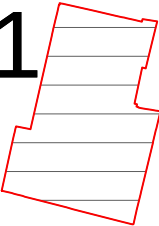
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Moretto, angolo via Crispi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	4.414,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	esistente			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	centro	Quartiere	1	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	1	Centro storico		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilita' paesistica	5	Fattibilita' geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosita' sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI vincolo monumentale (Dlgs.42/04 art.10 e seguenti); reticolo idrico minore				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

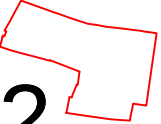
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 0,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' esistente	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 0,00	
SLP commerciale massima medie strutture: —	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: —	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

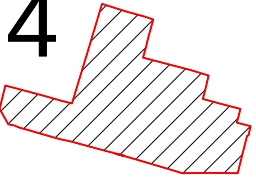
O.1



O.2

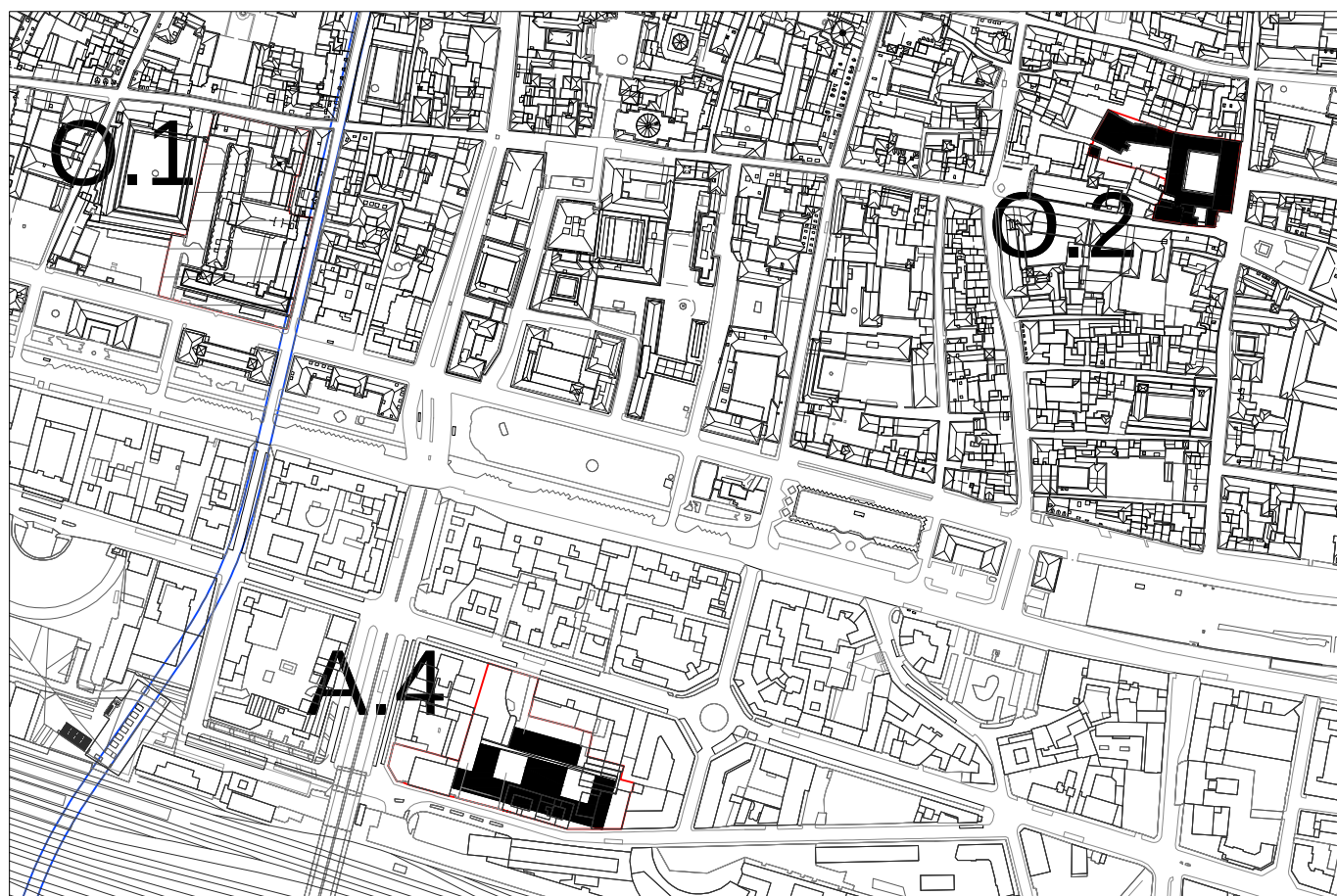


A.4



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema prescrittivo

scala 1:5000

P - PARCO SAN POLO

L'ambito comprende

Una vasta area gravitante intorno al parco di San Polo, previsto da precedenti strumenti urbanistici, ma mai realizzato.

Le stazioni Metrobus Poliambulanza e San Polo parco

Cascine storiche

Lotti liberi interclusi nel tessuto edificato

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	Parco di San Polo
1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	Parco di San Polo : implementare le connessioni ambientali, costruire la trama verde, favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento...
2.01	TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA, ATTRIBUIRNE UN RUOLO PIU' ATTRATTIVO	Allo scopo di valorizzare e rendere più attrattivo il patrimonio costruito, si propone la riqualificazione di due casine di valore storico
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	completare, e ricucire la morfologia urbana
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	residenza, terziario, commercio
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO e LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	densificazione in corrispondenza della Stazione Poliambulanza
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	aggiungere servizi nuovi e più attrattivi: nuovo servizio assistenziale; nuova RSA; Nuovi servizi di interesse generale in corrispondenza della Stazione Metrobus.
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	completare il Metrobus, favorire il trasporto di persone su ferrovia a livello urbano, realizzare poli logistici per le merci (ferro-gomma)
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	parcheggio scambiatore.
4.03	RAFFORZARE I PRINCIPALI ASSI DI ACCESSO ALLA CITTA', IMPLEMENTARE LE GRANDI INFRASTRUTTURE	nuova viabilità alternativa a Via Duca degli Abruzzi.
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta – Parco di San polo

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Edifici storici

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Sistema delle acque e relativi manufatti

Tracciato stradale storico principale

Giardino, parco storico

Rete ecologica

Macchie boscate

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto dell'impatto del progetto in relazione alla permeabilità visiva dalla viabilità storica (via San Polo), individuata dal PTCP come "itinerario di fruizione paesistica". Si devono inoltre garantire: la tutela degli areali di pregio ("aree agricole di valenza paesistica"), la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con il progetto di rete ecologica).

Si devono realizzare opere a verde di mitigazione paesistico ambientale, nei confronti degli ambiti agricoli.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata al sistema dei beni storici del paesaggio.

L'assetto morfo-tipologico degli insediamenti, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si persegua l'obiettivo di ridefinire il margine urbano verso il Parco di San Polo. (in particolare: P.1.1, P.1.3, P.1.6, P.2.d) oppure di completare il tessuto edilizio esistente (P.2.e, P.2.a, P.2.c).

Per tutte le unità di intervento appartenenti all'ambito, il piano attuativo sia subordinato alla "non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola" ed alla "verifica di alternative qualora le aree risultino oggetto di utilizzazione agronomica dei reflui, adeguando di conseguenza i PUA".

Per l'unità d'intervento P.2, laddove è prevista l'edificazione, si dà indicazione, ove possibile, di compensare la perdita di superficie agraria utile, con l'affidamento di altri fondi agricoli alle aziende interessate dalle trasformazioni urbanistiche.

Per quanto riguarda il lotto c dell'unità di intervento P.2, si persegua la riduzione dei rischi generati dalla vicinanza con le reti viabilistiche principali.

Nel progetto del parco per tutte le aree previste in cessione si consideri di mantenerne una parte consistente agricola e coltivata, consentendo, se possibile, la prosecuzione di attività agricole esistenti o dando in conduzione le aree ad altre aziende interessate.

Con particolare riferimento ai lotti f e g dell'unità di intervento P.2, per i quali è prevista la cessione, si raccomanda la messa a dimora di fasce alberate ai margini della nuova strada.

c P.1.1 – P.1.2 – P.1.5 – P.1.6, siano realizzate fasce boscate, come previste dal progetto della rete ecologica comunale.

Per quanto riguarda l'area di compensazione P.1.4, si ampli il bosco esistente con la messa a dimora di masse arboree sull'area attualmente censita come "tare e incolti".

Sulle unità di intervento P.3 e P.4 – Si mettano a dimora siepi, filari e fasce boscate lungo il perimetro dell'edificato.

Il disegno di rete ecologica comunale prevede in questa zona la salvaguardia delle attività di coltivazione dei fondi e la creazione di fasce filtro costituite da zone boscate, a separare gli ambiti agricoli dal tessuto urbano. I piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di nuovi boschi, fasce boscate e sistemi verdi lineari, come previsto dal disegno di rete ecologica comunale. La realizzazione di tali sistemi verdi dovrà rispondere a criteri di funzionalità ecologica. Le fasce boscate dovranno avere una larghezza minima di dieci metri e, come i sistemi verdi lineari, dovranno avere la compresenza di specie arboree ed arbustive. Dove necessario, inoltre, occorre prevedere un adeguamento dei manufatti irrigui e della viabilità agraria per favorire la prosecuzione delle attività agricole dei fondi.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, potenziale contaminazione del suolo, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

AMBITO P: PARCO SAN POLO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Parco San Polo 1
P.1.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede l'edificazione di residenza a fronte della cessione di aree per la realizzazione del parco di San Polo. L'edificabilità assegnata potrà essere collocata in tutto o in parte su aree pubbliche adiacenti al comparto, con l'obiettivo di ridefinire il margine dell'edificato esistente, previa verifica con l'Amministrazione Comunale.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Romiglia			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	44.000,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c); reticolo idrico minore;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

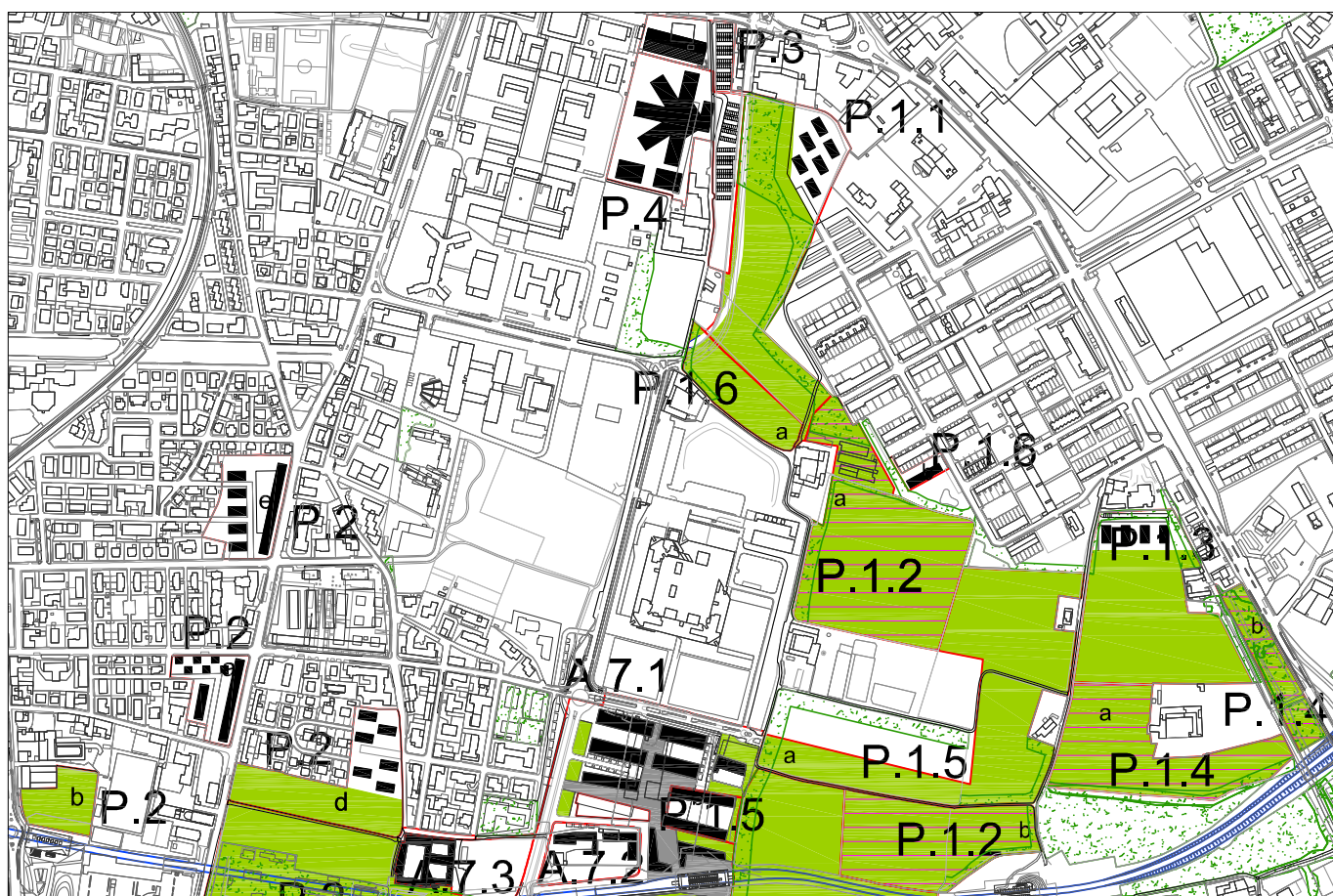
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 5.280,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 649,85	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 3.051,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 194,95	per urb. secondarie a VERDE 32.726,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 844,80	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 6.124,80	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	35.777,00
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO P: PARCO SAN POLO
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
AREA DI COMPENSAZIONE:

Parco San Polo 2

P.1.2

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale, a fronte di una slp assegnata che si trasferisce in altri progetti di trasformazione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	via Romiglia		
Superficie territoriale	72.561,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

reticolo idrico minore;

C - SLP

(mq)

SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	8.707,32
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

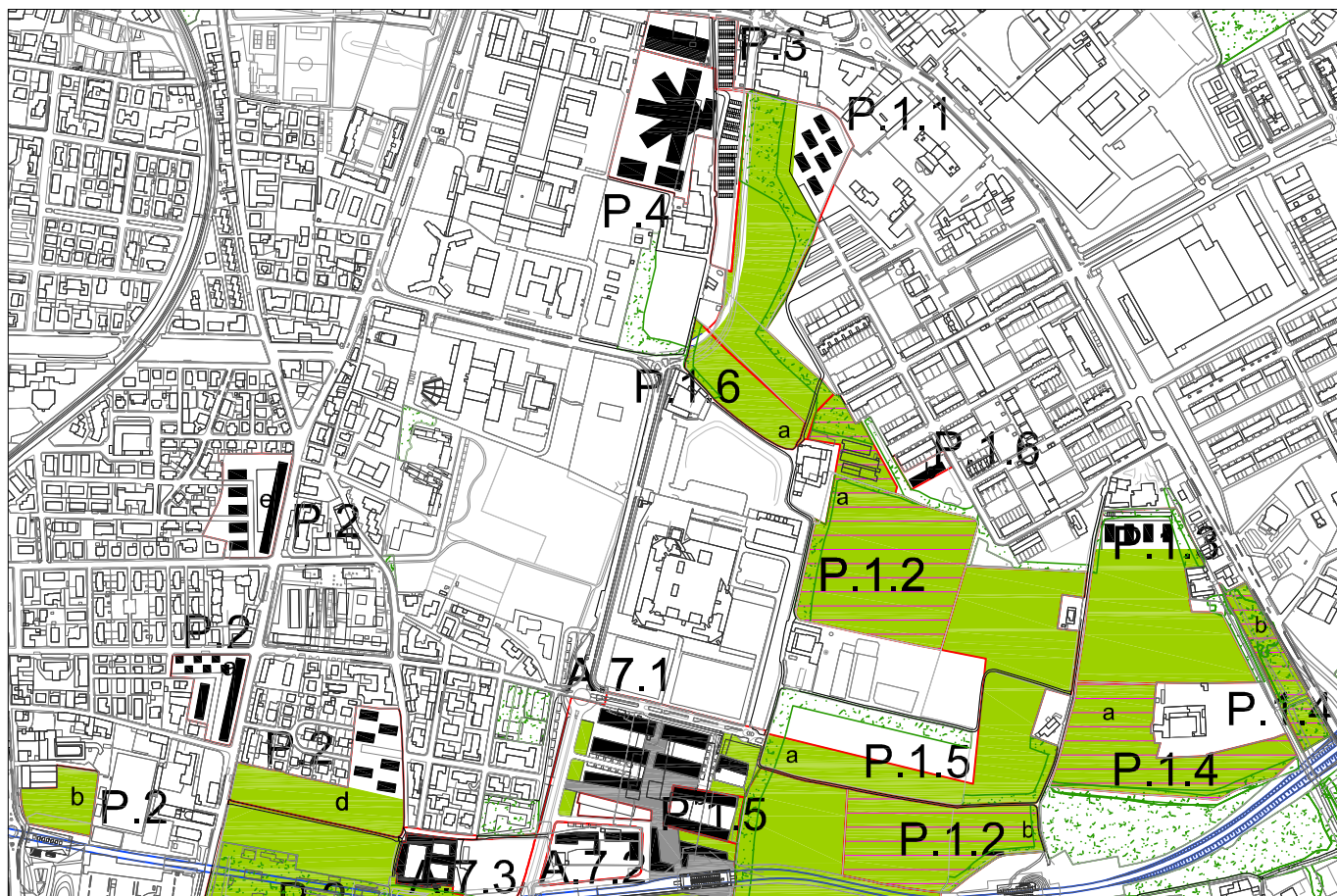
(mq)

AREE IN CESSIONE	72.561,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO P: PARCO SAN POLO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Parco San Polo 3
P.1.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede l'edificazione di residenza a fronte della cessione di aree per la realizzazione del parco di San Polo.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via San Polo			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	38.261,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

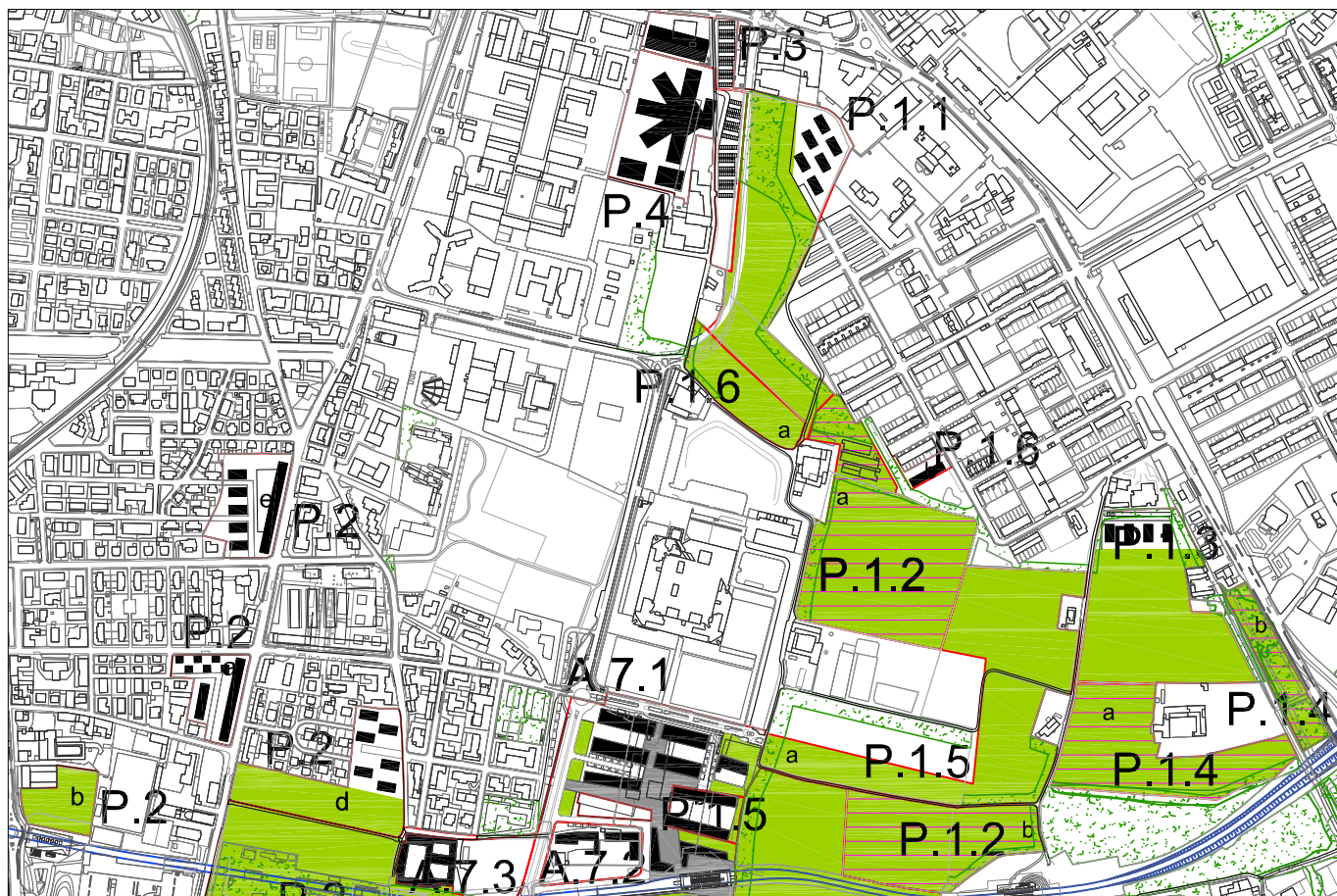
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 4.591,32	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 565,09	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 169,53	per urb. secondarie a VERDE 31.856,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 734,61	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 5.325,93	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot	31.856,00
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO P: PARCO SAN POLO
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
AREA DI COMPENSAZIONE:

Parco San Polo 4

P.1.4

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale, a fronte di una slp assegnata che si trasferisce in altri progetti di trasformazione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	via San Polo		
Superficie territoriale	37.003,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c); reticolo idrico minore;

C - SLP

(mq)

SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	4.440,36
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE IN CESSIONE	37.003,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	

AMBITO P: PARCO SAN POLO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Parco San Polo 5
P.1.5

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via San Polo e via Bissolati			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	56.501,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI	X		
reticolo idrico minore; elettrodotti; vincolo monumentale -villa- (Dlgs.42/04 art.10 e seguenti); pozzi				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	12.000,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	12.000,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	1.476,92	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	443,08	per urb. secondarie a VERDE	50.731,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	1.920,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	13.920,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	n.a.		50.731,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-5.770,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,11	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 5
P.1.5.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.1.5	
Localizzazione	via San Polo		
Superficie territoriale	50.731,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00
TOTALI	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 5
P.1.5.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.1.5	
Localizzazione	via Bissolati		
Superficie territoriale	5.770,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

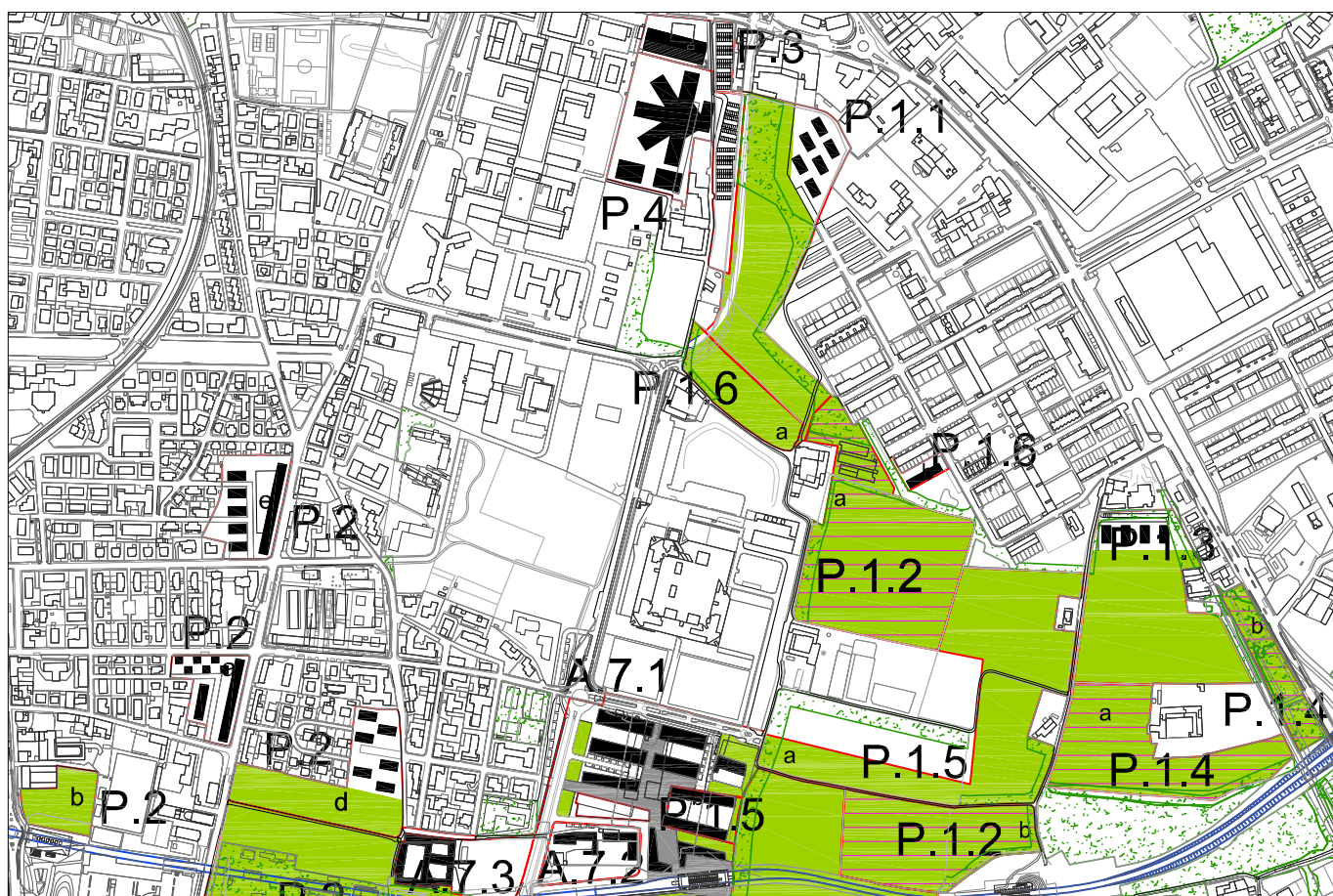
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
TOTALI	0,00	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO P: PARCO SAN POLO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Parco San Polo 6
P.1.6

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede. l'edificabilità assegnata al lotto "a" insiste nel lotto "b", che è di proprietà comunale e viene ceduto al compartista. (si precisa che l'unità di intervento P.1.6 è anche interessata da un progetto speciale del piano dei servizi, relativamente alla previsione di 2750 mq di edilizia residenziale pubblica - NTAall02 scheda 9).

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Romiglia			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	12.650,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0 e 0,12			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	1.312,92	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	161,59	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	264,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	48,48	per urb. secondarie a VERDE	10.676,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	210,07	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	1.522,99	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		10.940,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-1.709,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,11	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 6
P.1.6.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.1.6	
Localizzazione	via Romiglia		
Superficie territoriale	10.941,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	1.312,92	262,58	1.312,92	0,00	262,58
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	1.312,92	0,00	1.312,92	0,00	0,00

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 6
P.1.6.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.1.6	
Localizzazione	via Romiglia		
Superficie territoriale	1.709,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,00		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

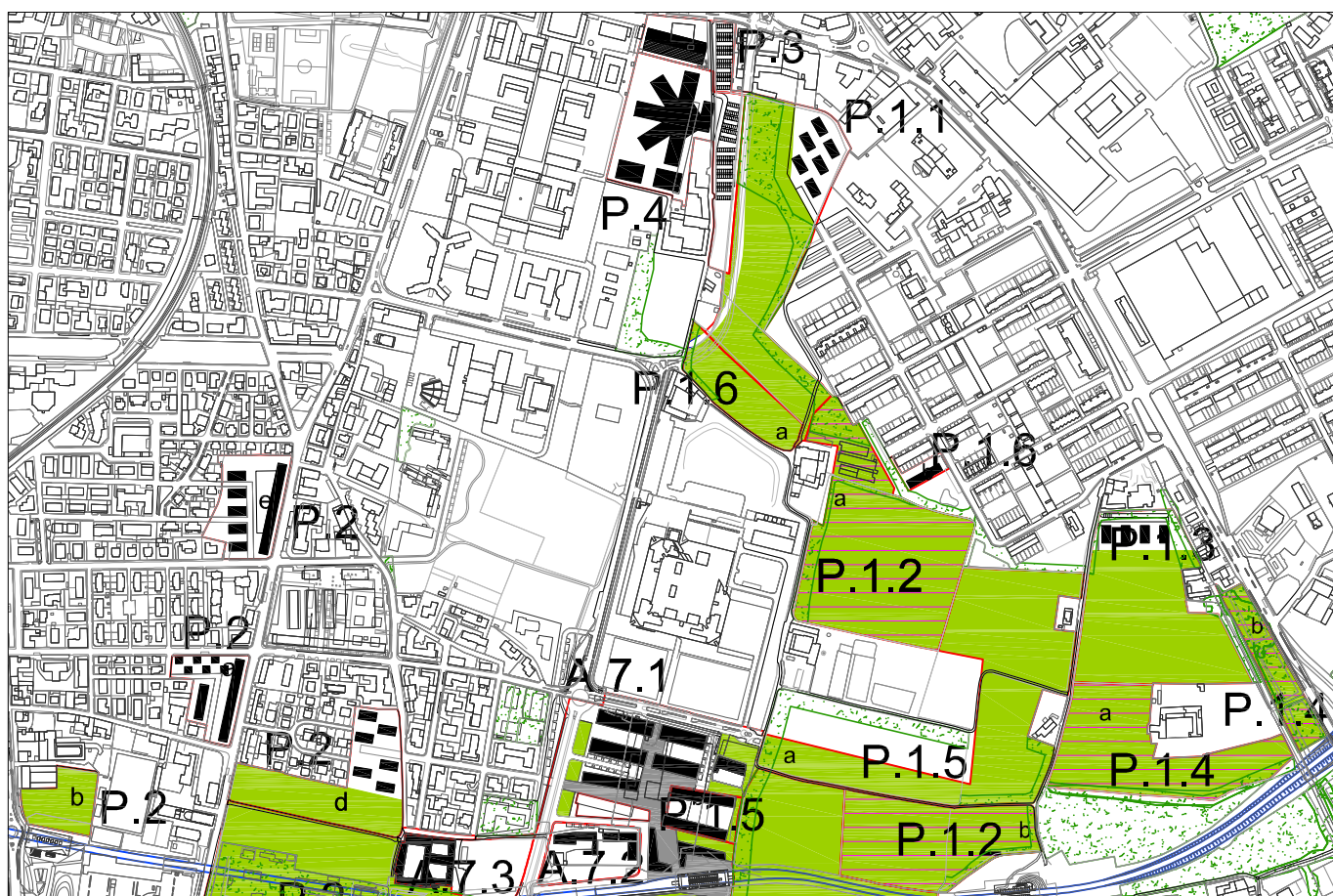
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	0,00	0,00	0,00	1.312,92	1.312,92
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	0,00	0,00	0,00	1.312,92	1.312,92



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO P: PARCO SAN POLO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Parco San Polo 7
P.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Il progetto di trasformazione ha come obiettivo quello della realizzazione del Parco di San Polo, da attuarsi mediante la cessione di ampie aree private a fronte dell'assegnazione di edificabilità;

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

Nel dettaglio, l'unità è composta da 7 lotti privati e 1 comunale: 4 lotti derivano da ex standard reiterati o da PN non attuati a cui si assegna un indice di 0,2 mq/mq; 3 lotti sono aree agricole a cui si riconosce un indice di 0,12 mq/mq; un lotto è di proprietà comunale ma viene ceduto ai compartisti per realizzare una parte dell'edificabilità assegnata.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via della Volta e via duca degli Abruzzi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	271.024,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12 e 0,2			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud+est	Quartiere	12	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	3, 4 e 5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI pozzi: cimiteriale; reticolo idrico minore; elettrodotti; fascia di rispetto tangenziale sud;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	34.628,44	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	4.261,96	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	1.243,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	1.278,59	per urb. secondarie a VERDE	234.421,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	5.540,55	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	40.168,99	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		235.664,00
SLP commerciale massima medie strutture:	2.000,00		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-10.844,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,11	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 7
P.2.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.2			
Localizzazione	via Duca degli Abruzzi				
Superficie territoriale	8.340,00				
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20				
Circoscrizione	sud	Quartiere	12		
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora			
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a		
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--		

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	1.668,00	2.401,92	-733,92	7.998,04	10.399,96
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	1.668,00	1.668,00	0,00	7.998,04	9.666,04

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 7
P.2.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.2	
Localizzazione	via della Volta		
Superficie territoriale	6.892,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20		
Circoscrizione	sud	Quartiere	12
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	1.378,40	0,00	1.378,40	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	1.378,40	0,00	1.378,40	0,00	0,00

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 7
P.2.c

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.2	
Localizzazione	via Ardeatine		
Superficie territoriale	9.262,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20		
Circoscrizione	sud	Quartiere	12
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	1.852,40	2.667,46	-815,06	3.147,60	5.815,06
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	1.852,40	1.852,40	0,00	3.147,60	5.000,00

AMBITO P: PARCO SAN POLO
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
LOTTO:

Parco San Polo 7
P.2.d

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.2		
Localizzazione	via Duca degli Abruzzi			
Superficie territoriale	20.178,00			
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			
Circoscrizione	sud	Quartiere	12	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	4.035,60	5.811,26	-1.775,66	2.626,80	8.438,06
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	4.035,60	4.035,60	0,00	2.626,80	6.662,40

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 7
P.2.e

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO: P.2			
Localizzazione	via Duca degli Abruzzi		
Superficie territoriale	12.235,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	sud	Quartiere	12
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	0,00	0,00	0,00	13.300,00	13.300,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	0,00	0,00	0,00	13.300,00	13.300,00

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Parco San Polo 7
P.2.f

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.2	
Localizzazione	via Duca degli Abruzzi		
Superficie territoriale	92.532,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	11.103,84	0,00	11.103,84	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	11.103,84	0,00	11.103,84	0,00	0,00

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

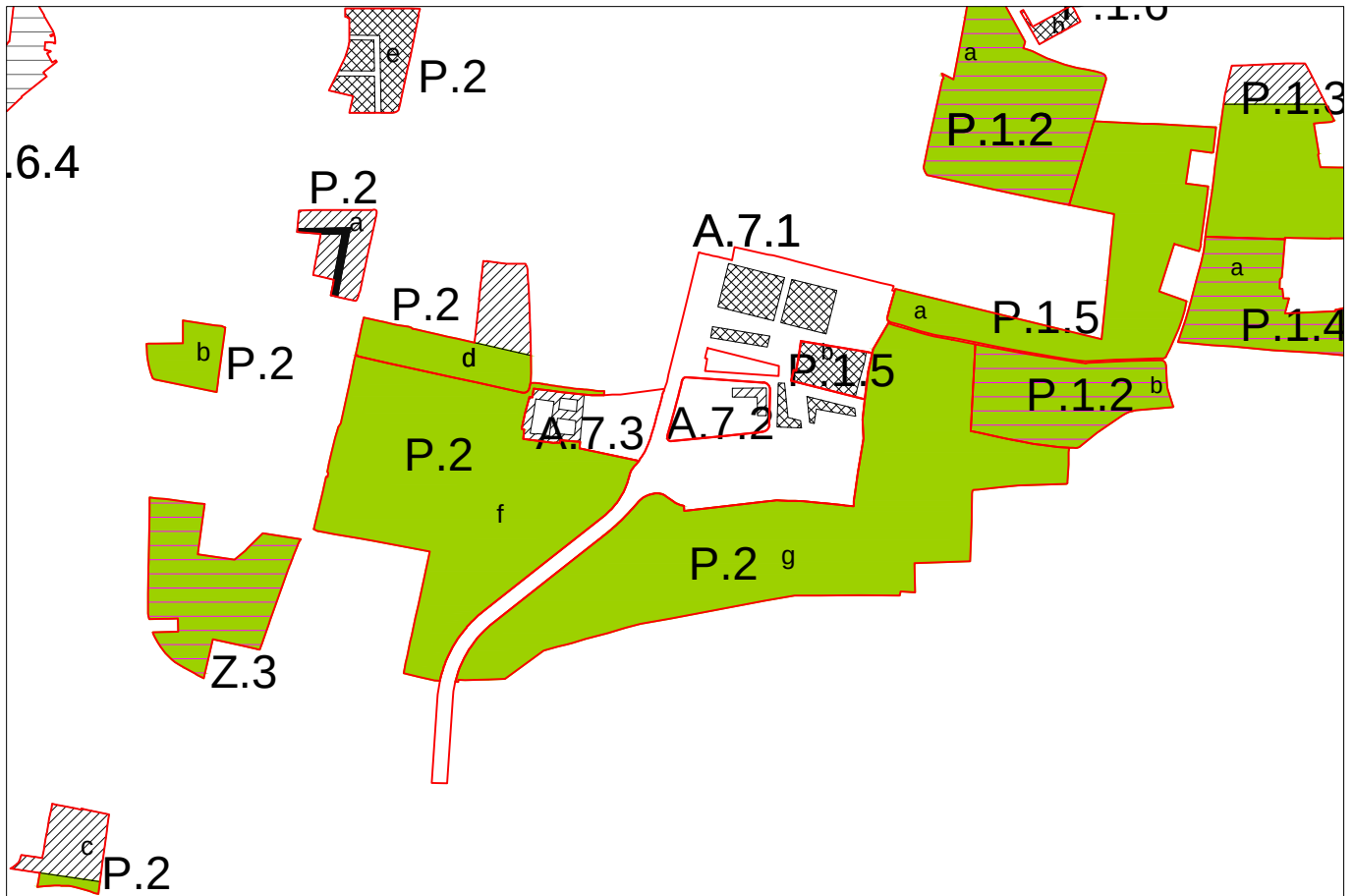
Parco San Polo 7
P.2.g

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		P.2	
Localizzazione	via Duca degli Abruzzi		
Superficie territoriale	121.585,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

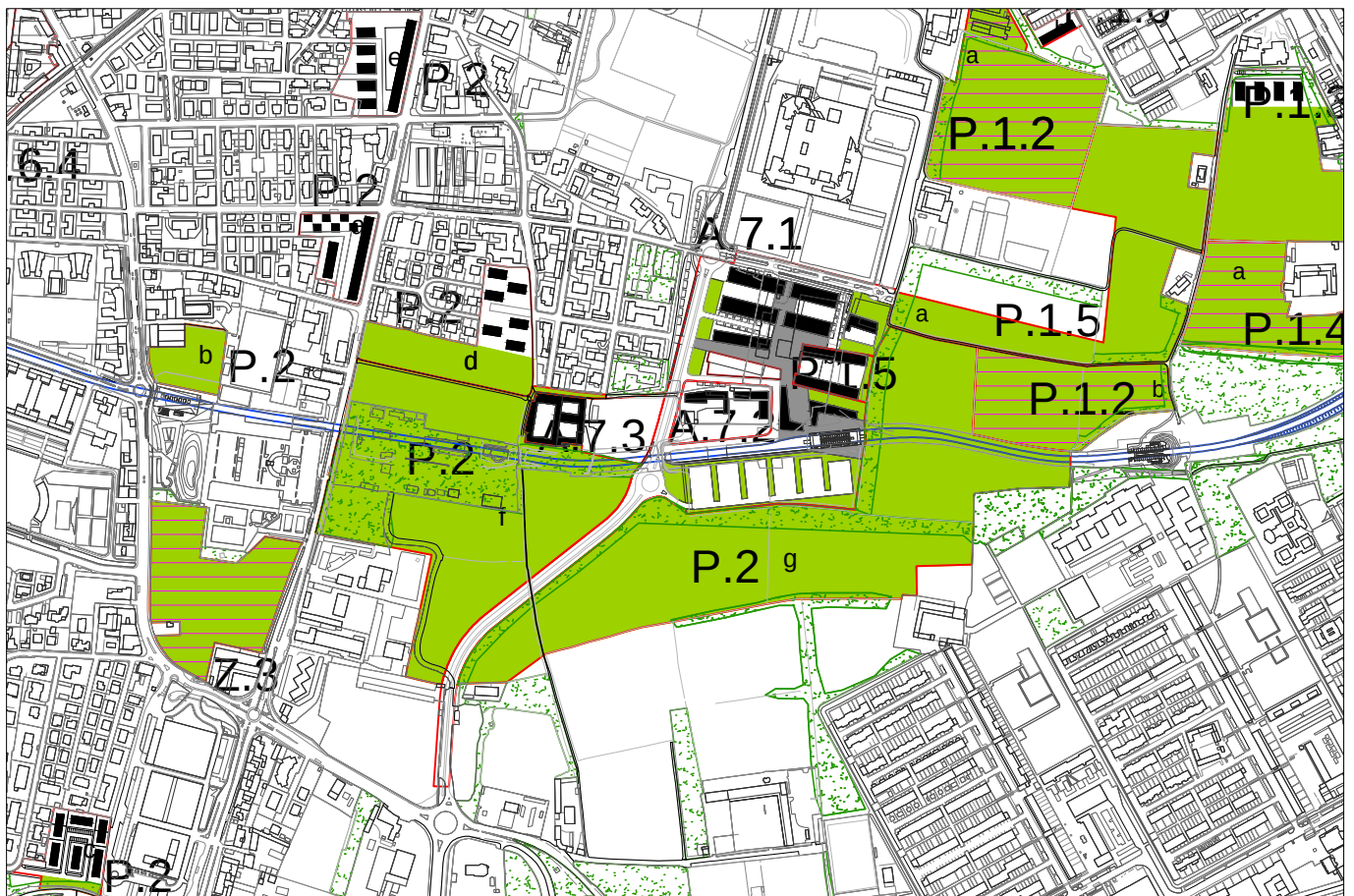
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	14.590,20	0,00	14.590,20	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	14.590,20	0,00	14.590,20	0,00	0,00



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO P: PARCO SAN POLO **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **UNITA' DI INTERVENTO:**

Foro Boario
P.3

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Foro Boario			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	8.430,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,60			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	3 e 4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

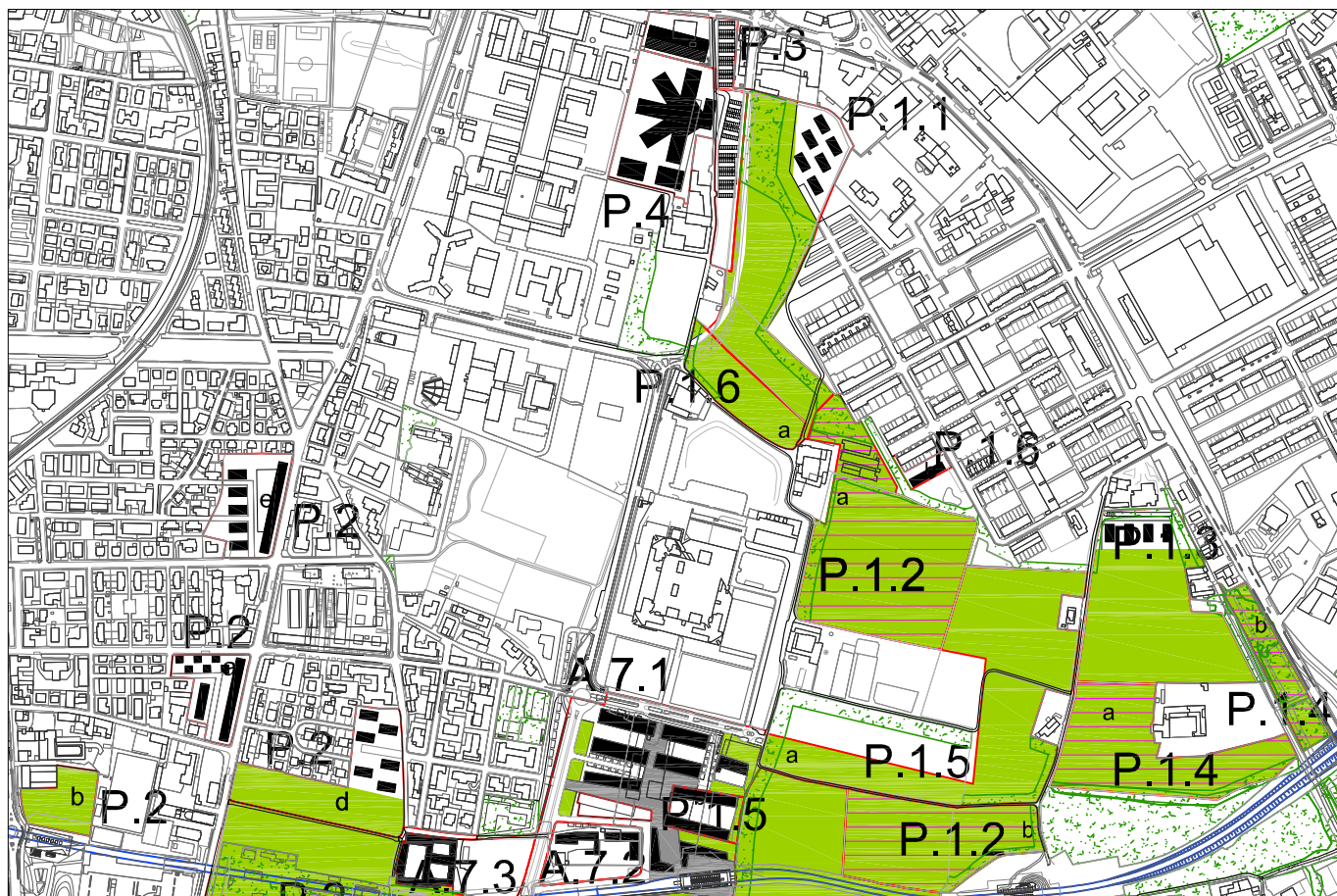
C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	5.058,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	533,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	2.239,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	5.058,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		2.772,00
SLP commerciale massima medie strutture:	20% SLP tot		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO P: PARCO SAN POLO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Tonini Boninsegna
P.4

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Romiglia			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	27.946,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	3 e 4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI	X		
reticolo idrico minore;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

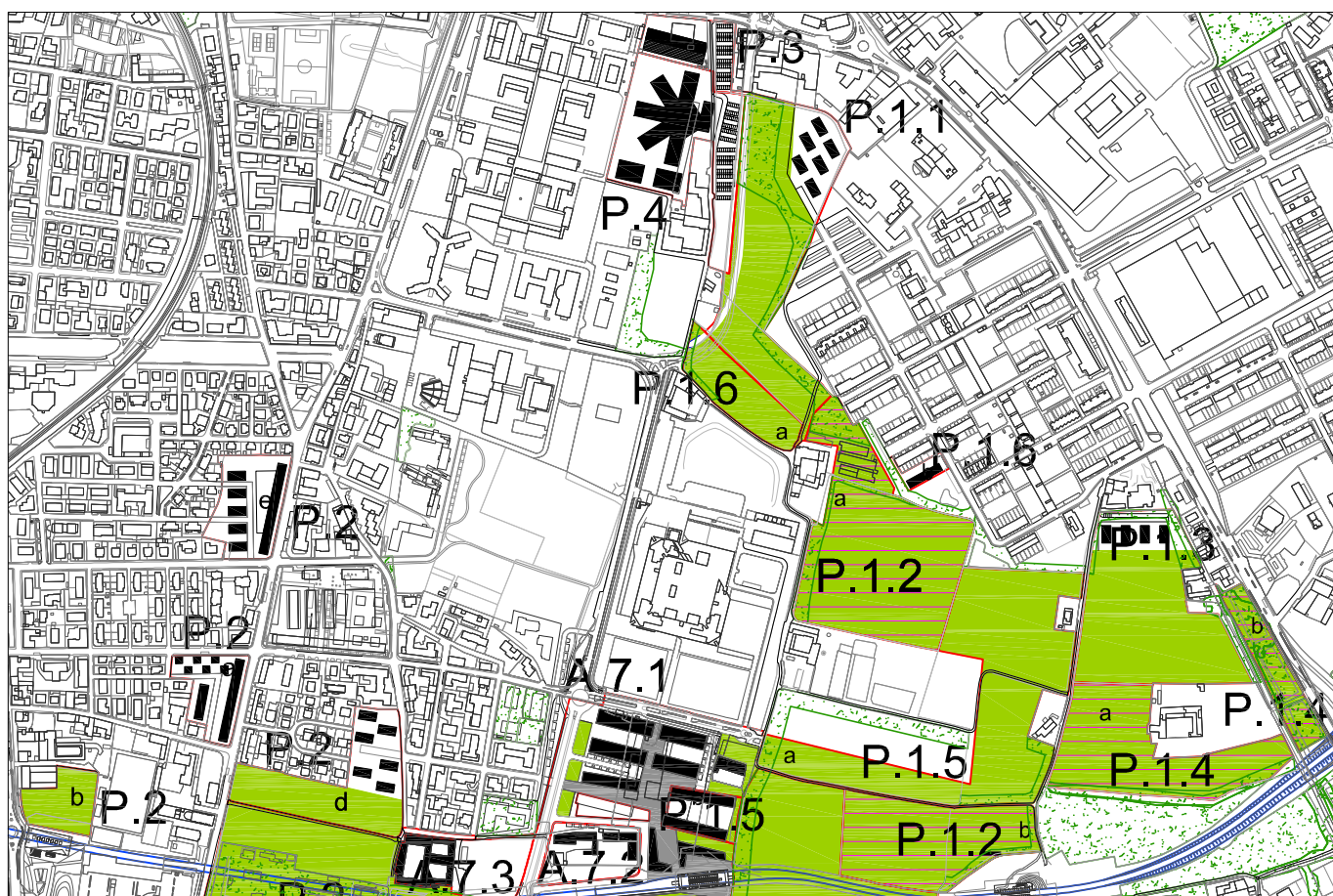
C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	12.500,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	12.500,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	925,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	7.427,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	12.500,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	n.a.		8.352,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

Q - SAN POLO VECCHIO

L'ambito comprende

Lotto residuale intercluso nel tessuto edificato precedentemente vincolato a standard, non attuato

Principali Obiettivi perseguiti

1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	implementare le connessioni ambientali, costruire la trama verde, favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento...
------	---	---

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Sistema delle acque e relativi manufatti

Criteri prestazionali per la progettazione:

Prima della cessione delle aree, si raccomanda l'attuazione di misure di tutela e valorizzazione del corpo idrico e delle aree di contesto.



AMBITO Q: S.POLO VECCHIO
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
AREA DI COMPENSAZIONE:

San Polo

Q.1

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove.
il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

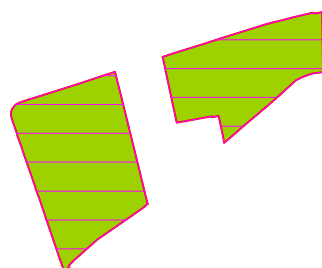
Localizzazione	via Dalla Chiesa		
Superficie territoriale	12.265,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

elettrodotti; reticolo idrico minore;

C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	2.453,00
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

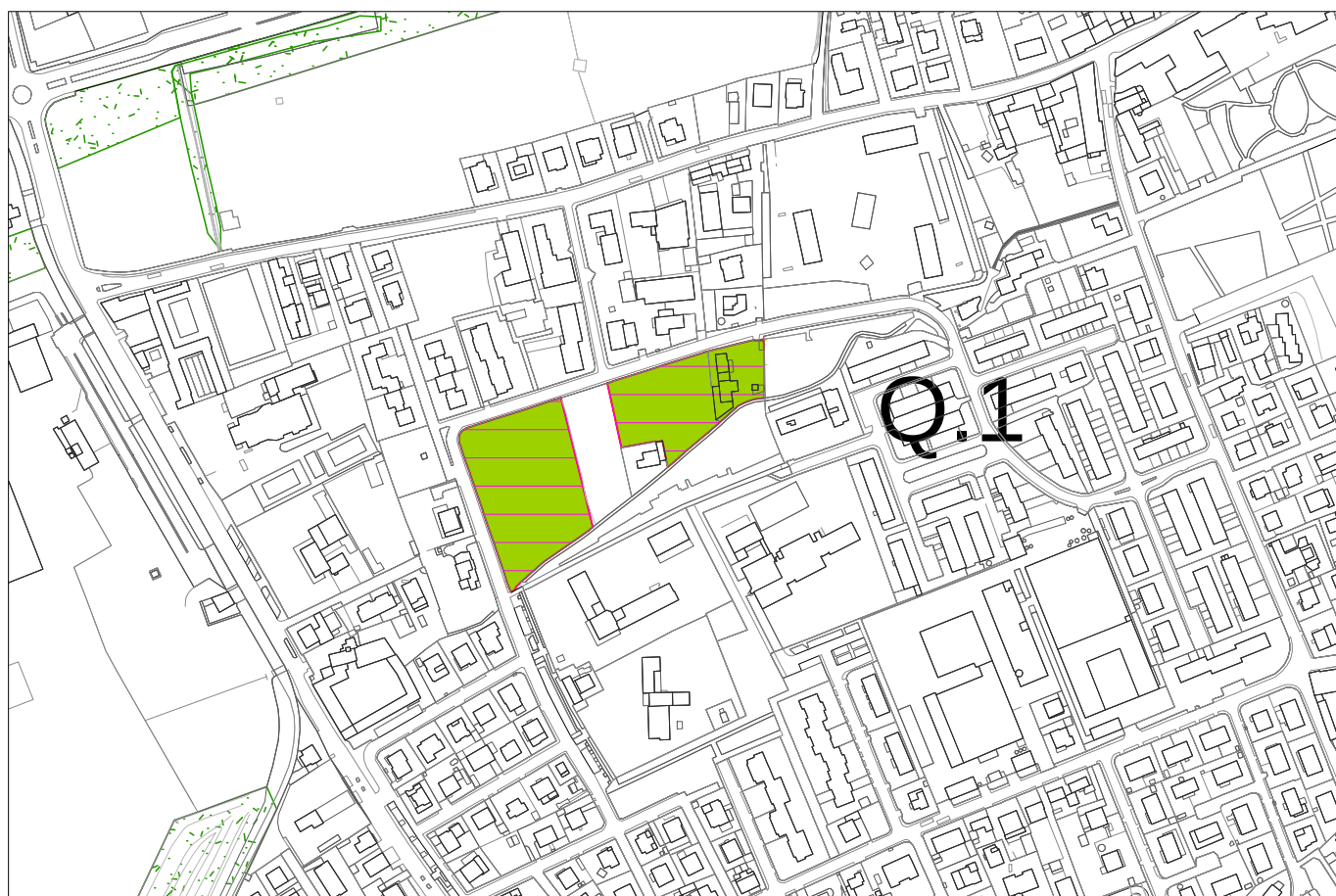
D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	12.265,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



Q.1

schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

R - SNODO S.EUFEMIA

L'ambito comprende

Lotti adiacenti allo snodo viario che collega via Serenissima con viale S. Eufemia

Principali Obiettivi perseguiti

2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Riconversione di una industria dismessa
4.04	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE	Intervento di adeguamento dello svincolo tra via Serenissima e viale S .Eufemia, collegando via serenissima con via Goldoni.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Macchie boscate

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto dell'impatto del progetto in relazione alla definizione del margine urbano e del rapporto percettivo rispetto alla viabilità storica (viale Sant Eufemia)

Si devono inoltre garantire: la tutela degli areali di pregio, la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con il progetto di rete ecologica). Si devono realizzare opere a verde di mitigazione paesistico ambientale, nei confronti degli ambiti agricoli.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

Relativamente all'unità di intervento **R.1.1**: data la situazione del contesto urbano in cui si inserisce l'intervento, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Richiamando gli adempimenti discendenti dal D.Lgs 334/99, si deve tenere presente la vicinanza a stabilimenti a rischio incidente rilevante (in attuazione del DM del 9 maggio 2001).

Nello sviluppo dei progetti di trasformazione si tenga in considerazione lo studio forestale agronomico ed il progetto di rete ecologica comunale. Nel caso in esame, ad ovest dell'unità **R.1.1** e a sud dell'unità **R.1.2**, è previsto un varco in direzione nord-sud. Per l'unità **R.1.2** si tengano in considerazione misure opportune per assicurare la funzionalità ecologica e potenziare la rete nei varchi fra l'edificato e negli spazi aperti.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

AMBITO R: SNODO S.EUFEMIA

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Serenissima 1
R.1.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

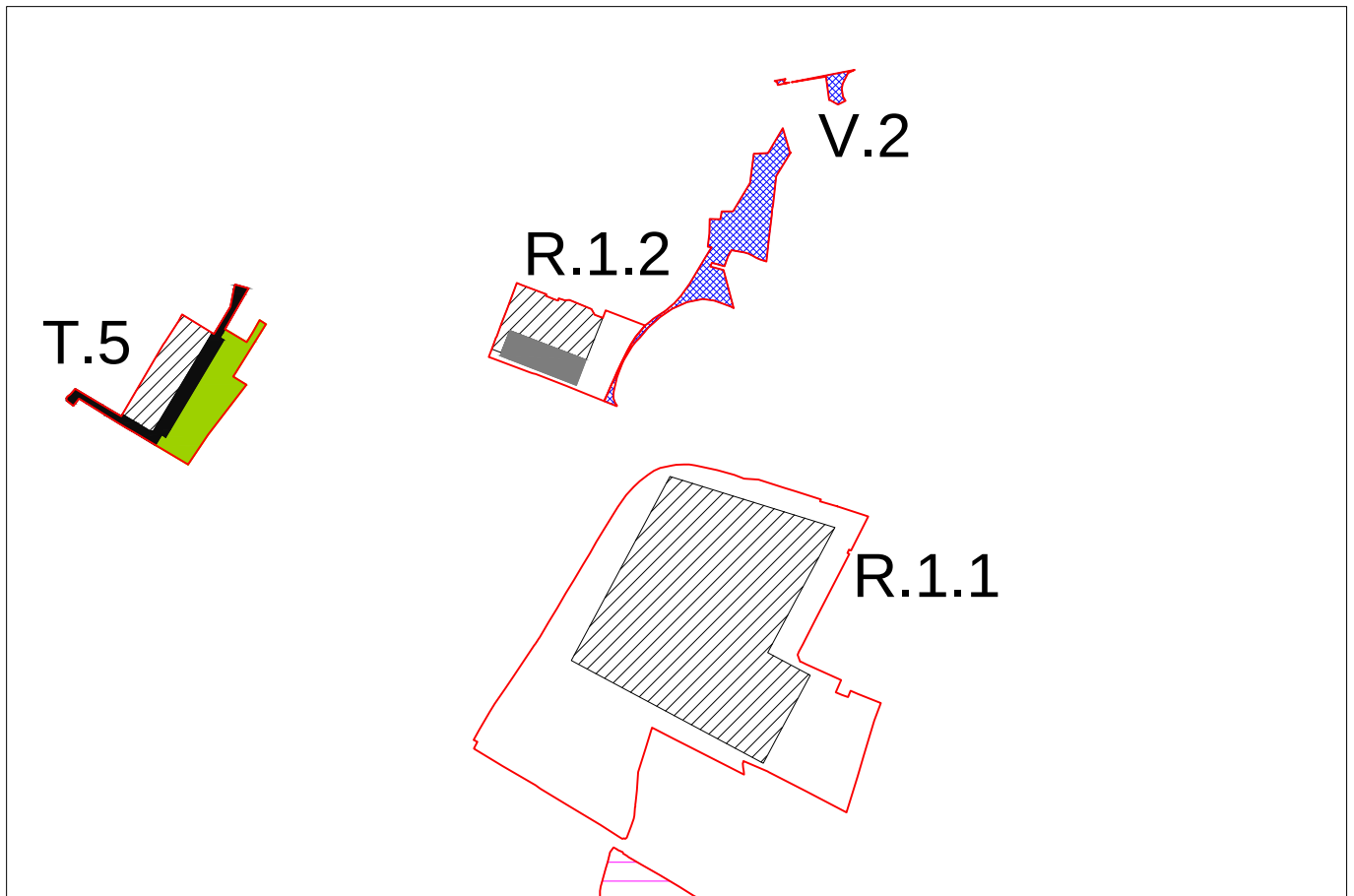
E' prevista la collocazione di una grande struttura di vendita non alimentare. La vocazione dell'area ad ospitare punti di vendita di realta' aziendali locali, abbinata alla scarsa possibilita' di influire negativamente sulla rete di vendita gia' esistente, si configura come un potenziale arricchimento del territorio. In sede di convenzione dovranno essere previste specifiche garanzie che il progetto permanga quale "polo commerciale e dei servizi monotematico dedicato alla casa". In considerazione delle rilevanti dimensioni dell'intervento e delle significative ricadute sul territorio in termini di impatti ambientali, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla approvazione della VAS specifica che dovrà valutare in particolare l'impatto delle previsioni sulle infrastrutture della viabilità sia a scala comunale che a scala intercomunale, tenendo conto anche degli sviluppi urbanistici che il PGT prevede relativamente alla zona est della città . Il Piano Attuativo dell'intervento dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale .

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	viale S. Eufemia			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	91.608,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	16	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	18	Microzona mista est		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	3 e 4	Fattibilità geologica	1a, 3d, 3d', 4f	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.	X		
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
PAI: rischio idrogeologico molto elevato; reticolo idrico minore; elettrodotti				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 25.000,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 25.000,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 25.000,00	0,00
SLP commerciale massima medie strutture: -	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO R: SNODO S.EUFEMIA **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **UNITA' DI INTERVENTO:**

S.Eufemia 1
R.1.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

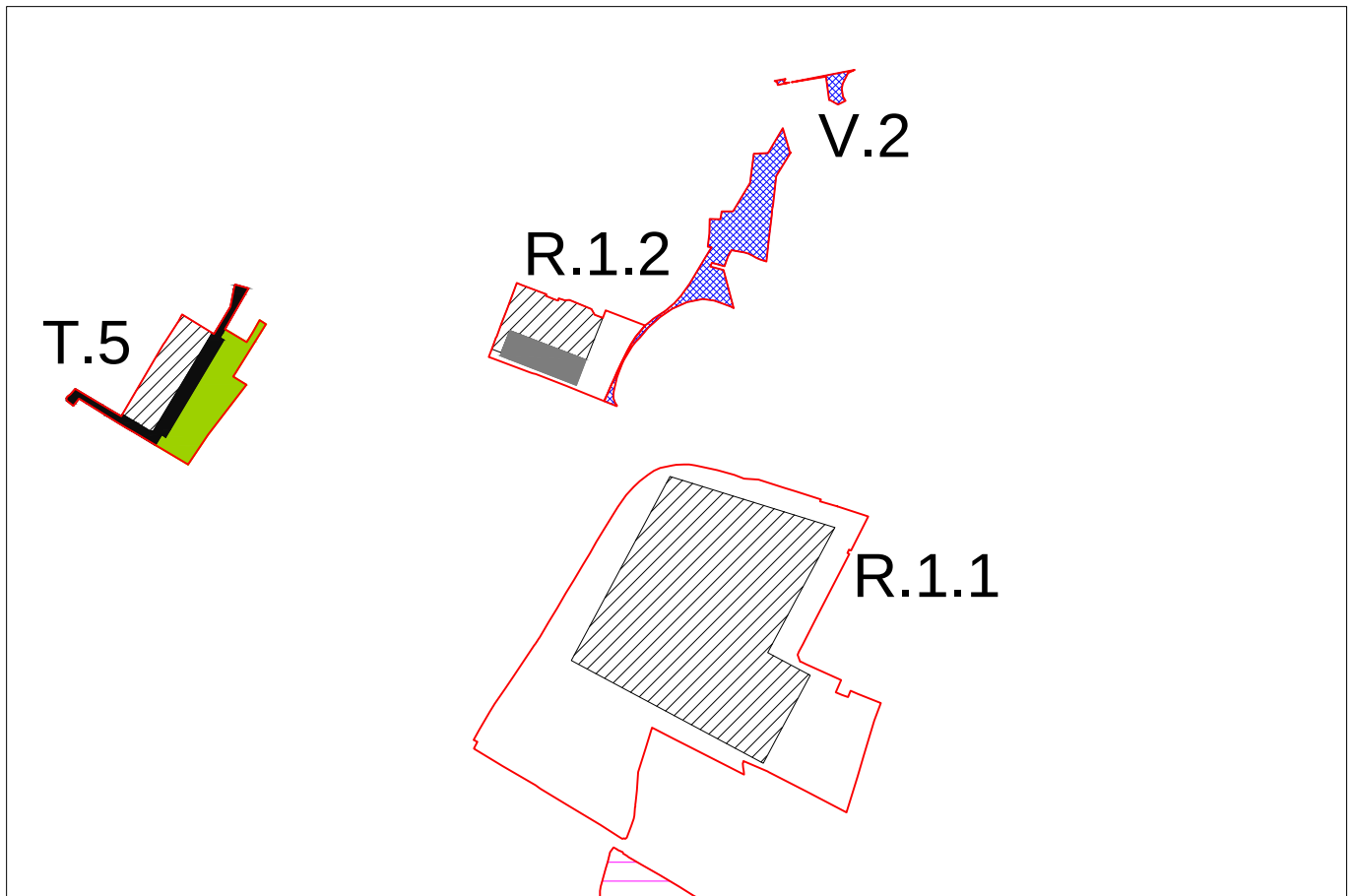
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	viale S. Eufemia			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	10.473,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	16	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	18	Microzona mista est		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	5 e 3	Fattibilità geologica	3d, 3d'	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ	X		
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
PAI: rischio idrogeologico molto elevato; reticolo idrico minore				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)		
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	3.500,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	2.274,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	3.500,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima : 100% SLP tot			2.274,00
SLP commerciale massima medie strutture:	-		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

S - PARCO SPORT – CAVE

L'ambito comprende

Una vasta area interessata da attività estrattiva, prevista in trasformazione a parco e ad attrezzature sportive dal precedente PRG, ma mai realizzata.

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	rendere più fruibili e più attrattivi i grandi sistemi ambientali (cave)
1.05	RECUPERARE AREE DEGRADATE	cave
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	aggiungere servizi nuovi e più attrattivi
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta, utenti deboli della strada, design for all

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Edifici storici
Filari alberati
Macchie boscate
Reticolo idrico minore
Tracciato stradale storico principale
Rete ecologica
Colture legnose: oliveti frutteti, vigneti
Sistema delle acque di cava
Sistema delle acque e relativi manufatti

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto dell'impatto del progetto in relazione alla definizione del margine urbano e del rapporto percettivo rispetto alla viabilità storica.

Si devono inoltre garantire: la tutela degli areali di pregio, la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con il progetto di rete ecologica). Si devono realizzare opere a verde di mitigazione paesistico ambientale, nei confronti degli ambiti agricoli.

Nello sviluppo dei progetti di trasformazione si tengano in considerazione dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto) e la presenza delle linee di trasporto pubblico locale.

S.1.1

A corredo dello strumento urbanistico attuativo sia predisposto un apposito studio di traffico unitario, predisposto secondo i criteri mutuati dalla normativa regionale e preventivamente validato dalla Provincia di Brescia in qualità di ente proprietario e gestore dell'itinerario. L'attuazione della trasformazione sia subordinata ad adeguate verifiche puntuali di sostenibilità trasportistica a carico degli elementi della rete di accesso, con particolare riferimento allo svincolo della ex strada statale 11 con via Serenissima.

Per l'unità **S.1.2**, richiamando gli adempimenti discendenti dal D.Lgs 334/99, si deve tenere presente la vicinanza a stabilimenti a rischio incidente rilevante (in attuazione del DM del 9 maggio 2001).

S.3.1 Sulle aree pertinenziali, si indica la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale, sia verso le infrastrutture, sia verso il territorio agricolo. In particolare si tenga in considerazione la cascina esistente in lato nord.

Data la situazione del contesto urbano in cui si inserisce l'intervento, in sede di adozione dello strumento attuativo dell'unità **S.3.1**, si deve avviare una procedura di VAS specifica..

S.3.1 – S.3.2 nello sviluppo del progetto di trasformazione si tenga in considerazione la presenza delle linee di trasporto pubblico locale.

S.3.1 – S.3.4 a corredo degli strumenti urbanistici attuativi sia predisposto un apposito studio di traffico unitario, predisposto secondo i criteri mutuati della normativa regionale e preventivamente validato dalla Provincia di Brescia in qualità di ente proprietario e gestore dell'itinerario.

S.3.4 Sulle aree pertinenziali si realizzino adeguate opere di compensazione ambientale, tenendo in considerazione la cascina esistente in lato est. Inoltre, richiamando gli adempimenti discendenti dal D.Lgs 334/99, si tenga presente la vicinanza a stabilimenti a rischio incidente rilevante (in attuazione del DM del 9 maggio 2001).

In generale, si precisa che le opere a verde di mitigazione ambientale e paesistica si intendono integrative e non sostitutive di puntuali interventi risolutivi di specifiche criticità ambientali.

Nello sviluppo dei progetti di trasformazione si tenga in considerazione lo studio forestale agronomico ed il progetto di rete ecologica comunale, che prevede in queste zone il ripristino naturalistico dell'intorno dei laghetti di cava. L'indicazione è quella di promuovere il controllo delle piante infestanti esotiche e di prevedere la rinaturalizzazione di sponde e specchi d'acqua, in modo da consentire la ricolonizzazione dell'aviofauna. In generale, ove possibile, si dà indicazione di mantenere le aree a coltivazione, anche dopo l'eventuale cessione.

Le previsioni del Piano Cave della Provincia di Brescia e relative perimetrazioni degli ATE sono prevalenti sulle previsioni del Documento di Piano fino all'esaurimento delle attività estrattive.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche, tutela "Aree Naturali" e/o PLIS.

AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Parco dello Sport

PROGETTO SPECIALE:

S.1.1

A - DESCRIZIONE DEL PROGETTO SPECIALE

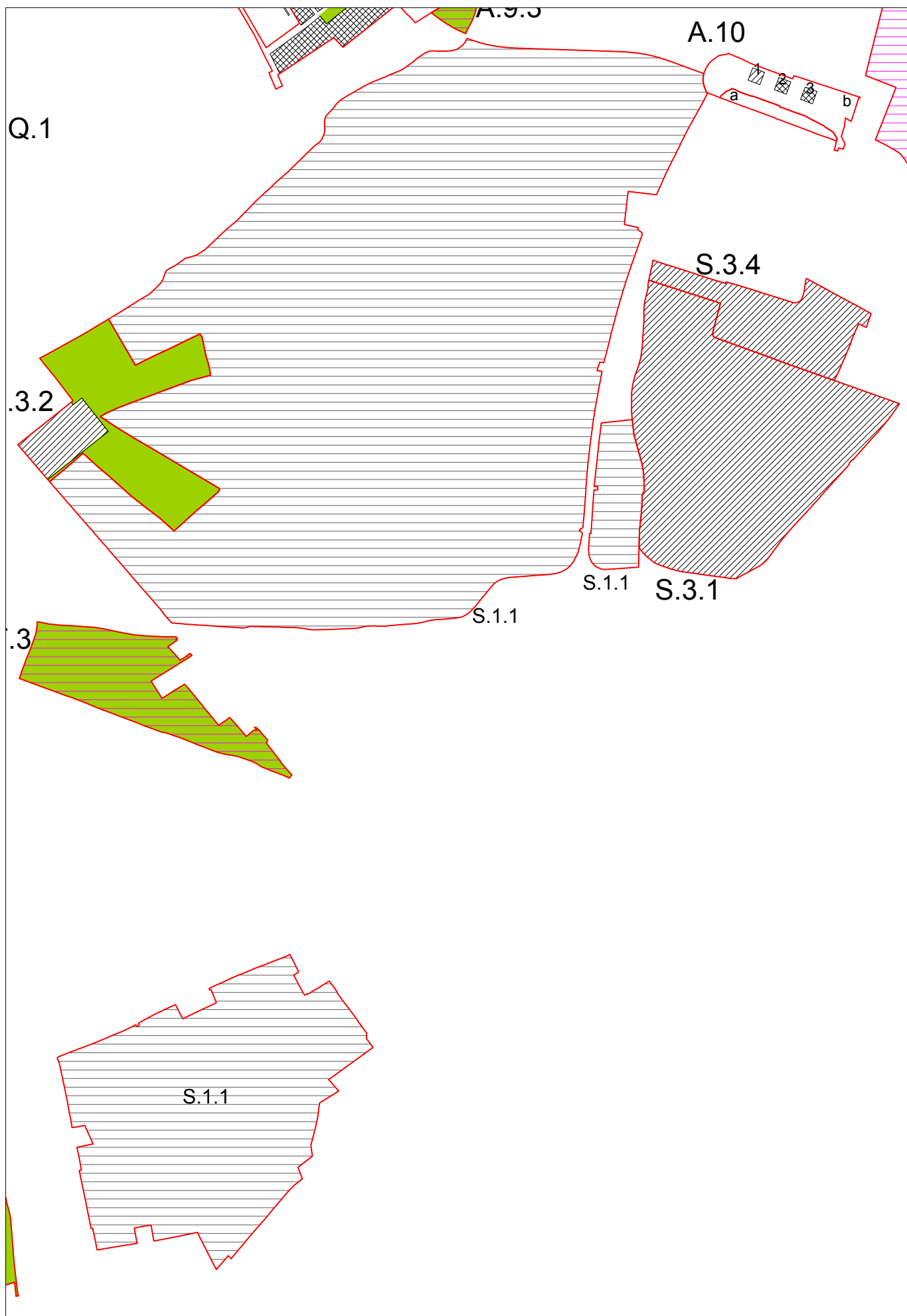
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

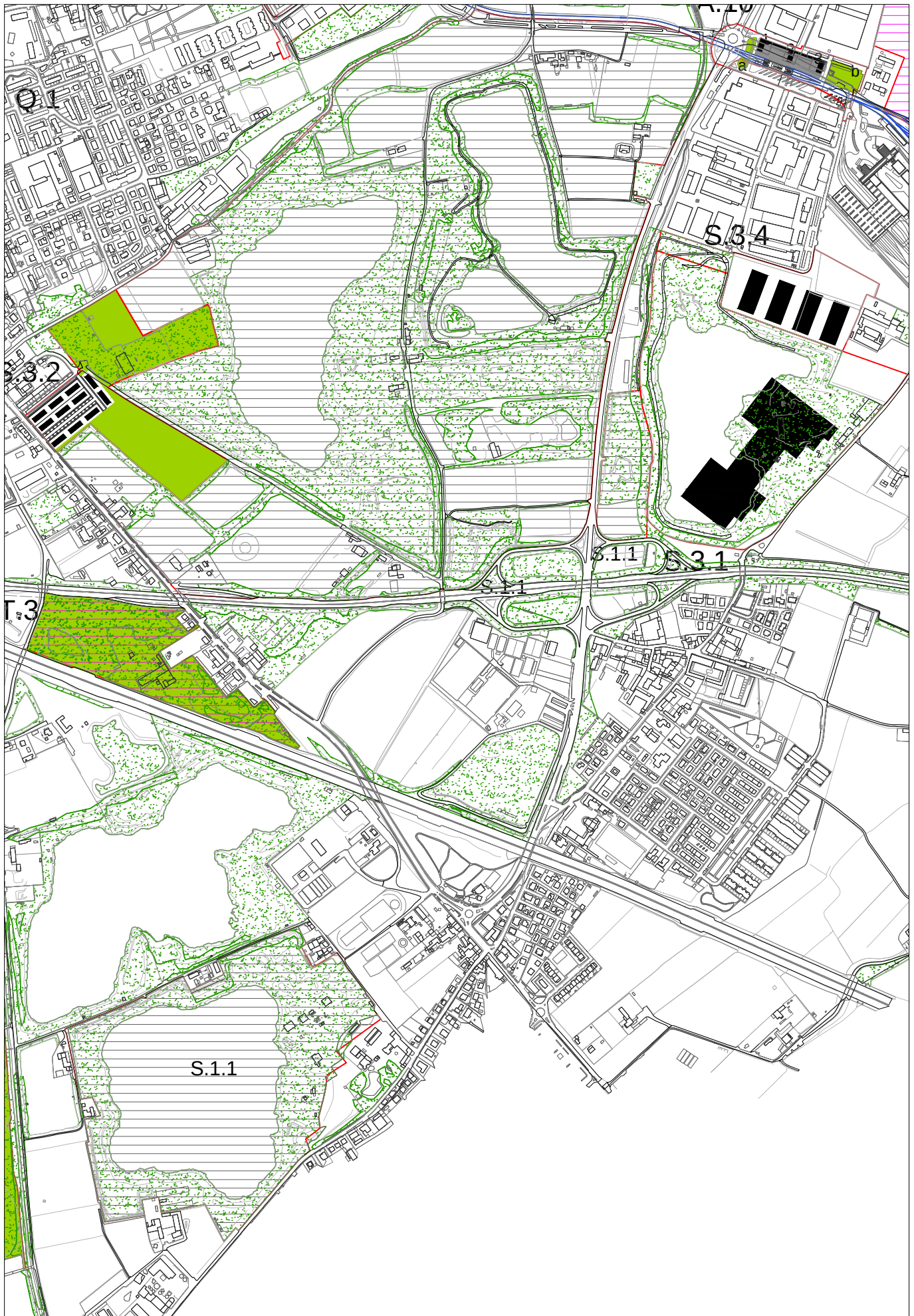
Note: Per questa particolare porzione del territorio si riconosce una vocazione per attrezzature sportive. il progetto di trasformazione è da sviluppare con specifica variante al PGT.

Nelle more della suddetta variante, per gli edifici sportivi esistenti, è possibile ampliare la superficie coperta fino a mq.500.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL PROGETTO SPECIALE

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	cave			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	1.481.438,95			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	16	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	18	Microzona mista est		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	3a, 4a, 4f	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.		X	
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI elettrorodotti; reticolo idrico minore; fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c); ex cava;				PER SERVIZI	X		
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	





AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Zona Cave ovest - sport
S.1.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

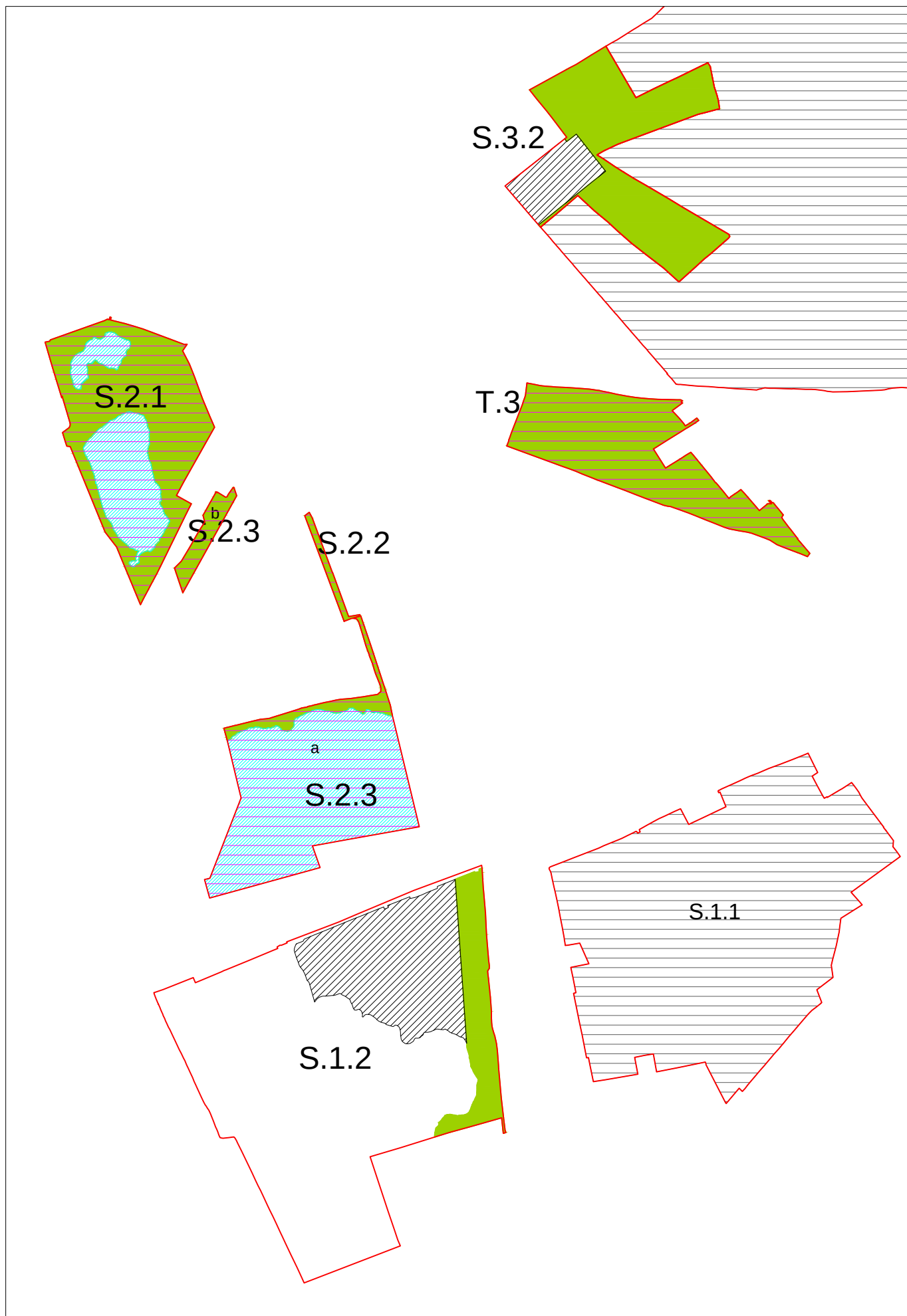
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza. il progetto di trasformazione si inserisce nell'area delle cave. Oltre alla possibilità di realizzare servizi sportivi edificati nella misura indicata nel quadro C della presente scheda, è consentita, altresì, la realizzazione di strutture sportive scoperte oltre l'Amministrazione Comunale potrà valutare la realizzazione di modeste attrezzature per servizi o attività ricettive, anche fuori dai sedimi edificabili previsti, ma entro il limite della slp assegnata e a parità di aree in cessione. L'edificabilità prevista è da considerarsi al netto degli edifici esistenti (assoggettati a risanamento conservativo) localizzati fuori dal sedime edificabile.

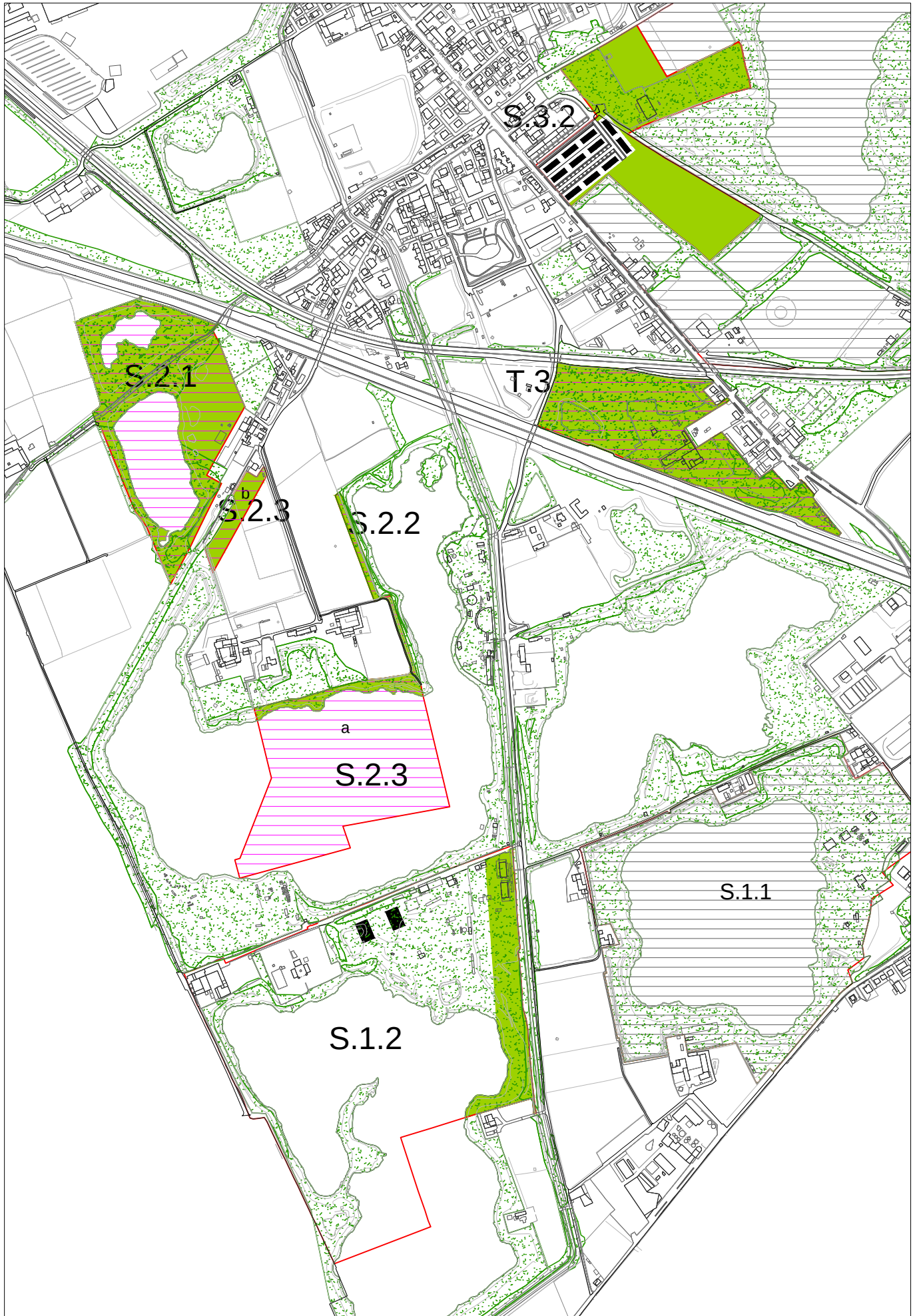
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	cave			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	324.906,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 3a, 4a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI elettrorodotti; reticolo idrico minore; fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c)				PER SERVIZI	X		
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	2.000,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	2.000,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	246,15	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	73,85	per urb. secondarie a VERDE	29.099,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	320,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	2.320,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	-		29.099,00
SLP commerciale massima medie strutture:	-		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso





AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Zona Cave

AREA DI COMPENSAZIONE:

S.2.1

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove. Il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale e del laghetto.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	cave		
Superficie territoriale	107.000,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 3a, 4a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

fascia di rispetto stradale (tipo A); reticolo idrico minore

C - SLP

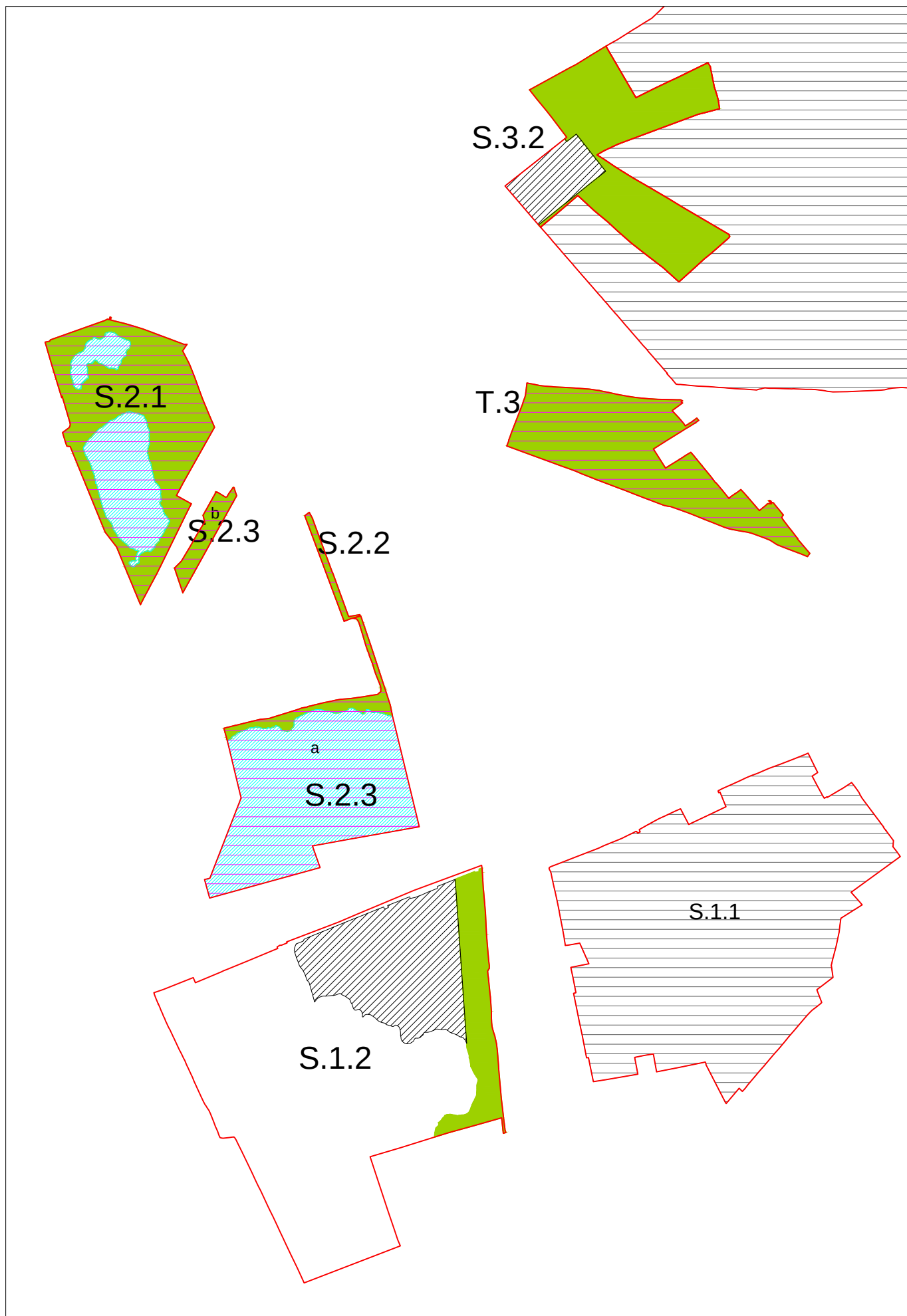
(mq)

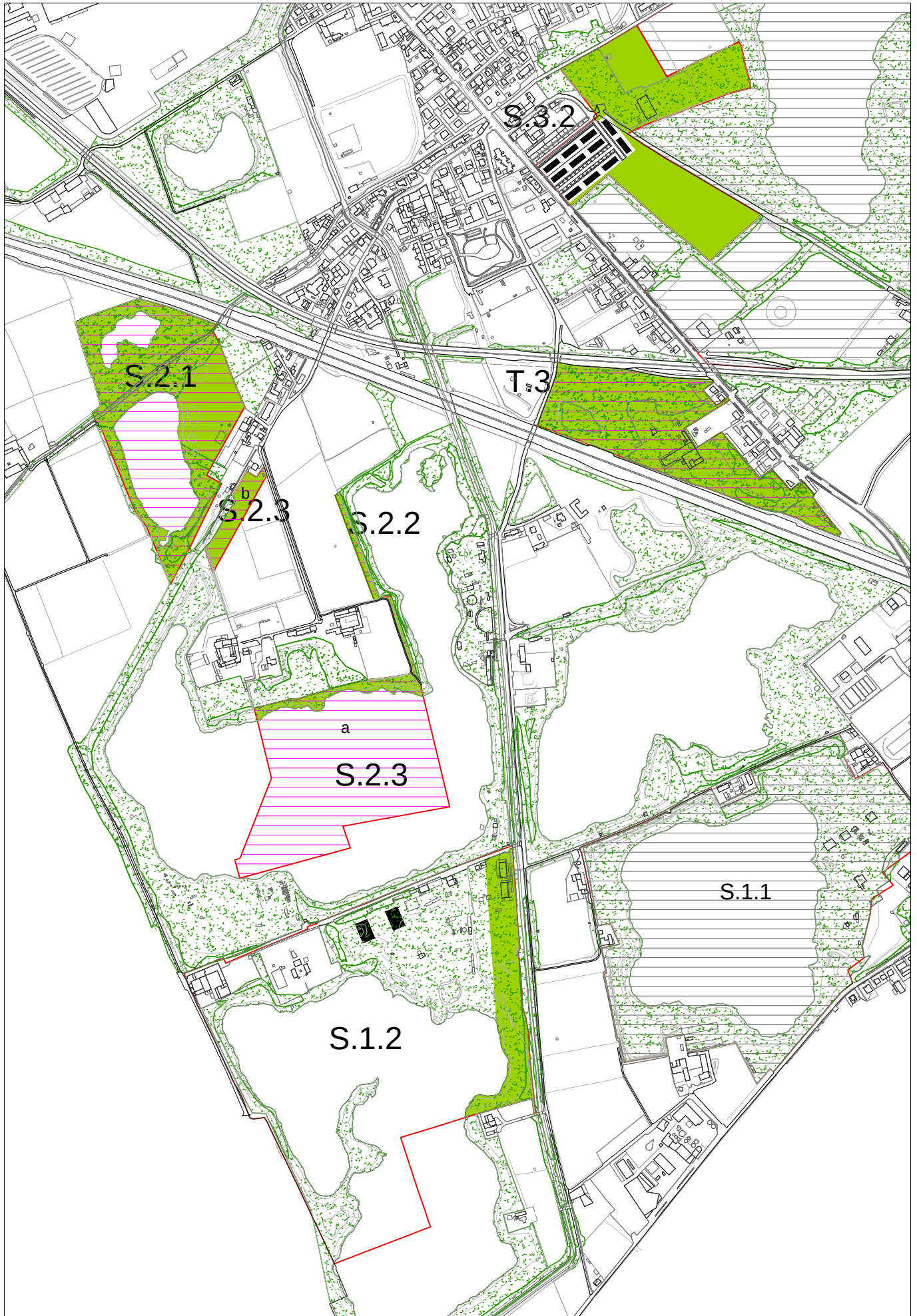
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	2.500,00
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE IN CESSIONE	71.742,50
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	





AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Zona Cave

AREA DI COMPENSAZIONE:

S.2.2

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove. Il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

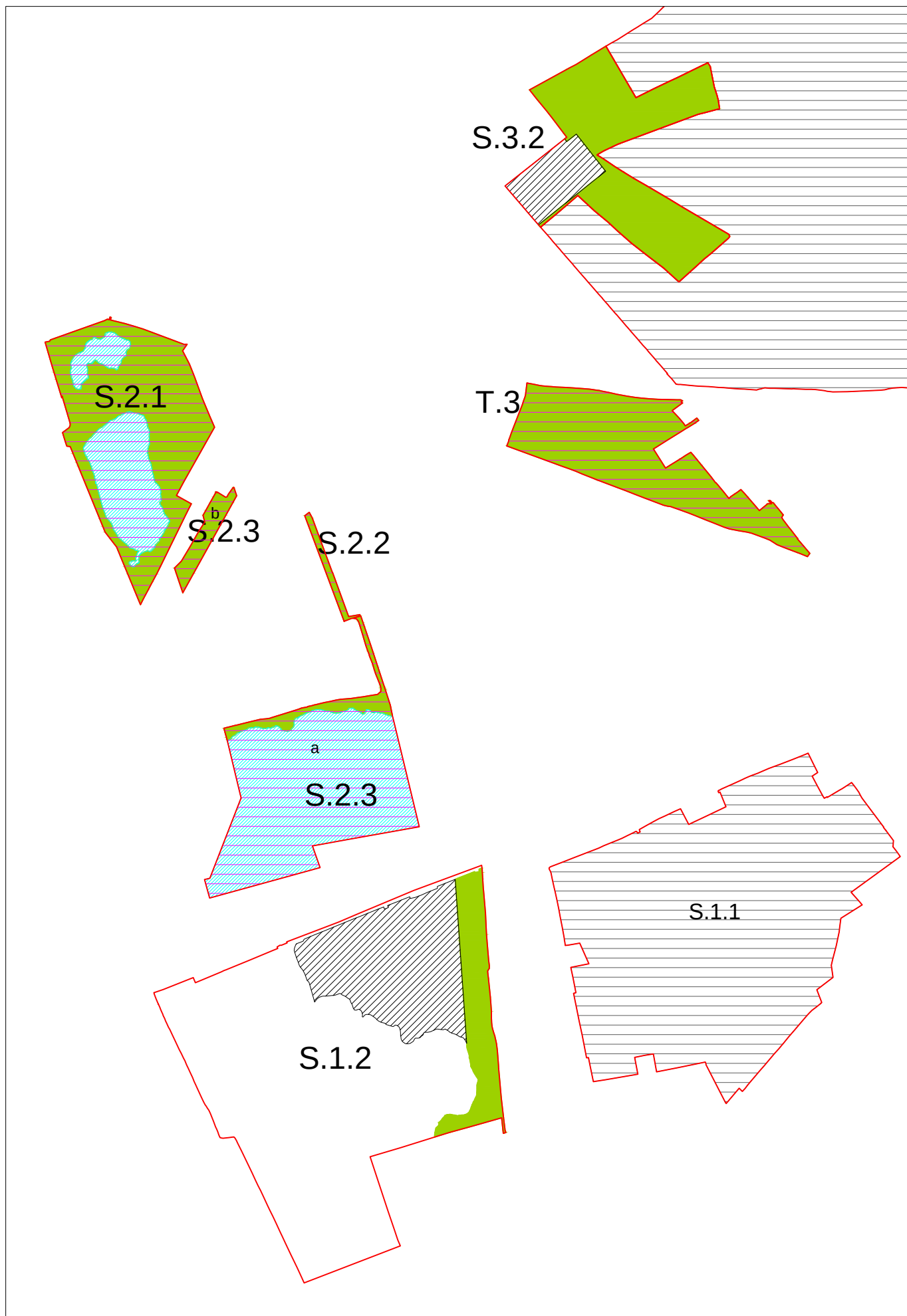
Localizzazione	cave		
Superficie territoriale	2.926,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	3a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

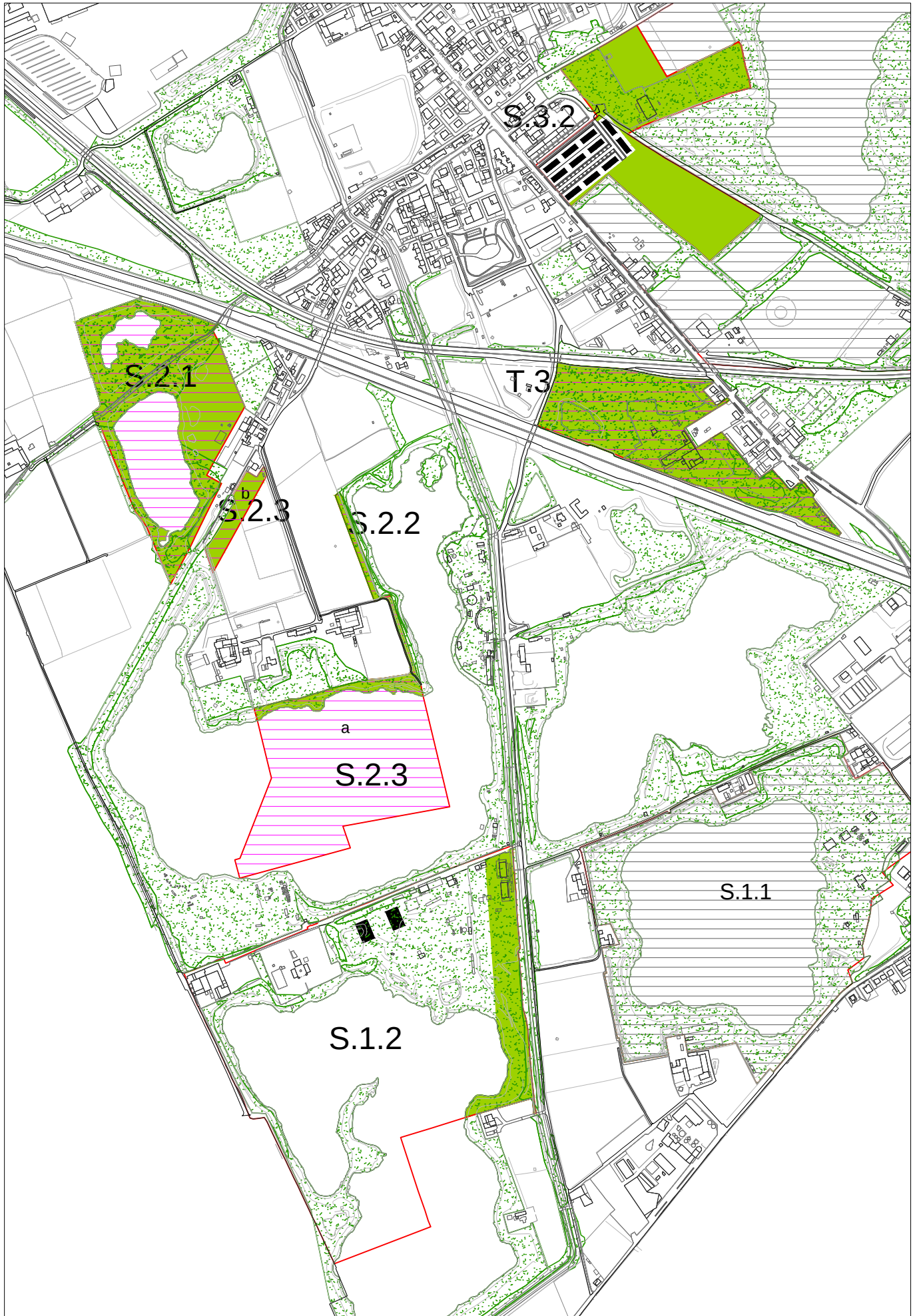
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

elettrodotti; reticolo idrico minore;

C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	87,78
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	2.926,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	





AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Zona Cave

AREA DI COMPENSAZIONE:

S.2.3

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove. Il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	cave		
Superficie territoriale	116.592,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	sud	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 3a, 4a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

elettrodotti; reticolo idrico minore;

C - SLP

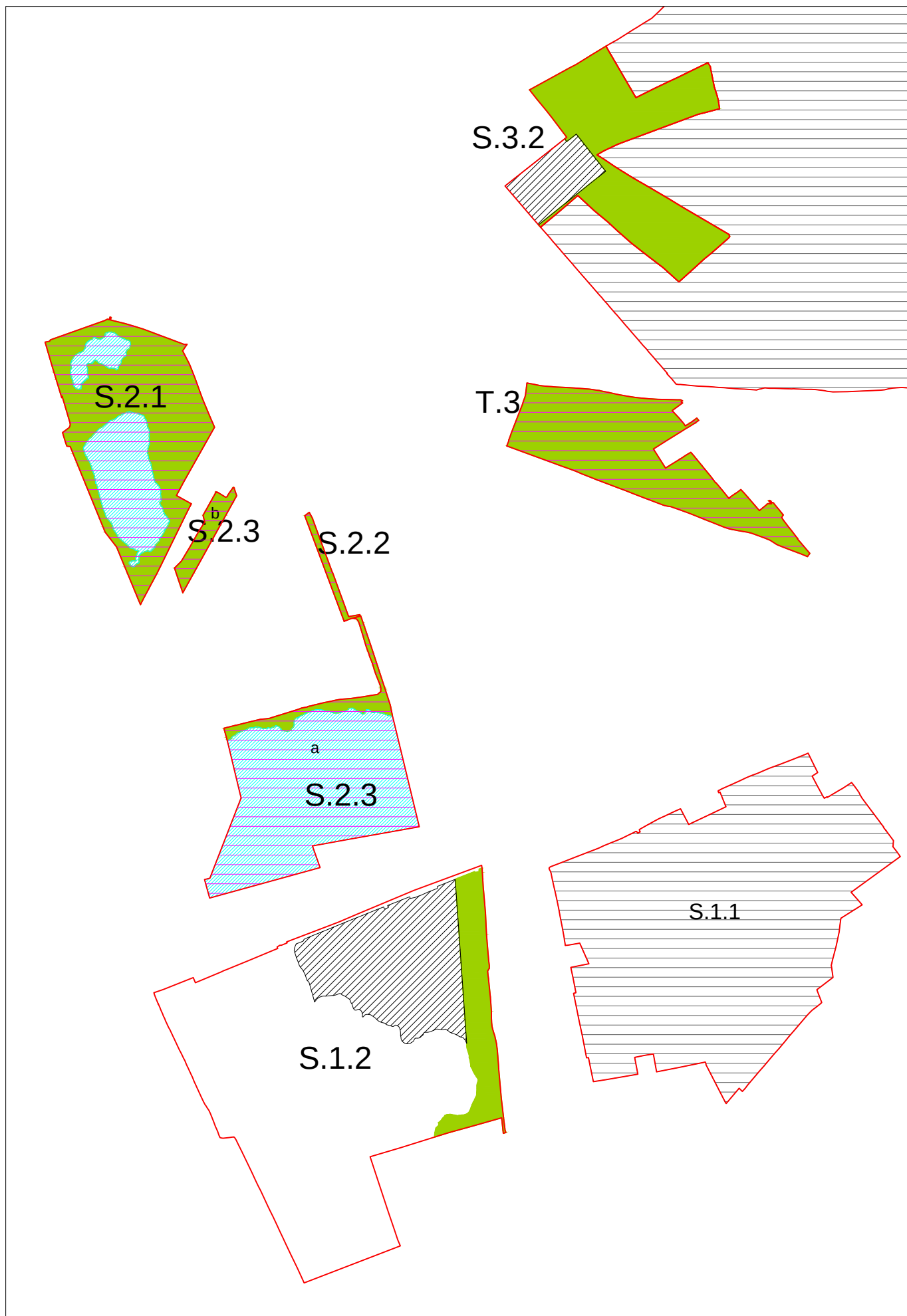
(mq)

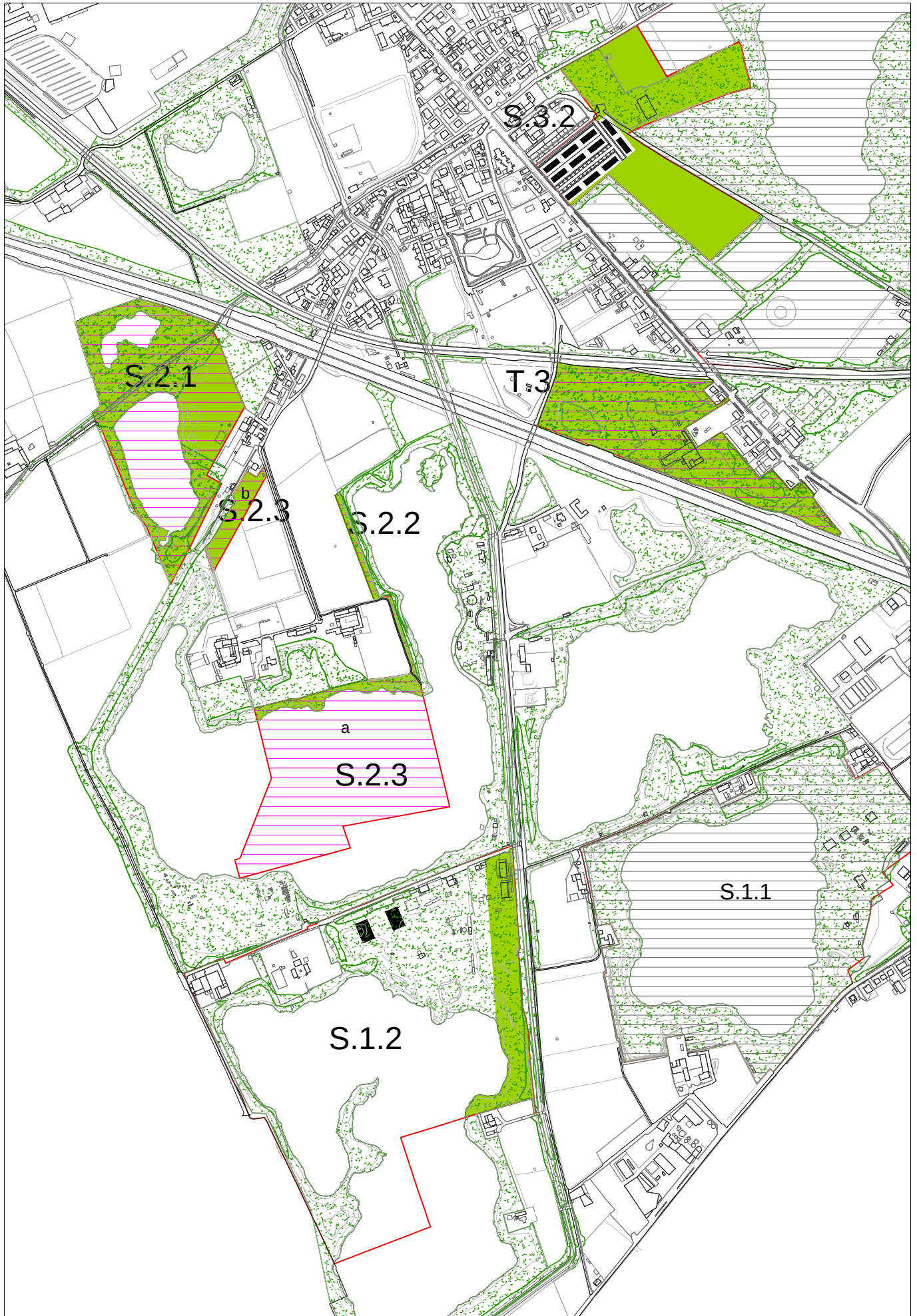
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	3.497,76
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE IN CESSIONE	16.331,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	





AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Italgros
S.3.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

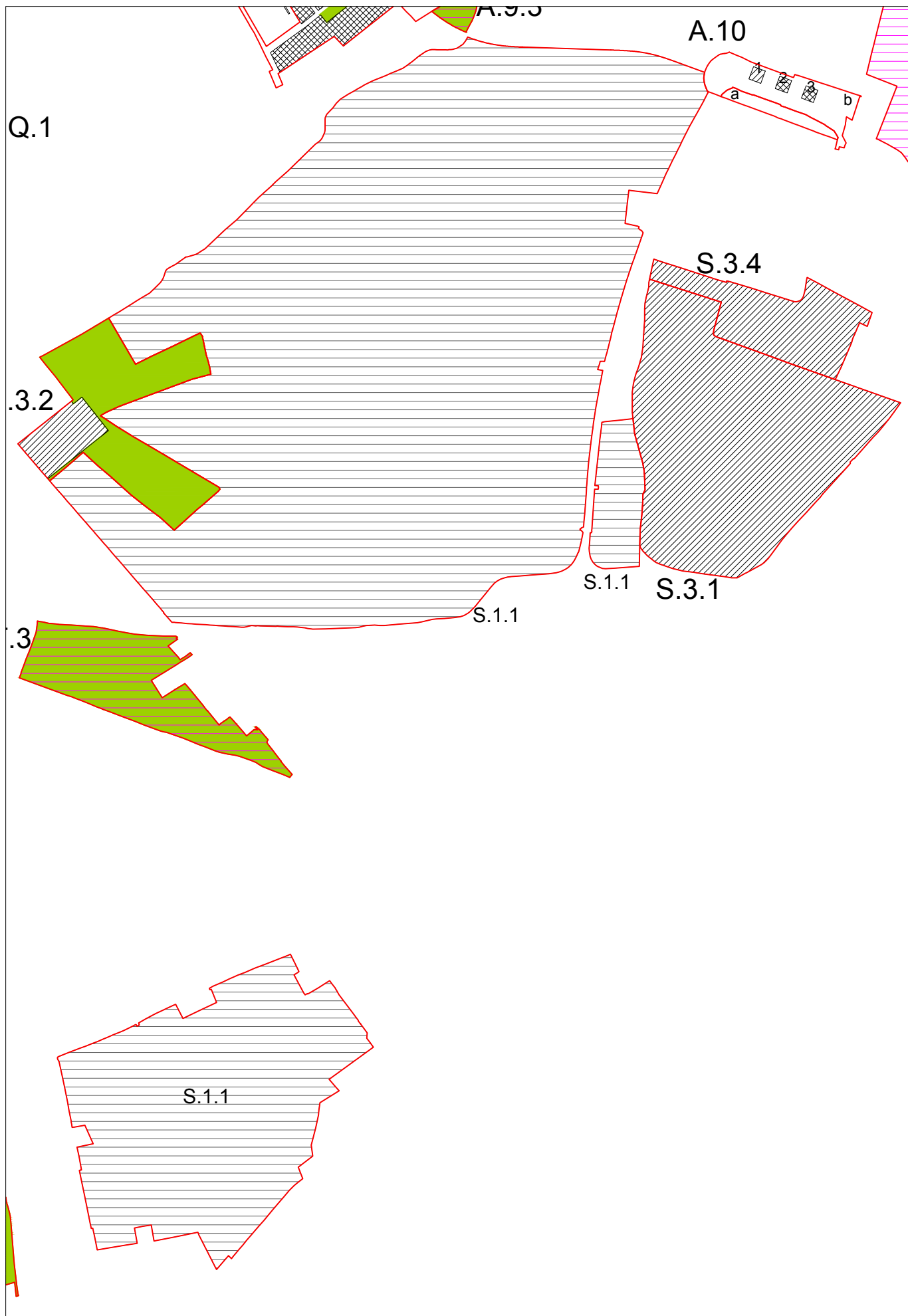
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
Note: il produttivo è vincolato ad attività logistiche al servizio del commercio.

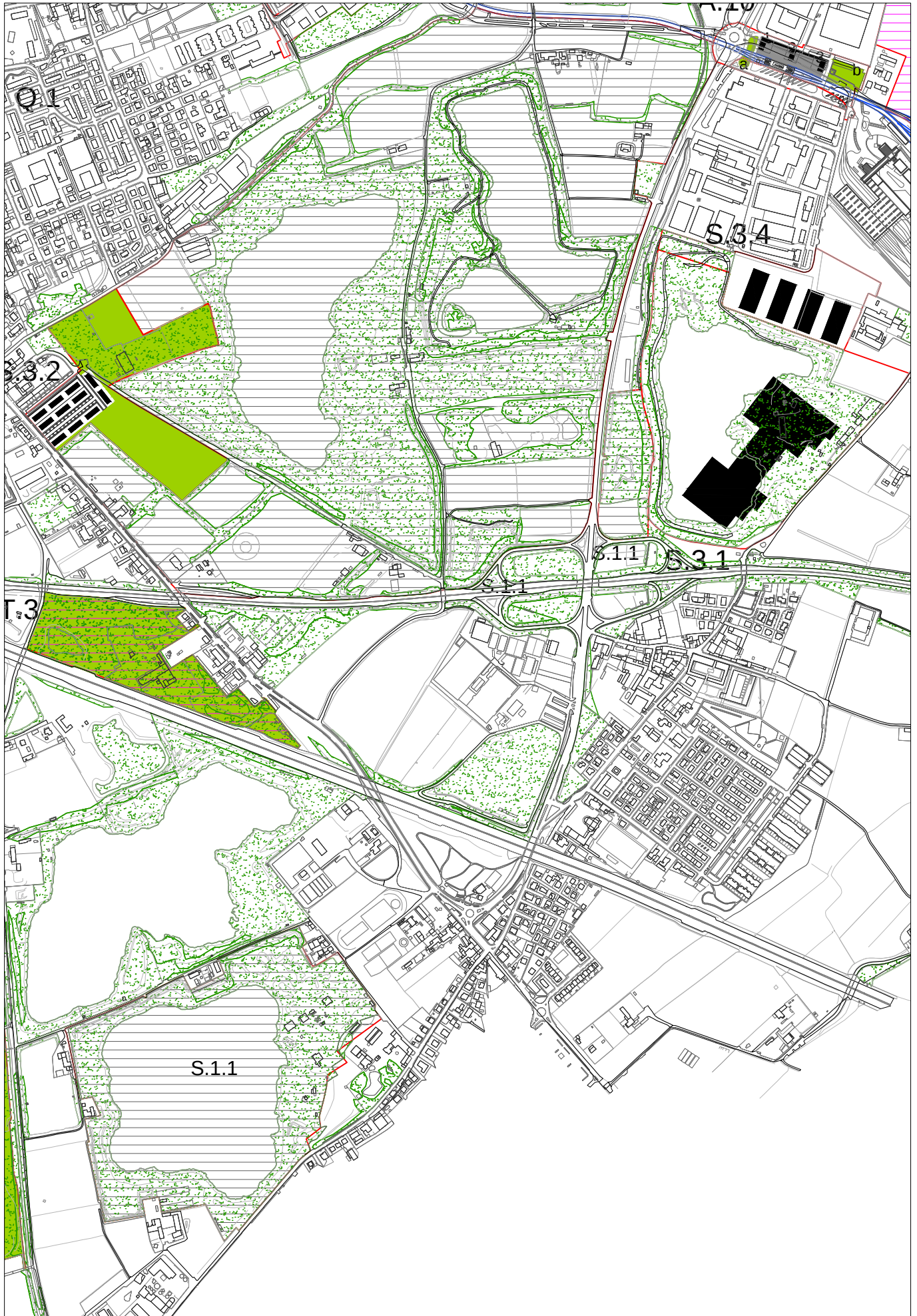
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Serenissima			PRODUTTIVA	X		
Superficie territoriale	226.622,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	13	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	18	Microzona mista est		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 3a, 4a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI fascia di rispetto stradale (tipo B); reticolo idrico minore; elettrodotti.				PER SERVIZI			X
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 56.000,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 56.000,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : -	0,00
SLP commerciale massima medie strutture: -	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso





AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Bettole
S.3.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

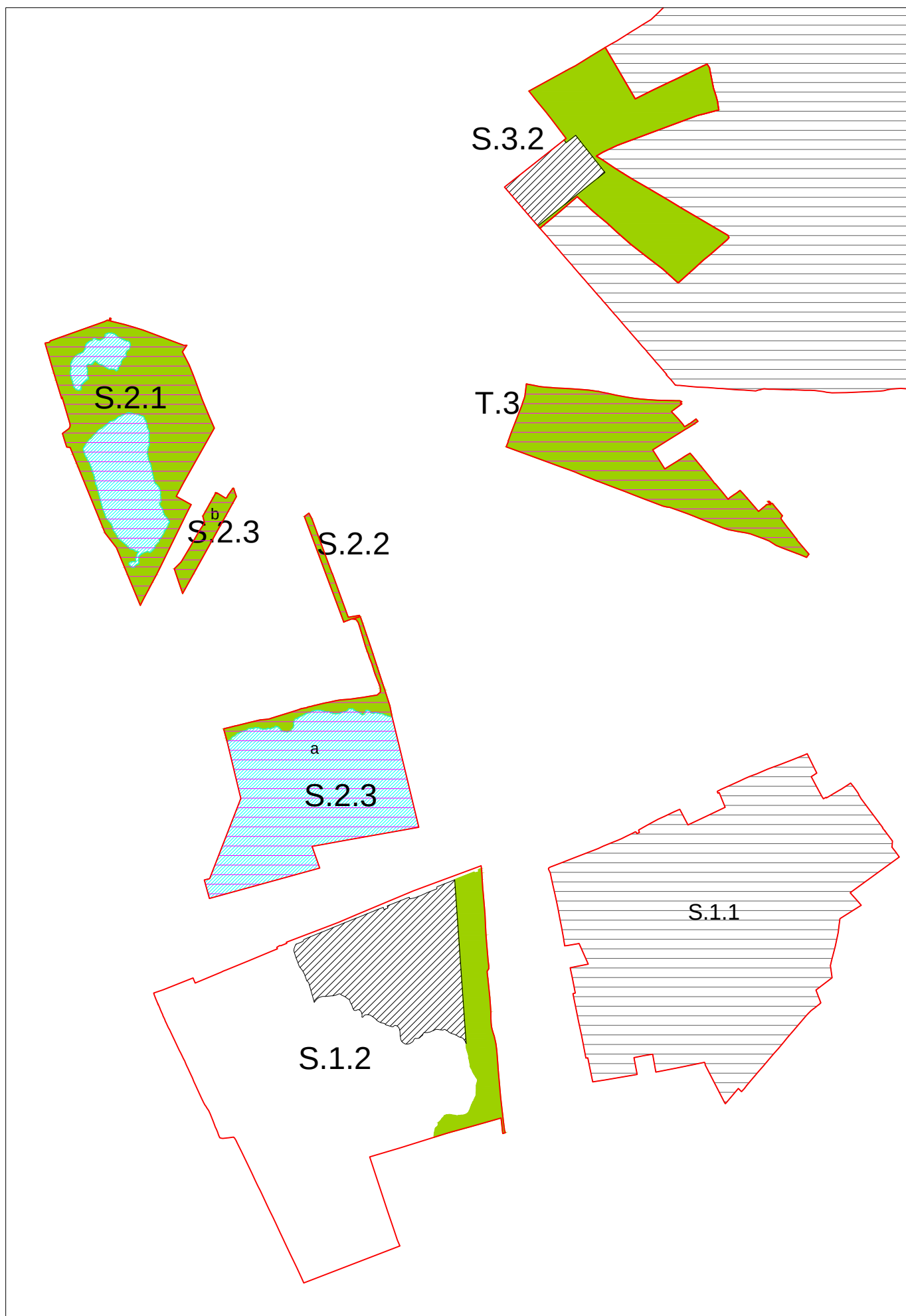
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

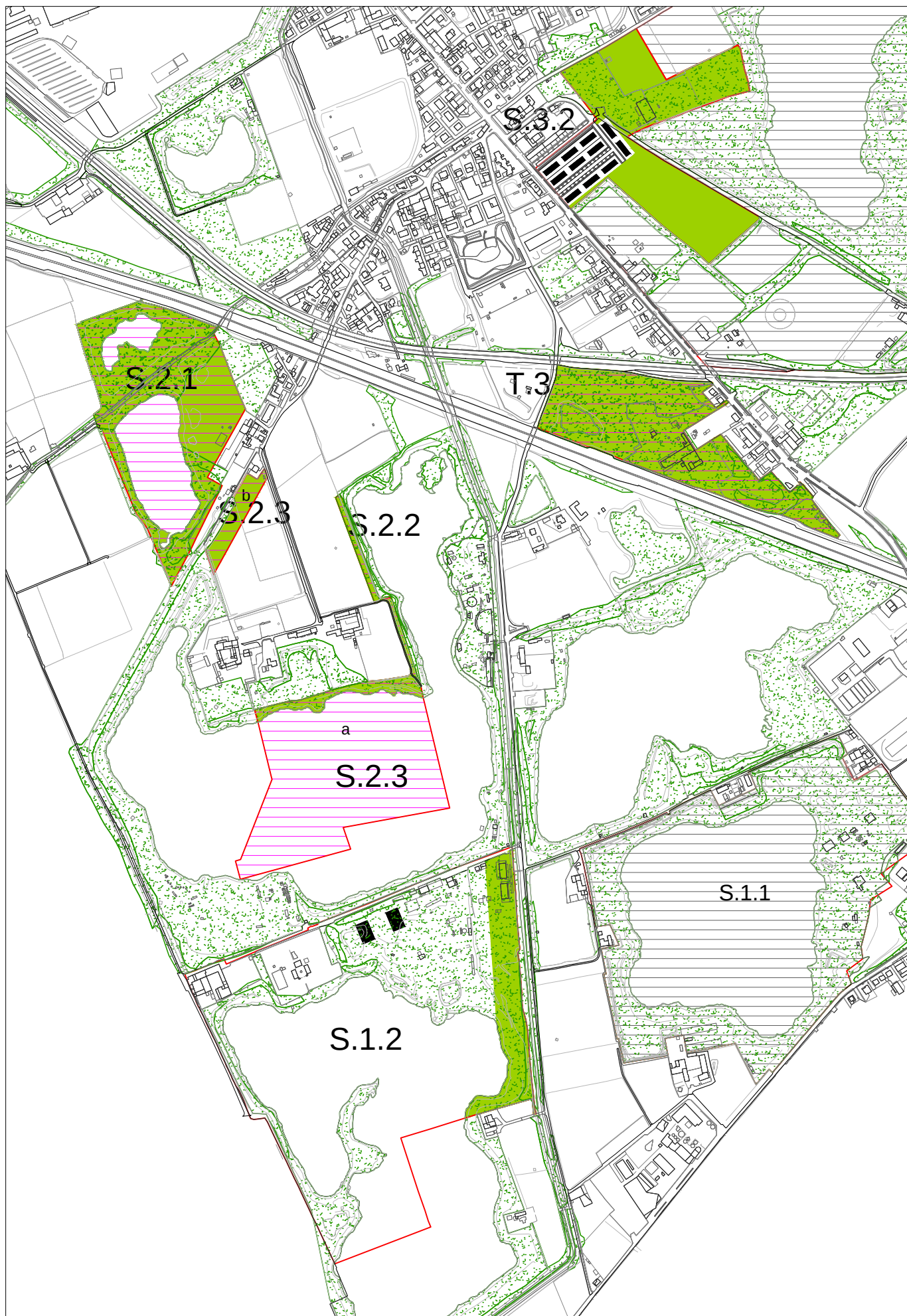
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via delle Bettole			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	89.530,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	13	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	3a, 4f	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
PAI: rischio idrogeologico molto elevato; reticolo idrico minore; elettrodotto;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 10.743,60 di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00 SLP max acquisibile da aree di compensazione 1.322,29 SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 396,69 SLP MASSIMA INCREMENTABILE 1.718,98 SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 12.462,58 SLP commerciale massima : 20% SLP tot 71.958,00 SLP commerciale massima medie strutture: n.a. Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -- SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A. AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00 per urb. secondarie a VERDE 71.958,00 per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00 per urb. secondarie a PIAZZE 0,00 71.958,00 Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso





AMBITO S: PARCO SPORT – CAVE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Serenissima 2
S.3.4

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione può essere attuato solo dopo la redazione di uno specifico piano industriale; rapporto di copertura massimo: 50%.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	cave			PRODUTTIVA	X		
Superficie territoriale	53.720,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,75			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a, 3a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI elettrorodotti; reticolo idrico minore;				PER SERVIZI			X
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

C - SLP

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

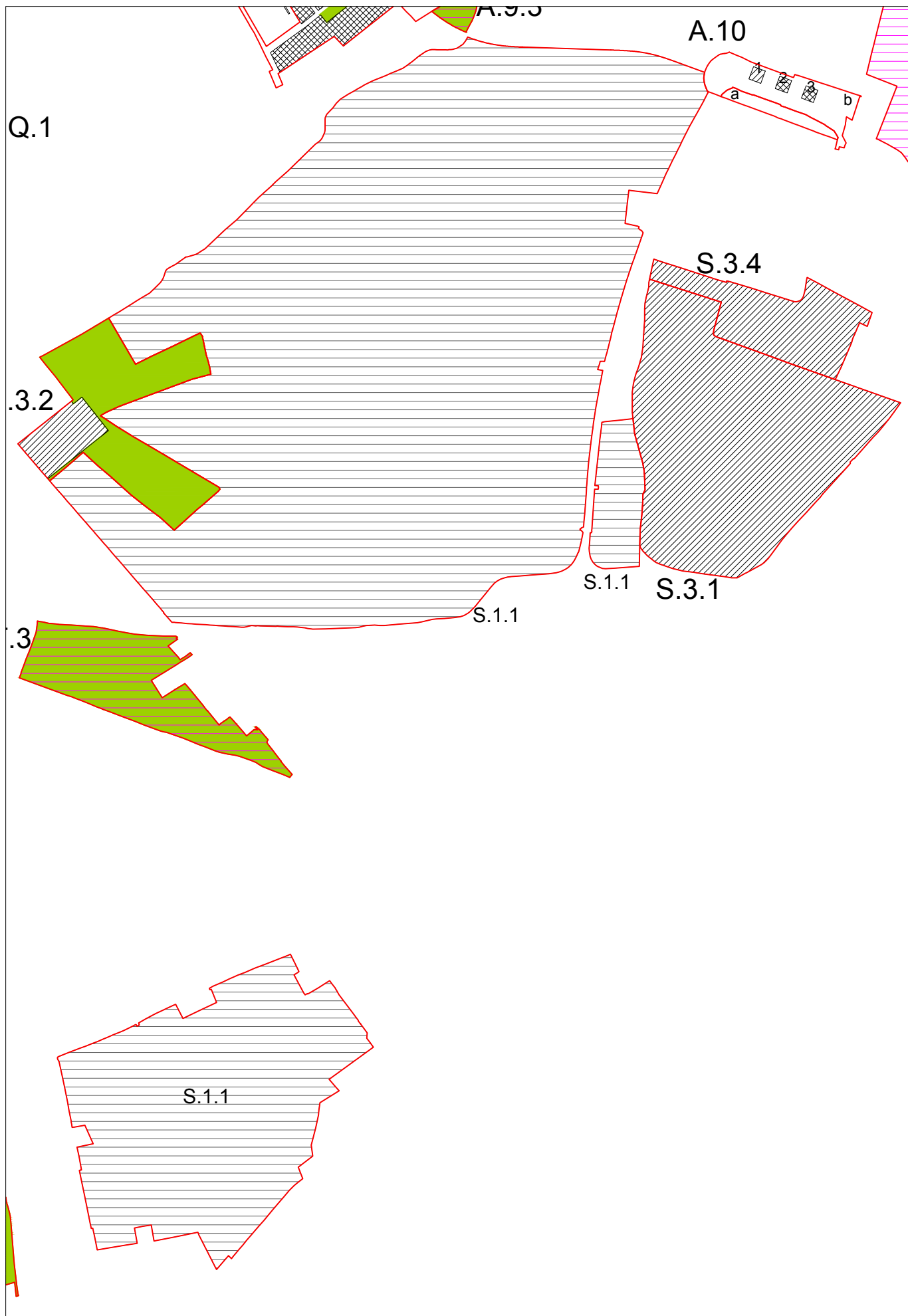
(mq)

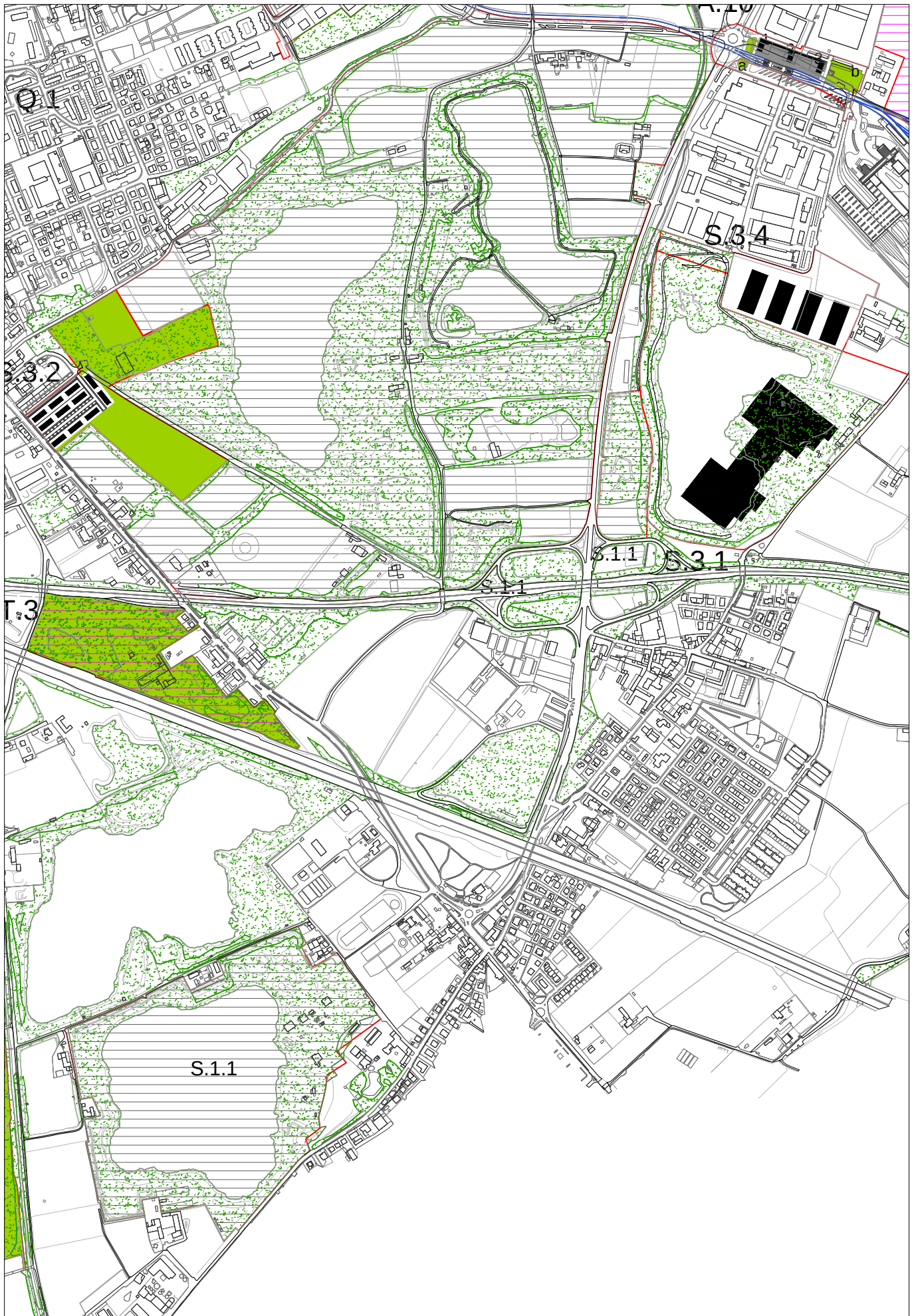
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	40.290,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	40.290,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	—		0,00
SLP commerciale massima medie strutture:	—		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

DQa= slp x T x K

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso





T - PROGETTI ISOLATI

L'ambito comprende:

Aree isolate da assoggettare a progetti di trasformazione.

Ogni progetto persegue determinati obiettivi specifici, in coerenza con quelli generali del PGT.

Criteri prestazionali per la progettazione comuni a tutti i progetti dell'ambito T:

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee, gestione acque meteoriche.

Specificatamente:

T.1 : Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Vicinanza a edifici storici

Filari alberati

Macchie boscate

Reticolo idrico minore

Sistema delle acque e relativi manufatti

Tracciato stradale storico principale

T.1: Criteri prestazionali per la progettazione:

Qualsiasi progetto di trasformazione all'interno del sito produttivo deve essere subordinato ad una reale riqualificazione ambientale (mitigazione) per viabilità, emissioni, rumorosità.

nel caso di realizzazione del parcheggio a nord dello stabilimento, si indica l'inserimento di opere di mitigazione sia verso l'istituto scolastico ad est del parcheggio che verso il nucleo storico ad ovest dello stesso.

Devono inoltre essere previste opere di mitigazione ambientale lungo l'accesso/uscita dello stabilimento da e verso la tangenziale ovest verso il quartiere, con particolare attenzione agli impatti sul nucleo storico di via Gabbiane.

La realizzazione di opere a verde di mitigazione ambientale deve essere oggetto di specifico studio e raccordarsi con il progetto di rete ecologica. Tali opere saranno da considerarsi integrative e non sostitutive di puntuali interventi risolutivi di specifiche criticità ambientali.

T.2 : Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Vicinanza a edifici storici

Filari alberati

Macchie boscate

Reticolo idrico minore

Sistema delle acque e relativi manufatti

Tracciato stradale storico principale

T.2 : Criteri prestazionali per la progettazione:

Il progetto prevede l'acquisizione di due aree da destinare a verde, di cui una, in particolare, completa la fascia ambientale della Roggia Canala.

Il piano paesistico di contesto dovrà garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla definizione del margine urbano e del corretto rapporto percettivo rispetto alla viabilità storica, la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto, anche attraverso opere a verde di mitigazione paesistico ambientale da raccordarsi col progetto di rete ecologica. Data la presenza di "ambiti ed elementi di progetto", si valutino opportune tutele.

Ricostruire macchie e fasce boscate nelle aree verdi in cessione, soprattutto in continuità con i sistemi verdi esistenti lungo la roggia limitrofa.

T.3: Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati
Macchie boscate
Reticolo idrico minore
Tracciato stradale storico principale
Sistema delle acque di cava
Rete ecologica

T.3: Criteri prestazionali per la progettazione:

Il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale e contestualmente, la messa in opera di misure di compensazione ambientale. La rinaturalizzazione dell'intera area può contribuire significativamente al potenziamento della rete ecologica comunale.

Il ripristino di un adeguato strato di suolo fertile sull'area attualmente industriale è condizione necessaria alla realizzazione delle opere di rinaturalizzazione e forestazione.

Dovrà essere verificato il corretto rapporto percettivo rispetto alla viabilità e la tutela delle componenti di pregio riconosciute.

T.4: Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati
Reticolo idrico minore
Sistema delle acque e relativi manufatti

T.4: Criteri prestazionali per la progettazione:

Il piano paesistico di contesto dovrà garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla definizione del margine urbano, anche in considerazione del fatto che il PTCP individua, a nord dell'area, la componente: "limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate", finalizzata ad evitare fenomeni di conurbazione. Devono altresì essere previste opere di mitigazione paesistico ambientale nei confronti degli ambiti agricoli, quali ad esempio la realizzazione di una macchia boscata con funzionalità di rete ecologica al margine dell'area in cessione. Vista la presenza di un cascinale in lato nord est, qualora destinato ad uso residenziale, le opere a verde di mitigazione saranno da considerarsi integrative e non sostitutive di puntuali interventi che risolvano specifiche criticità ambientali.

T.5: Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Macchie boscate
Reticolo idrico minore

T.5: Criteri prestazionali per la progettazione:

Il piano paesistico di contesto dovrà garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in relazione alla definizione del margine urbano e del corretto rapporto percettivo dalla viabilità e dai percorsi di fruizione, la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto, da raccordarsi col progetto di rete ecologica. Devono altresì essere previste opere di mitigazione paesistico ambientale nei confronti degli ambiti agricoli.

T.7: Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati
Tracciato stradale storico principale
Sentieri

T.7: Criteri prestazionali per la progettazione:

Il piano paesistico di contesto dovrà garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento dalla viabilità e da tutti i punti di visuale di scala urbana e sovracomunale potenzialmente interessati.

T.8: Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati
Tracciato stradale storico principale
Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Ori Martin
T.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Il progetto di trasformazione conferma la slp esistente e prevede la realizzazione di un parcheggio nel sedime a nord la cui realizzazione è subordinata alla formazione di un nuovo accesso allo stabilimento. L'accesso e l'uscita alla e dalla Ori Martin avverrà direttamente dalla tangenziale ovest.

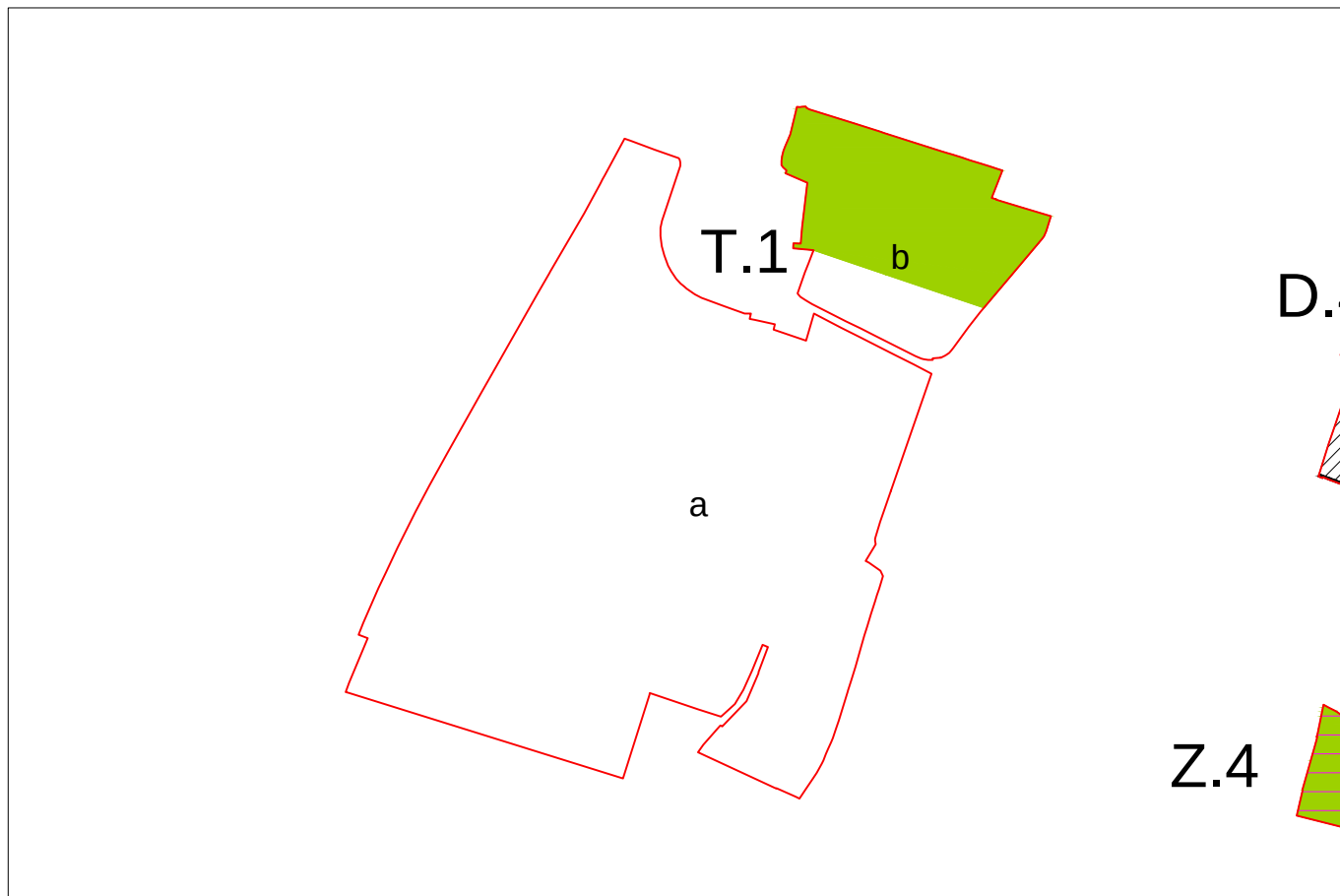
In sede di pianificazione attuativa è comunque valutabile una diversa collocazione del parcheggio all'interno dell'unità di intervento.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Canovetti			PRODUTTIVA	X		
Superficie territoriale	260.739,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	nord	Quartiere	17	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	2c	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI			X
fascia rispetto ex Galasso fiume Mella (Dlgs.42/04 art.142-c); reticolo idrico minore; elettrodotti; fascia di rispetto stradale (tipo B)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 0,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 31.760,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 0,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : -	31.760,00
SLP commerciale massima medie strutture: -	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Mandolossa
T.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Il progetto prevede l'acquisizione di due aree da destinare a verde, di cui una, in particolare, completa la fascia ambientale della Roggia Canala.
Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede. il lotto a è oggetto di edificazione e cessione; il lotto b è oggetto di sola cessione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Vallecamonica			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	19.164,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	23	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	9	Oltremella		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico pirincipale; reticolo idrico minore; pozzi				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	3.832,80	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	471,73	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	141,52	per urb. secondarie a VERDE	13.999,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	613,25	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	4.446,05	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		13.999,00
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	—		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	1,33	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

Mandolossa
 T.2.a

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		T.2	
Localizzazione	via Vallecamonica		
Superficie territoriale	14.183,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20		
Circoscrizione	ovest	Quartiere	23
Microzona catastale	9	Oltremella	
Classe di sensibilità paesistica	5 e 4	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	--

C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	2.836,60	2.836,60	0,00	796,96	3.633,56
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	2.836,60	2.836,60	0,00	996,20	3.832,80

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI **PROGETTO DI TRASFORMAZIONE** **LOTTO:**

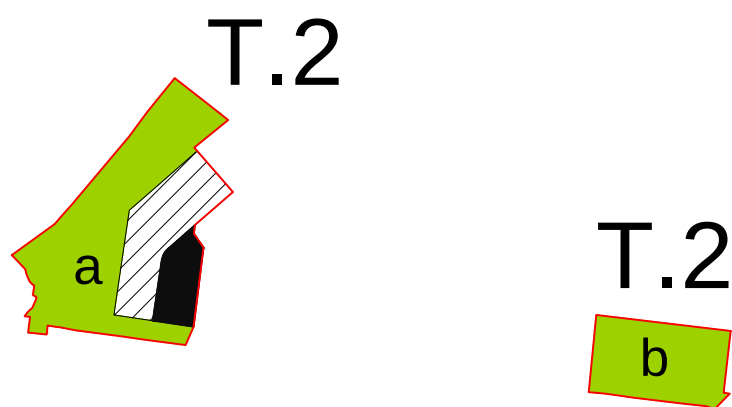
Mandolossa
 T.2.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

UNITA' DI INTERVENTO:		T.2			
Localizzazione		via Vallecarnonica			
Superficie territoriale		4.981,00			
Indice territoriale di progetto (mq/mq)		0,20			
Circoscrizione	ovest	Quartiere	23		
Microzona catastale	9	Oltremella			
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a		
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	--		

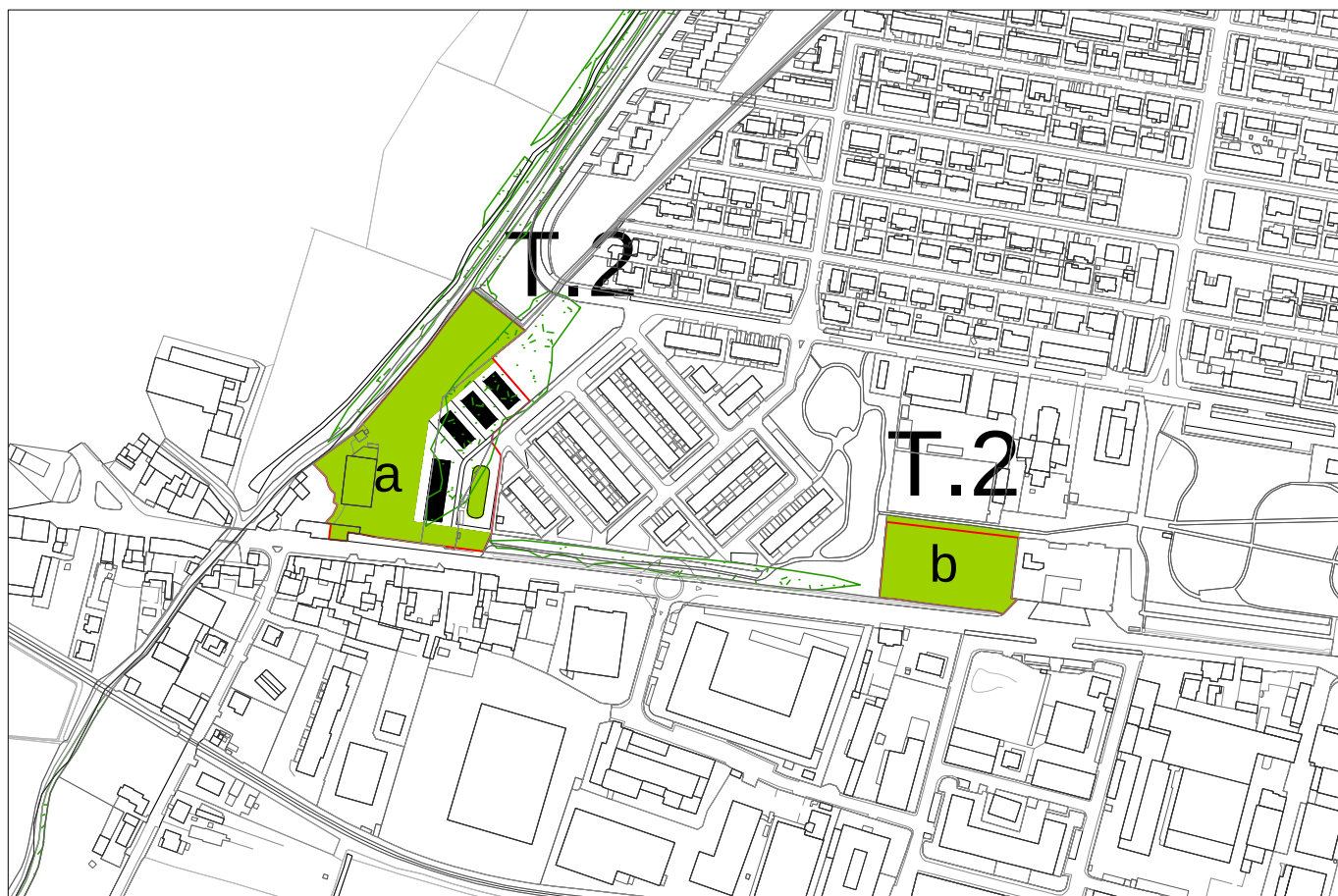
C - SLP

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	996,20	0,00	996,20	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	996,20	0,00	996,20	0,00	0,00



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
AREA DI COMPENSAZIONE:

ex Bonomi Metalli

T.3

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove.
il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale e contestualmente, la messa in opera di misure di compensazione ambientale.
in sede di pianificazione attuativa si prevederà la realizzazione di una strada che sia alternativa a via Ponte/via Lapidario.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	via delle Bettole		
Superficie territoriale	73.154,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	3a, 4a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

reticolo idrico minore; elettrodotti; fascia di rispetto stradale (tipo A,B e C);

C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	8.778,48
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	73.154,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

San Zeno
T.4

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

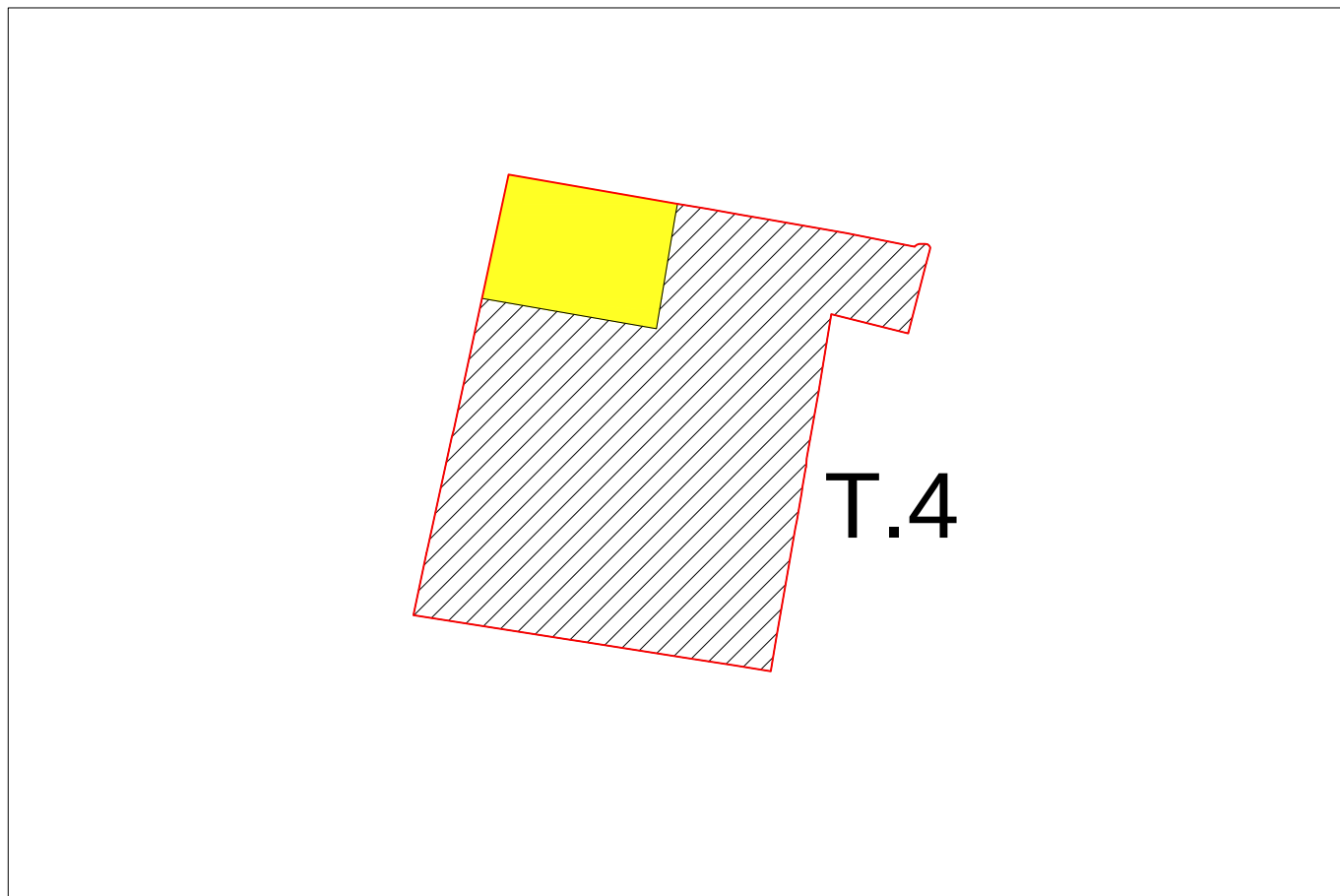
Il progetto è volto a consentire l'ampliamento di una attività produttiva esistente. Sull'area in cessione è prevista la collocazione di un magazzino comunale.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via della Volta			PRODUTTIVA	X		
Superficie territoriale	74.130,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	sud	Quartiere	12	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI reticolo idrico minore; fascia di rispetto ferroviario;				PER SERVIZI			X
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 8.895,60	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 0,00	per urb. secondarie a VERDE 10.000,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 8.895,60	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : n.a.	10.000,00
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 5.000,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

S. Eufemia 2
T.5

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

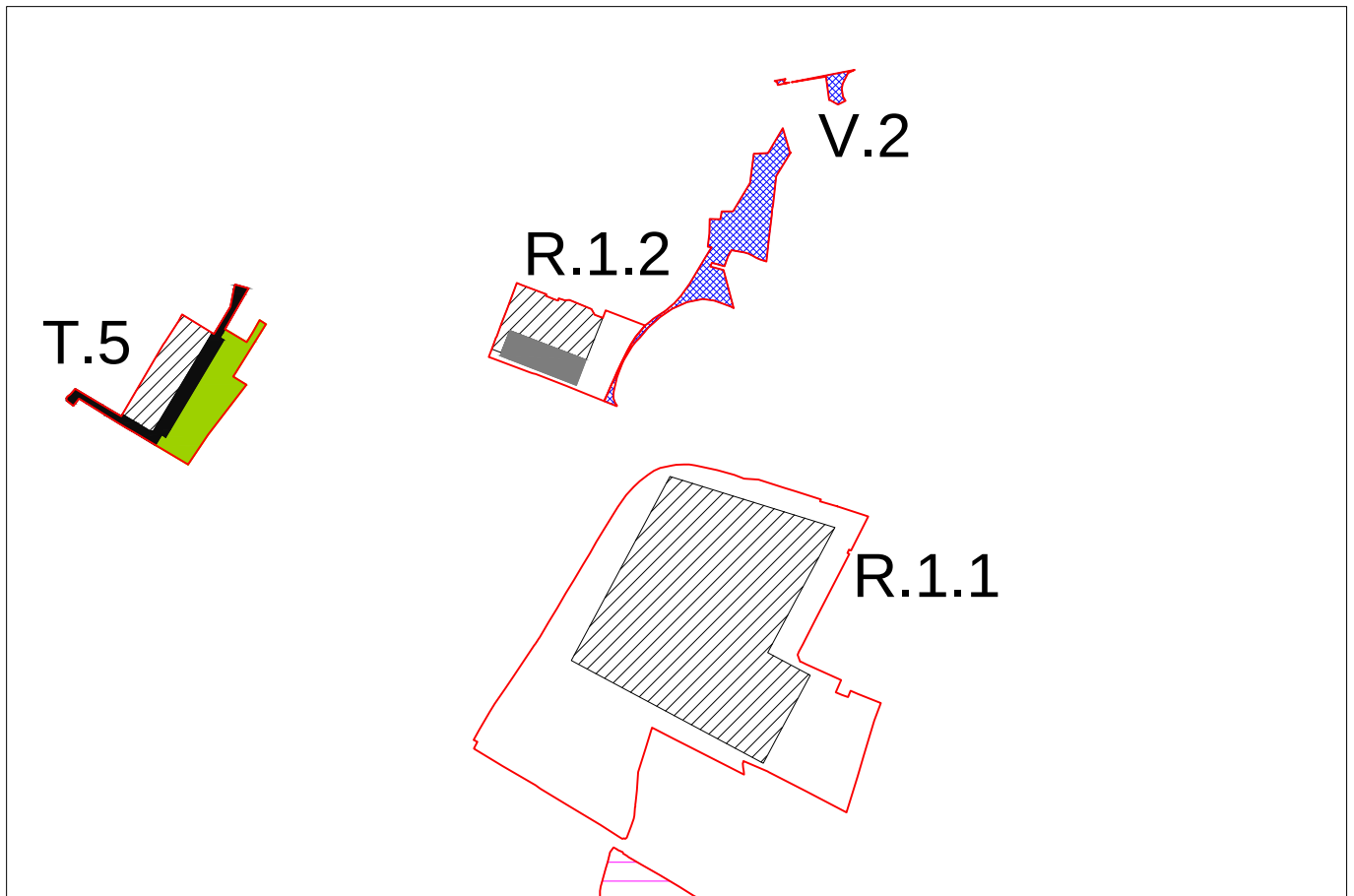
Il progetto di trasformazione prevede la realizzazione di una strada e la cessione di un'area da destinare a parco di quartiere.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	viale Sant'Eufemia			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	12.200,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	18	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	18	Microzona mista est		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	3d'	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico minore; PAI: rischio idrogeologico molto elevato; elettrodotti.				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 2.440,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 300,31	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 2.924,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 90,09	per urb. secondarie a VERDE 5.038,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 390,40	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 2.830,40	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 7.962,00	
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

UNITA' DI INTERVENTO:

Ronchettino
T.7

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

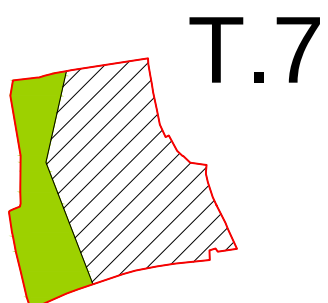
Il progetto prevede la realizzazione di un complesso residenziale a fronte della cessione di un'area verde in fregio alla strada.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via San Rocchino			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	16.157,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,40			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	centro	Quartiere	30	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	7	S. Giuseppe - Costalunga - Ronchettini		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a, 3a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI vincolo paesaggistico 6 (Dlgs.42/04 art.136- d);				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 6.462,80	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO
SLP max acquisibile da aree di compensazione 795,42	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 238,63	per urb. secondarie a VERDE 4.659,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE 1.034,05	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 7.496,85	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 4.659,00	
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO T: PROGETTI ISOLATI

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

PROGETTO SPECIALE:

ex Editrice La Scuola

T.8

A - DESCRIZIONE DEL PROGETTO SPECIALE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di una riqualificazione dell'edificio e di una riconversione funzionale dello stesso, tendendo alla mixità delle destinazioni d'uso.
Il progetto di trasformazione è da sviluppare con un programma integrato di intervento in variante al PGT.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL PROGETTO SPECIALE

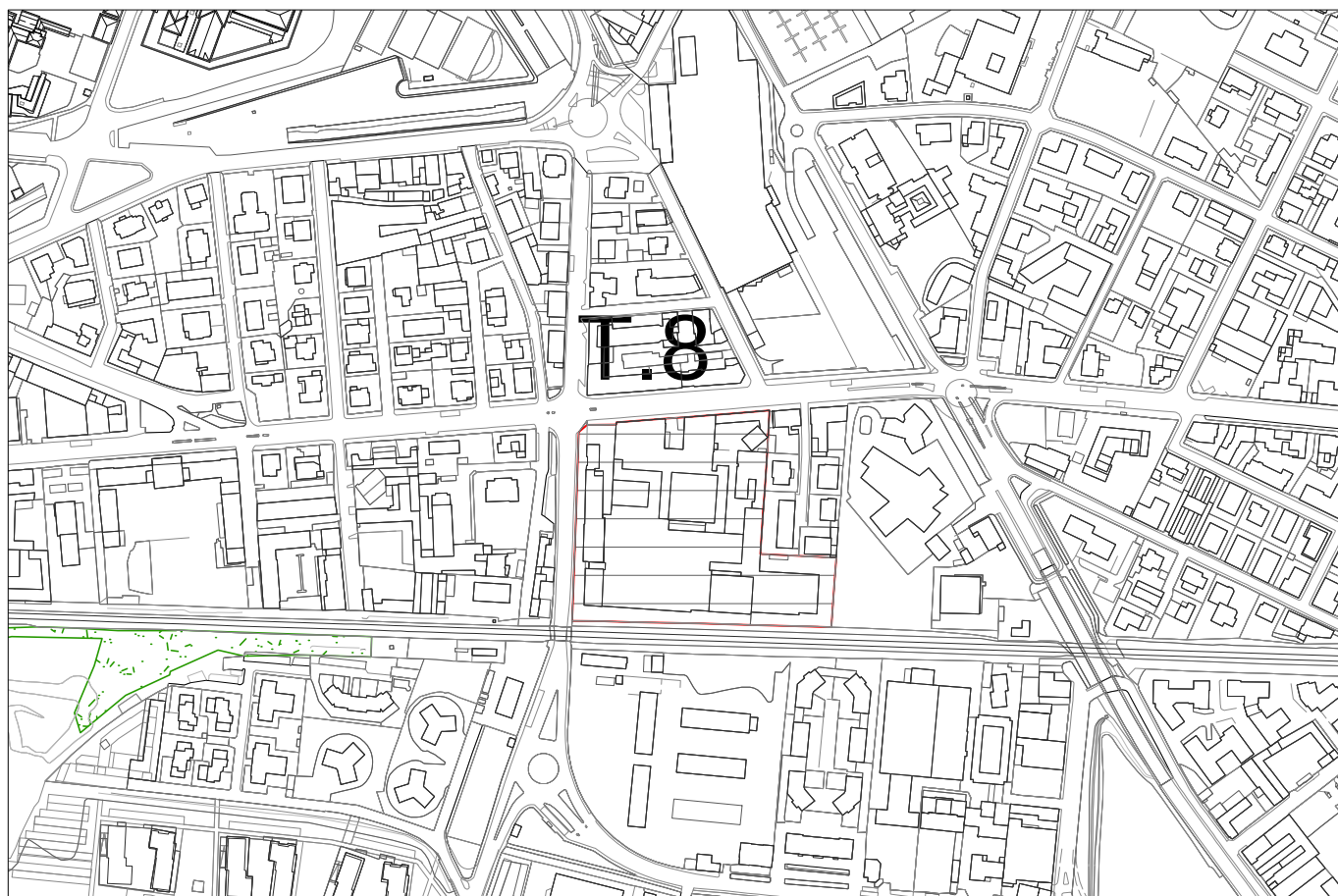
LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	viale Duca d'Aosta			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	19.756,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	centro	Quartiere	30	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	6	Viale Venezia - Piave - Ring		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	2	Fattibilità geologica	3d	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

T.8



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

U - MITIGAZIONE LUNGO INFRASTRUTTURE

L'ambito comprende:

Aree principalmente poste lungo le infrastrutture stradali (autostrada, tangenziali)

In tali aree si prevedono meccanismi di premialità, ove a fronte della realizzazione di opere di rimboschimento e mitigazione ambientale, è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove.

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	rendere più fruibili e più attrattivi i grandi sistemi ambientali (colline, fiumi, grandi parchi, cave)
1.02	TUTELARE IL PAESAGGIO AGRICOLO	tutelare, preservare il territorio agricolo strategico
1.04	TRAMA VERDE: COSTRUIRE E IMPLEMENTARE LE CONNESSIONI VERDI, MITIGARE, FAVORIRE LA BIODIVERSITA'	implementare le connessioni ambientali, costruire la trama verde, favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Vicinanza edifici storici

Filari alberati

Macchie boscate

Rete ecologica

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari

Criteri prestazionali per la progettazione:

U.1, U.2, U.3: lungo gli assi viari si indica la realizzazione di adeguate opere di rimboschimento, di mitigazione ambientale e di ricostruzione della rete ecologica, da attuarsi su tutte le aree in cessione e contestualmente alla cessione delle stesse.

Quanto sopra è prescritto anche nel caso in cui l'Amministrazione decida di non acquisire l'area.

In ogni caso, è previsto il mantenimento della destinazione agricola dell'area.

U.1. Il piano paesistico di contesto dovrà garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in relazione al corretto rapporto percettivo dalla viabilità; il giusto rapporto tra il nuovo edificato e gli edifici storici esistenti; la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con il progetto della rete ecologica) e la progettazione specialistica delle opere di mitigazione.

Nello sviluppo progettuale si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

AMBITO U: MITIGAZIONE INFRASTRUTTURE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Tangenziale sud 1

UNITA' DI INTERVENTO:

U.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Il progetto prevede un'edificazione di carattere prevalentemente terziario, a fronte della cessione di aree lungo la tangenziale sud.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via della Volta			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	68.208,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE	X		
Circoscrizione	sud	Quartiere	12	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
fascia di rispetto stradale (tipo A, B); reticolo idrico minore; fascia di rispetto ferroviario.				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	5.680,00
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	5.680,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot
SLP commerciale massima medie strutture:	-
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.

AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO

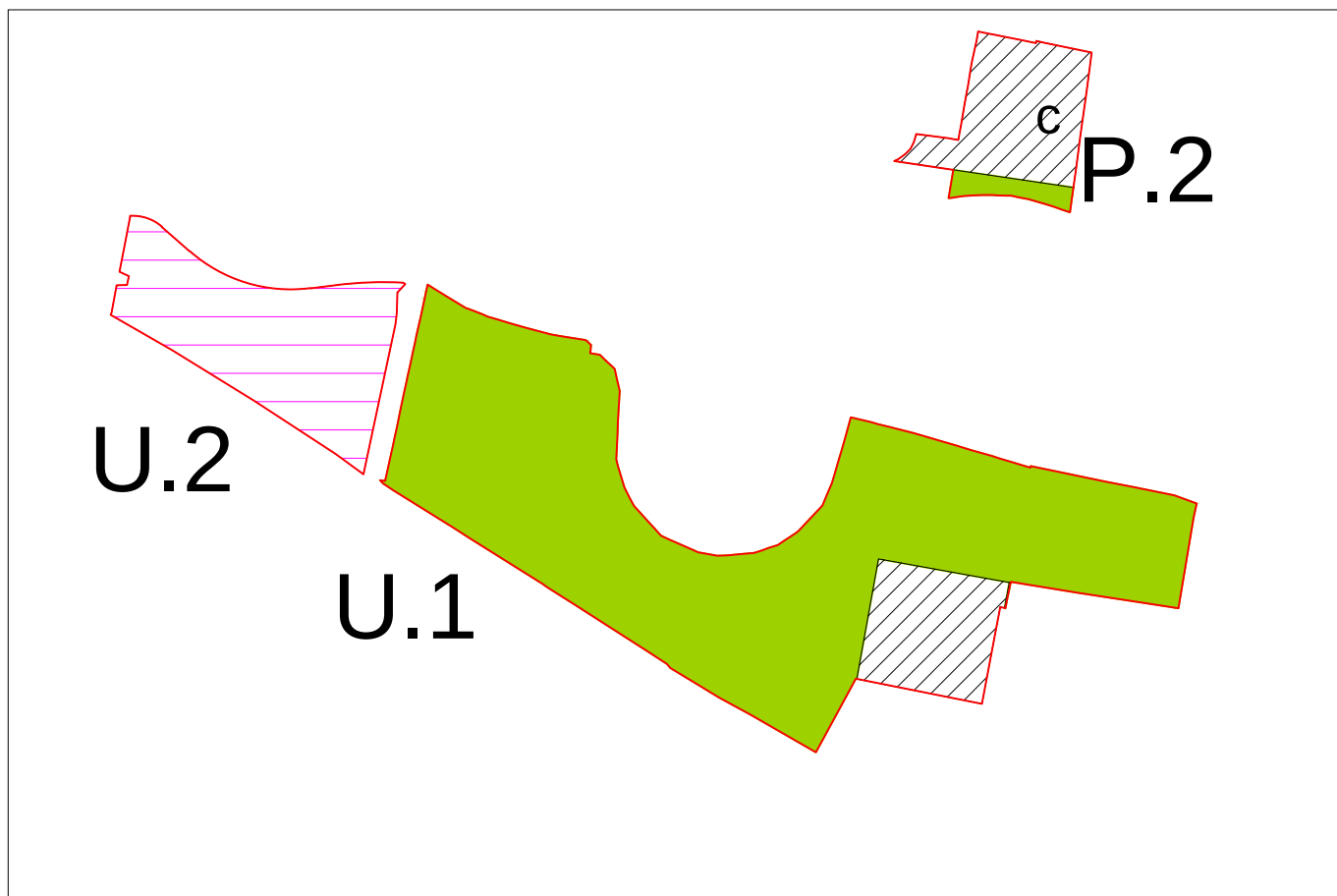
per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
per urb. secondarie a VERDE	61.013,00
per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
	61.013,00

Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

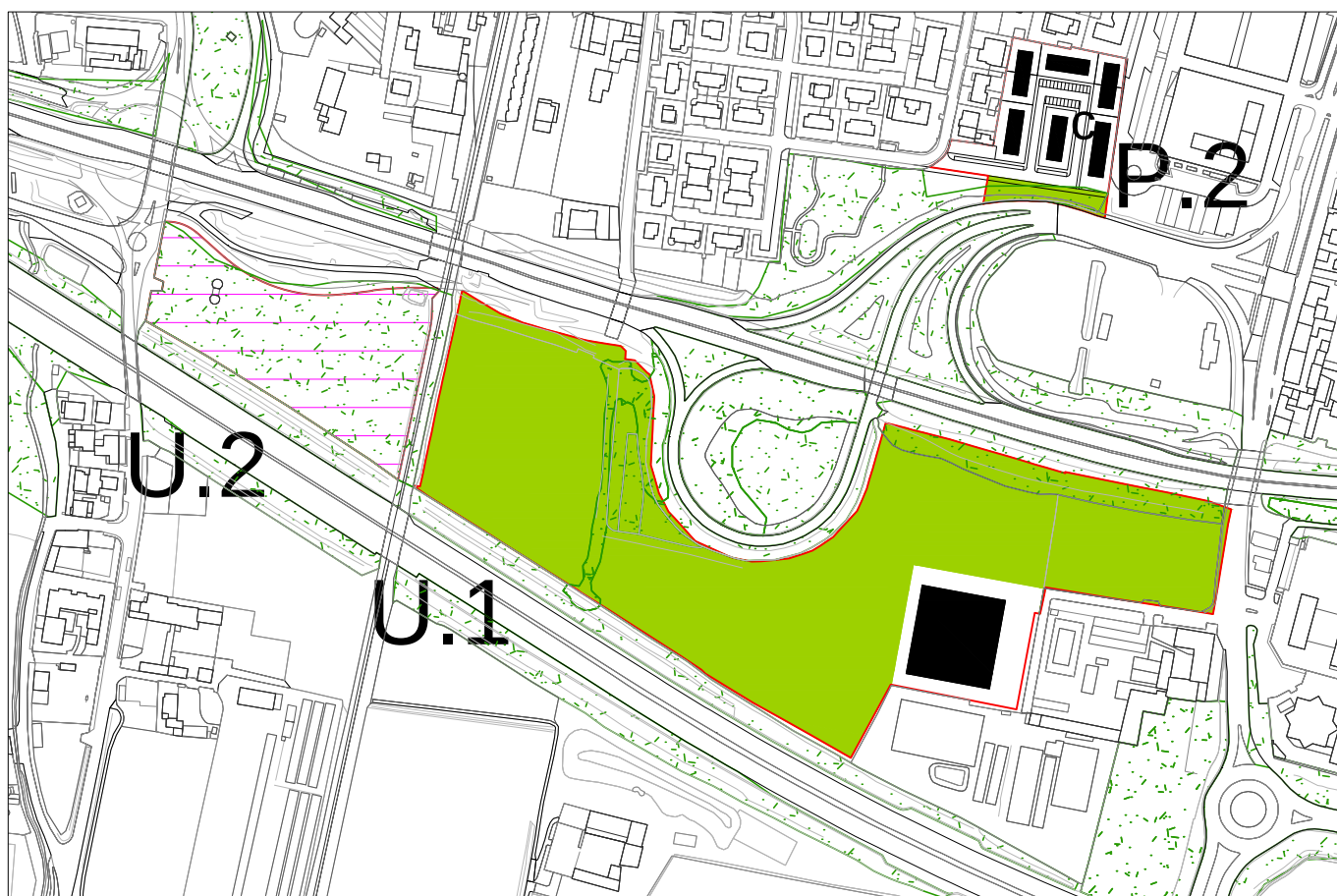
$DQa = slp \times T \times K$

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO U: MITIGAZIONE INFRASTRUTTURE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Tangenziale sud 2

AREA DI COMPENSAZIONE:

U.2

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: le aree interessate da questa trasformazione sono poste lungo la tangenziale sud; in tali aree, a fronte della realizzazione di opere di rimboschimento e mitigazione ambientale, è possibile ottenere un diritto edificatorio, che si trasferisce in altri progetti di trasformazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di acquisizione dell'intera superficie territoriale, in funzione delle priorità pubbliche.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	via San Zeno, via Bianchi		
Superficie territoriale	15.874,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	sud	Quartiere	12
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

fascia di rispetto stradale (tipo A, B); reticolo idrico minore; fascia di rispetto ferroviario.

C - SLP

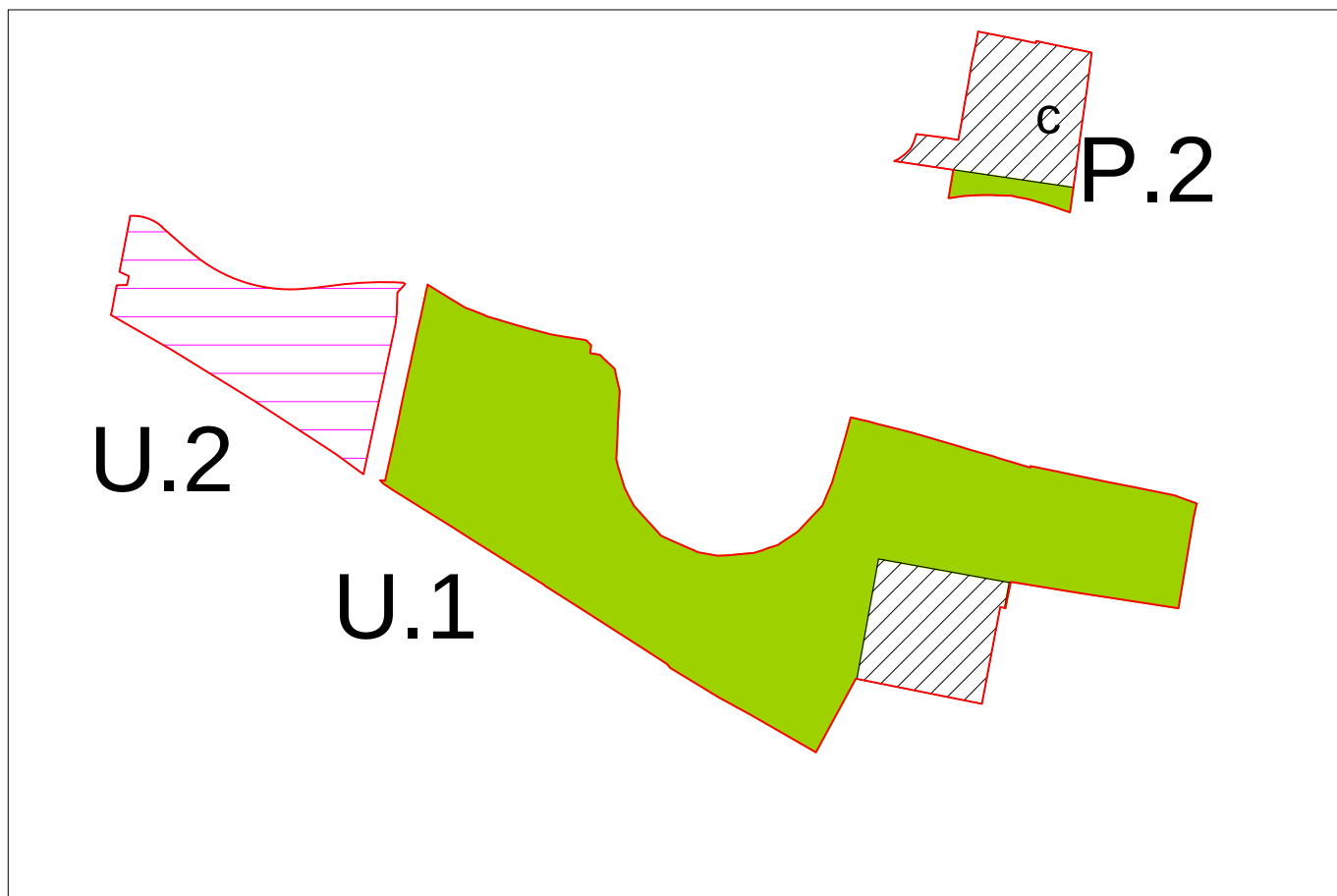
(mq)

SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	1.200,00
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

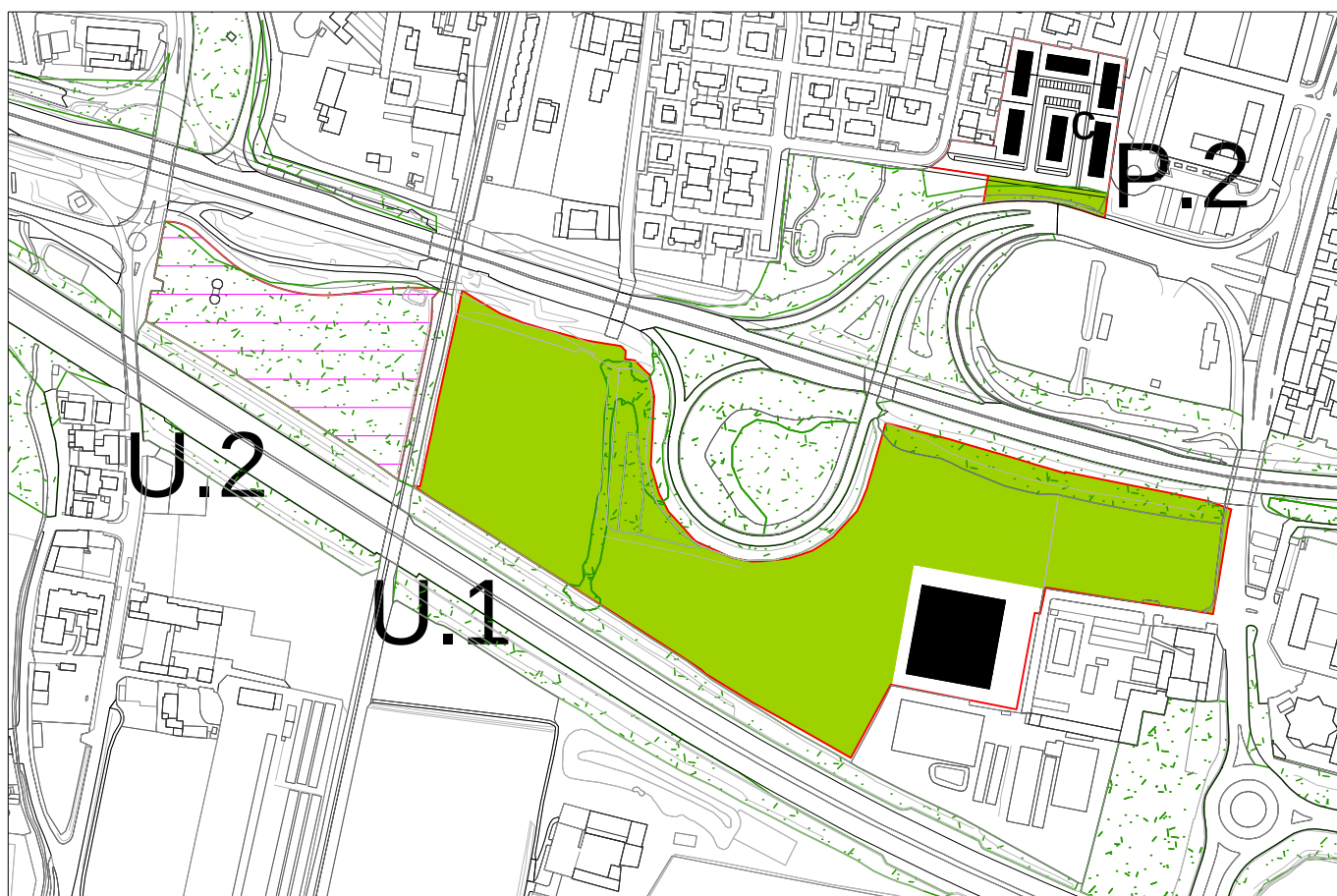
(mq)

AREE IN CESSIONE	0,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO U: MITIGAZIONE INFRASTRUTTURE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE Sereno nord

AREA DI COMPENSAZIONE:

U.3

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza. Le aree interessate da questa trasformazione sono poste lungo la tangenziale sud; in tali aree, a fronte della realizzazione di opere di rimboschimento e mitigazione ambientale, è possibile ottenere un diritto edificatorio, che si trasferisce in altri progetti di trasformazione. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di acquisizione dell'intera superficie territoriale, in funzione delle priorità pubbliche. Per quanto riguarda l'attività produttiva esistente, si consente la possibilità del mantenimento con l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 30% della SLP esistente, acquisendo i diritti dall'area di compensazione medesima. Ciò, solo per esigenze legate alla attività produttiva ed escludendo qualsiasi altra destinazione. In tal caso l'edificio e la relativa area di pertinenza verranno stralciate dall'area prevista in cessione, e l'edificabilità assegnata a quest'ultima verrà ridotta proporzionalmente.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

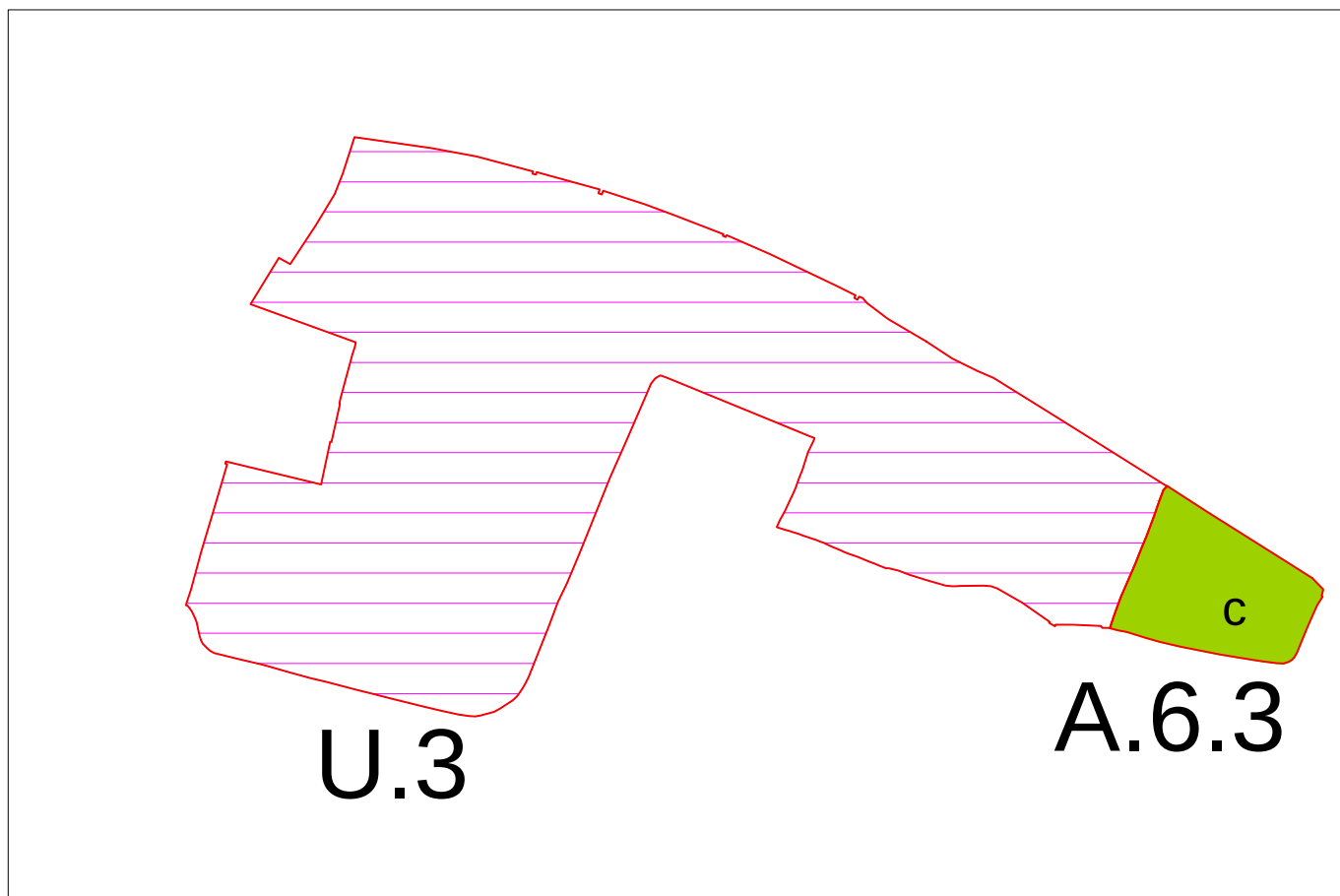
Localizzazione	via Flero		
Superficie territoriale	111.985,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	sud	Quartiere	24
Microzona catastale	15	Fornaci - Folzano - S. Zeno	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

fascia di rispetto stradale (tipo A); reticolo idrico minore

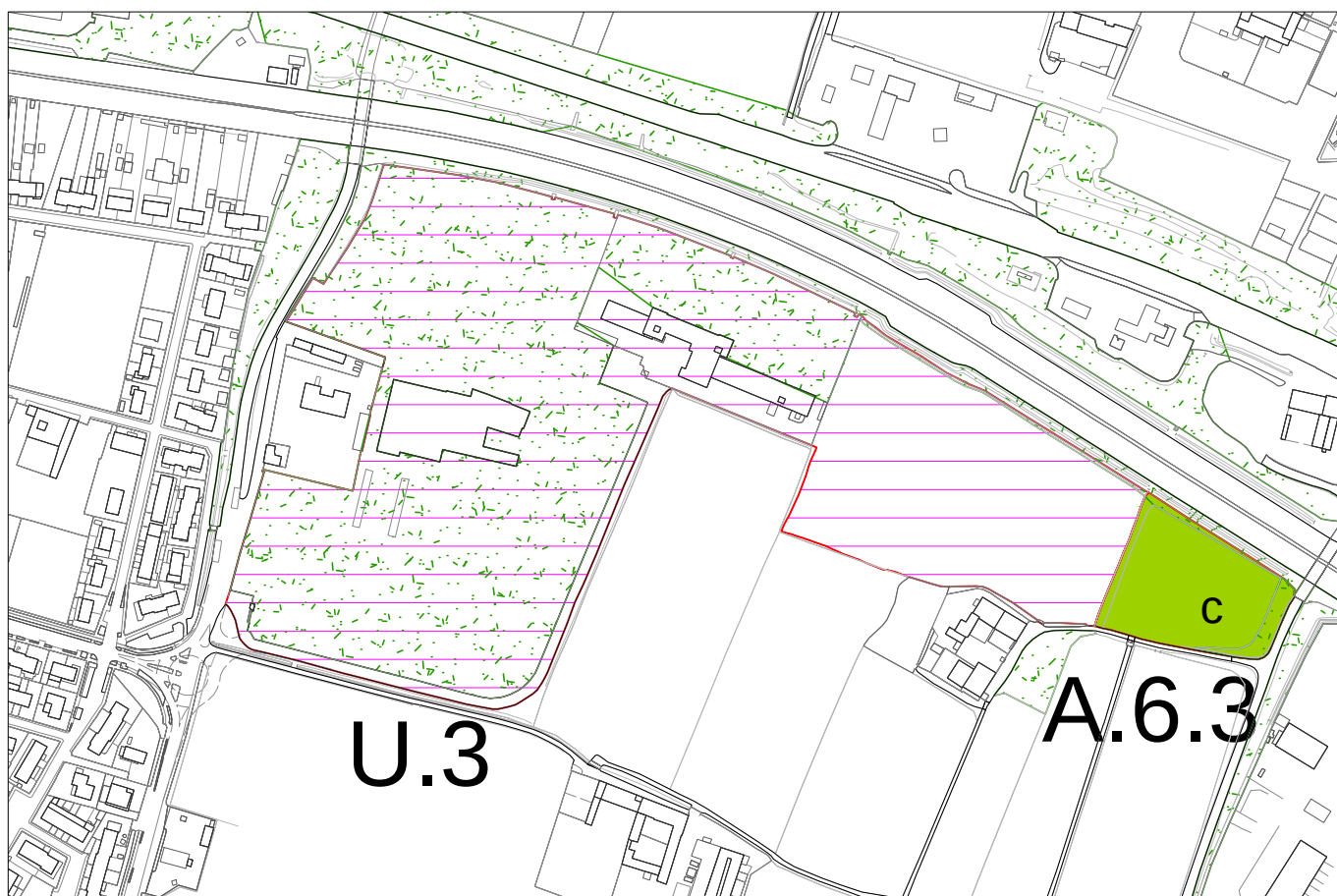
C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	17.630,00
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	0,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

V - COMPENSAZIONI PER OPERE STRADALI

L'ambito comprende:

Aree da destinare alla realizzazione di adeguamenti e completamenti della rete viaria.

in tali aree si prevedono meccanismi di compensazione, ove a fronte della cessione al Comune del terreno, è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove.

Principali Obiettivi perseguiti

4.04	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE	interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle)
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta, utenti deboli della strada, design for all

V.1 Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Reticolo idrico minore

Sistema delle acque e relativi manufatti

Rete ecologica

V.2 Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Macchie boscate

Reticolo idrico minore

Sistema delle acque e relativi manufatti

Tracciato stradale storico principale

V.2: Criteri prestazionali per la progettazione:

Lungo l'opera viaria vengano realizzate delle fasce verdi di riconnessione della rete ecologica, a garanzia del mantenimento del varco esistente in direzione nord sud.

Considerare in fase progettuale opportuni accorgimenti per garantire la continuità funzionale della rete ecologica attraverso la creazione di corridoi verdi ed ecodotti. Mitigare l'impatto derivante dalla frammentazione dei fondi coltivati attraverso un adeguamento dei manufatti irrigui e della viabilità agraria.

V.3 Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Rete ecologica

Reticolo idrico minore

V3: Criteri prestazionali per la progettazione

Si rimanda alla corretta applicazione degli indirizzi di tutela per la rete stradale storica ed il corpo idrico intercettati.

AMBITO V: OPERE STRADALI
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
AREA DI COMPENSAZIONE:

STRADE

V.1

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione interessa aree da destinare alla realizzazione di adeguamenti e completamenti della rete viaria.

in tali aree, a fronte della cessione al Comune del terreno, è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi in altri progetti di trasformazione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	svincolo di via Rose		
Superficie territoriale	961,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	ovest	Quartiere	7
Microzona catastale	5	Milano - 1° maggio - Fiumicello	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	2c, 3a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

vincolo D.L 42/2004 (ex L.431/85); area di interesse nazionale Brescia Caffaro;

C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	115,32
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	961,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

AMBITO V: OPERE STRADALI
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
AREA DI COMPENSAZIONE:

STRADE

V.2

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione interessa aree da destinare alla realizzazione di adeguamenti e completamenti della rete viaria.

in tali aree, a fronte della cessione al Comune del terreno, è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi in altri progetti di trasformazione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

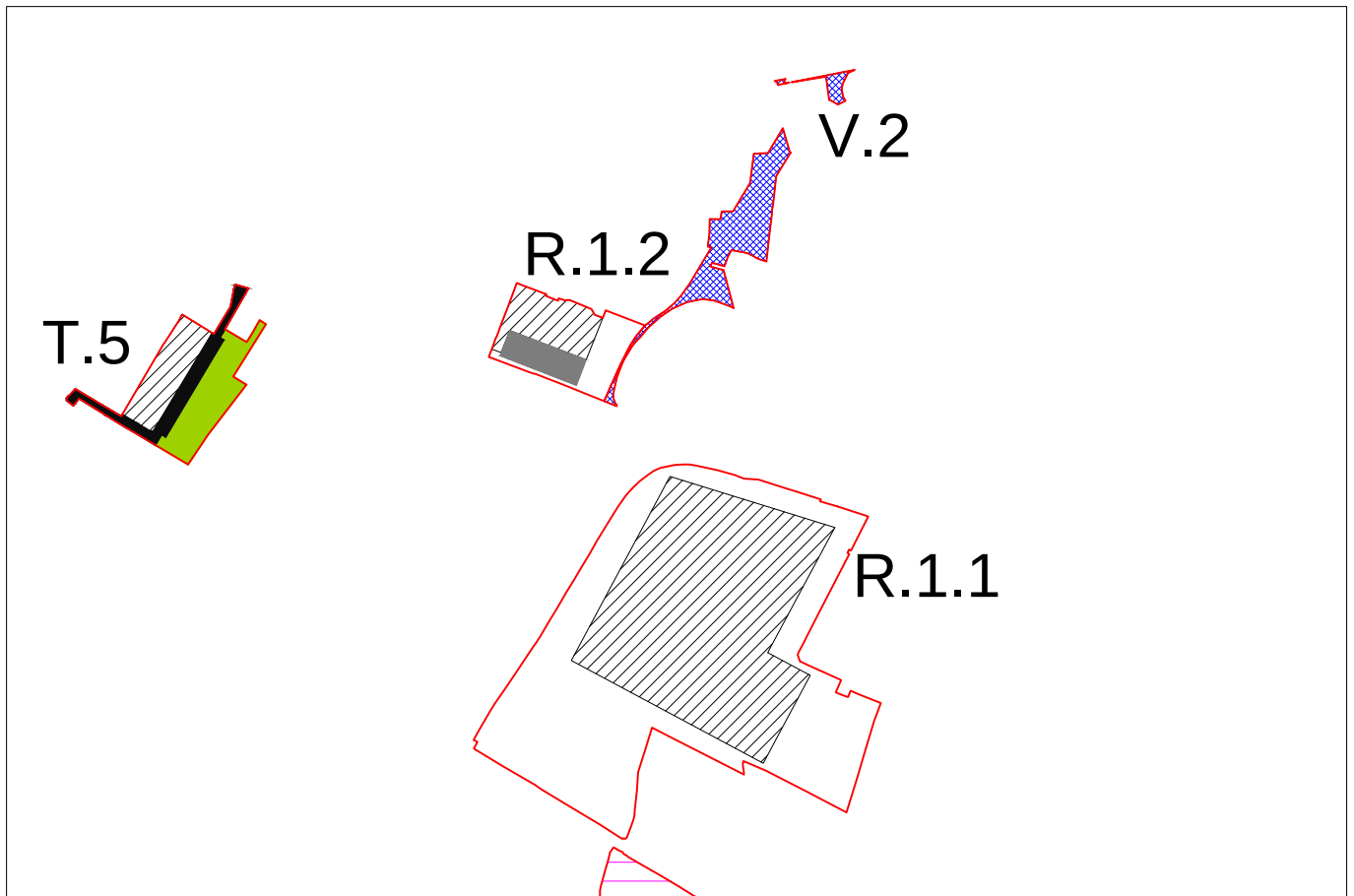
Localizzazione	estendimento via Serenissima		
Superficie territoriale	9.318,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20		
Circoscrizione	est	Quartiere	16
Microzona catastale	13	S. Eufemia - Caionvico	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	3d, 3d'
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	sopra soglia

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

reticolo idrico minore;

C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	1.863,60
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	9.318,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO V: OPERE STRADALI
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
AREA DI COMPENSAZIONE:

STRADE

V.3

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione interessa aree da destinare alla realizzazione di adeguamenti e completamenti della rete viaria.

in tali aree, a fronte della cessione al Comune del terreno, è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi in altri progetti di trasformazione.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

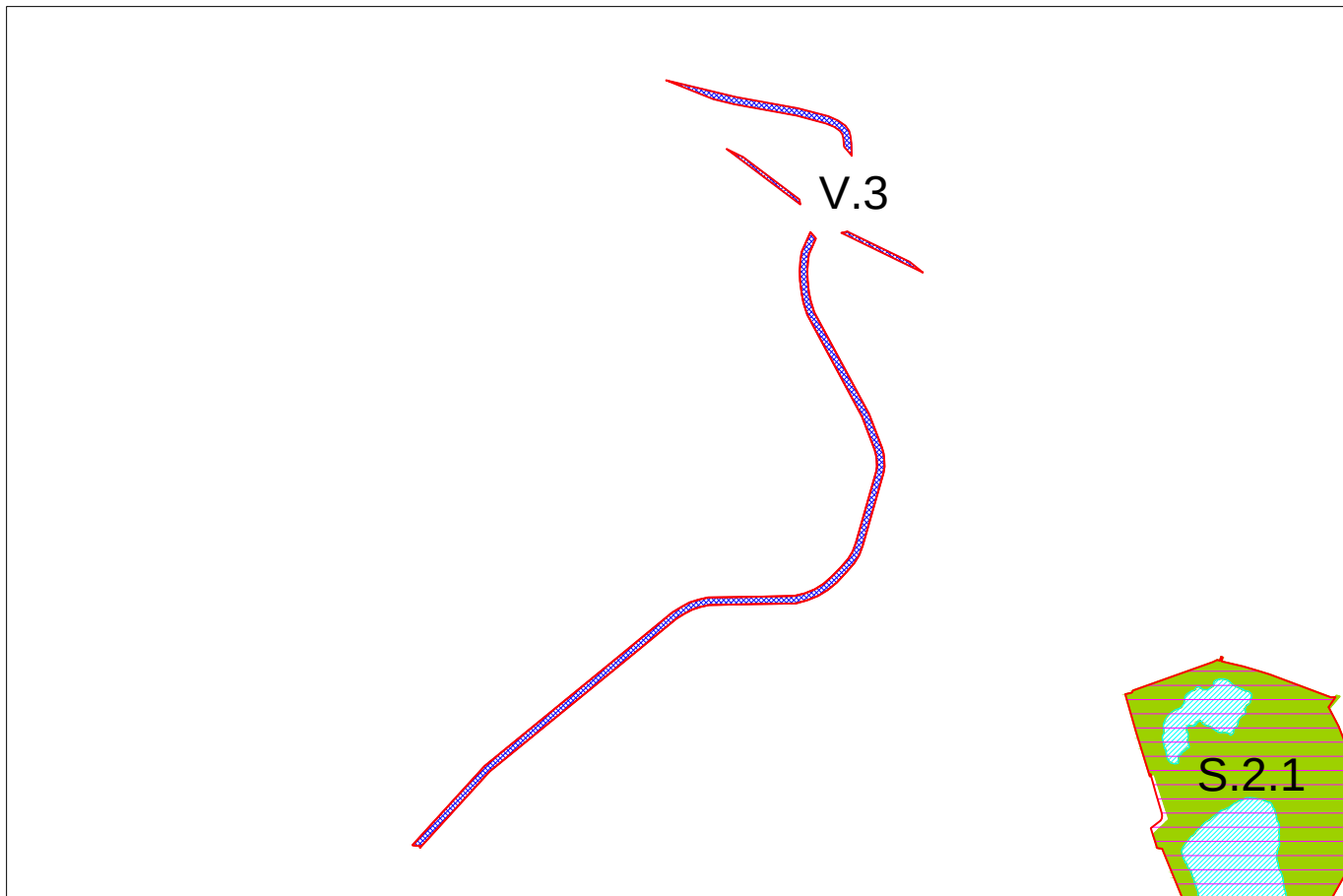
Localizzazione	casello Brescia centro		
Superficie territoriale	15.471,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	sud	Quartiere	—
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

reticolo idrico minore; fascia di rispetto stradale (tipo A e B)

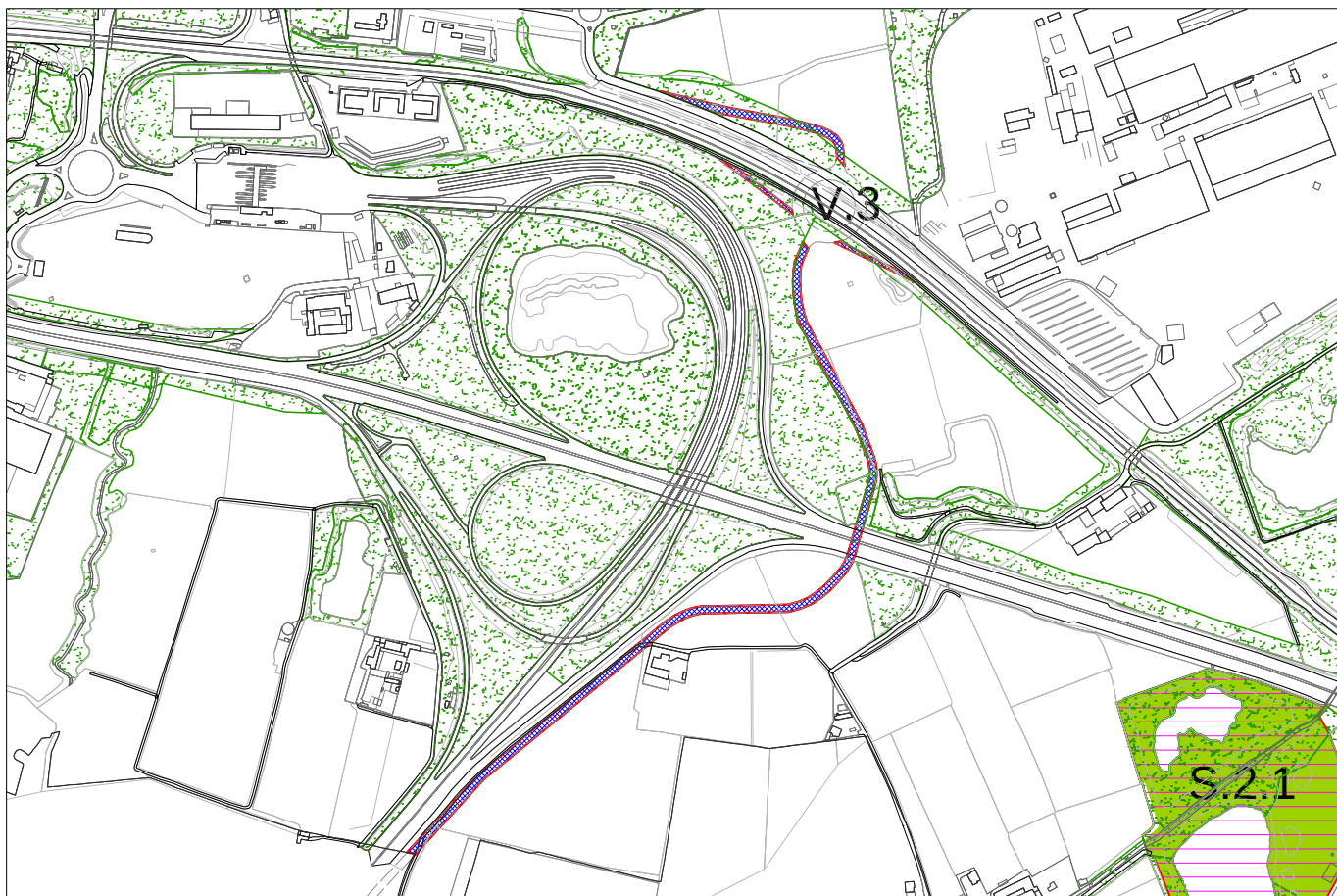
C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	1.856,52
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	15.471,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000

Z - AREE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'ambito comprende:

Aree da tutelare dal punto di vista paesaggistico e agricolo.

in tali aree si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove.

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	salvaguardare gli elementi del paesaggio
1.02	TUTELARE IL PAESAGGIO AGRICOLO	tutelare, preservare il territorio agricolo strategico

Z.1: Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Edifici storici

Rete ecologica

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Z1: Criteri prestazionali per la progettazione:

Si rimanda alla corretta applicazione degli indirizzi di tutela per la conservazione e la valorizzazione delle componenti paesistiche interessate.

Si realizzino adeguate opere di ricostruzione della rete ecologica, da attuarsi su tutte le aree in cessione e contestualmente alla cessione delle stesse.

In ogni caso, è previsto il mantenimento della destinazione agricola dell'area.

Z.2: Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Filari alberati

Colture legnose: oliveti frutteti, vigneti

Macchia boscata

Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari

Z2: Criteri prestazionali per la progettazione:

Si rimanda alla corretta applicazione degli indirizzi di tutela per la conservazione e la valorizzazione delle componenti paesistiche interessate.

Si realizzino adeguate opere di potenziamento della rete ecologica, attraverso la realizzazione di macchie boscate, siepi e filari interpoderali, da attuarsi su tutte le aree e contestualmente alla cessione delle stesse.

In ogni caso, è previsto il mantenimento della destinazione agricola dell'area.

Z.3 Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Tracciato stradale storico principale

Filari alberati

Z.4: Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Tracciato stradale storico principale

Filari alberati

Z4: Criteri prestazionali per la progettazione:

Il PTCP individua la componente "ambiti di elevato valore percettivo". Si invita al riconoscimento della componente ed alla individuazione di specifica disciplina paesistica.

Nello sviluppo progettuale dell'area Z.4, si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

AMBITO Z: SALVAGUARDIA AMBIENTALE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Girelli-Stassano

AREA DI COMPENSAZIONE:

Z.1

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione interessa un'area da tutelare dal punto di vista paesaggistico e agricolo.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di acquisizione dell'intera superficie territoriale, in funzione delle priorità pubbliche.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione via Stassano

Superficie territoriale 124.341,00

Indice territoriale di progetto
(mq/mq) 0,09

Circoscrizione sud Quartiere 9

Microzona catastale 17 Industriale sud-ovest

Classe di sensibilità
paesistica 5 Fattibilità geologica 2c

Pericolosità sismica Z4a Amplificazione litologica sopra soglia

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

perimetro 3° ordinanza sindacale PCB; reticolo idrico minore; fascia rispetto ex Galasso fiume Mella (Dlgs.42/04 art.142-c);

C - SLP

(mq)

SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE 11.000,00

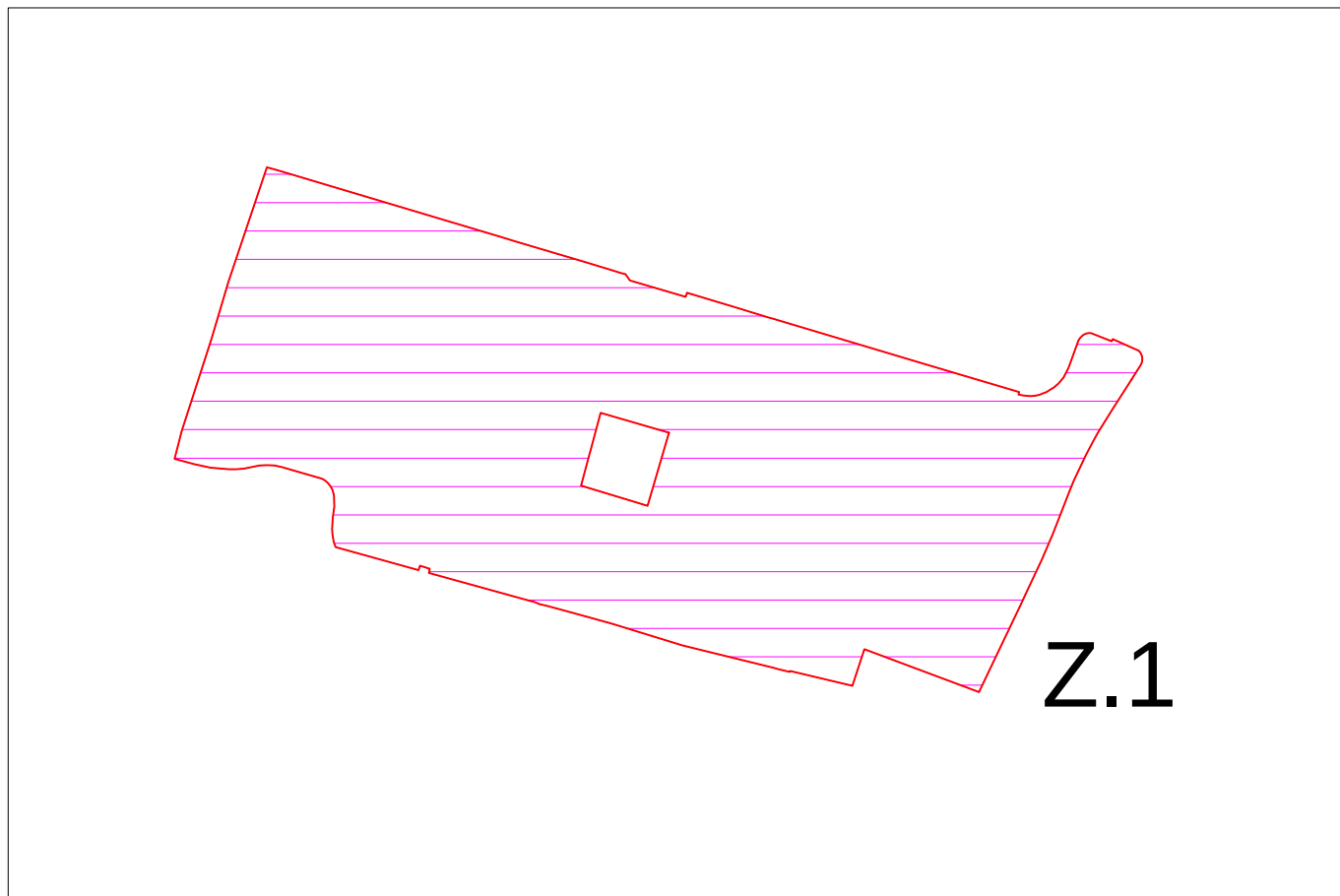
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE 0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

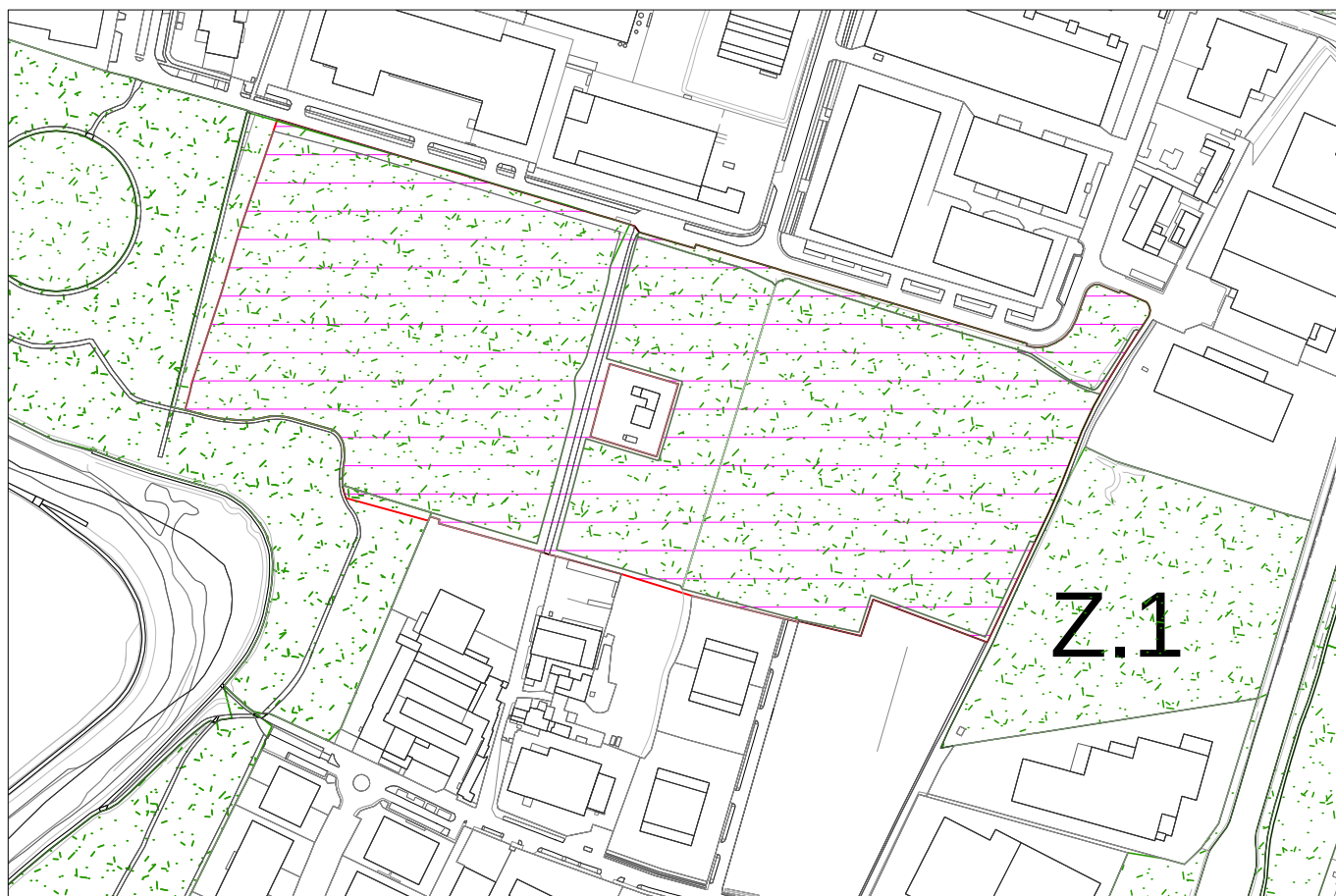
AREE IN CESSIONE 0,00

AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO Z: SALVAGUARDIA AMBIENTALE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE ex PIP

AREA DI COMPENSAZIONE:

Z.2

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione interessa un'area da tutelare dal punto di vista paesaggistico e agricolo.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di acquisizione dell'intera superficie territoriale, in funzione delle priorità pubbliche.

Una parte della slp assegnata all'area di compensazione Z.2 potrà essere utilizzata per interventi di recupero, ristrutturazione e/o ampliamento del complesso rurale di cui al foglio NCT 243, mappali n.1 parte, 17, 18, 19, 20, 59 e 60, previa approvazione di piano attuativo.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

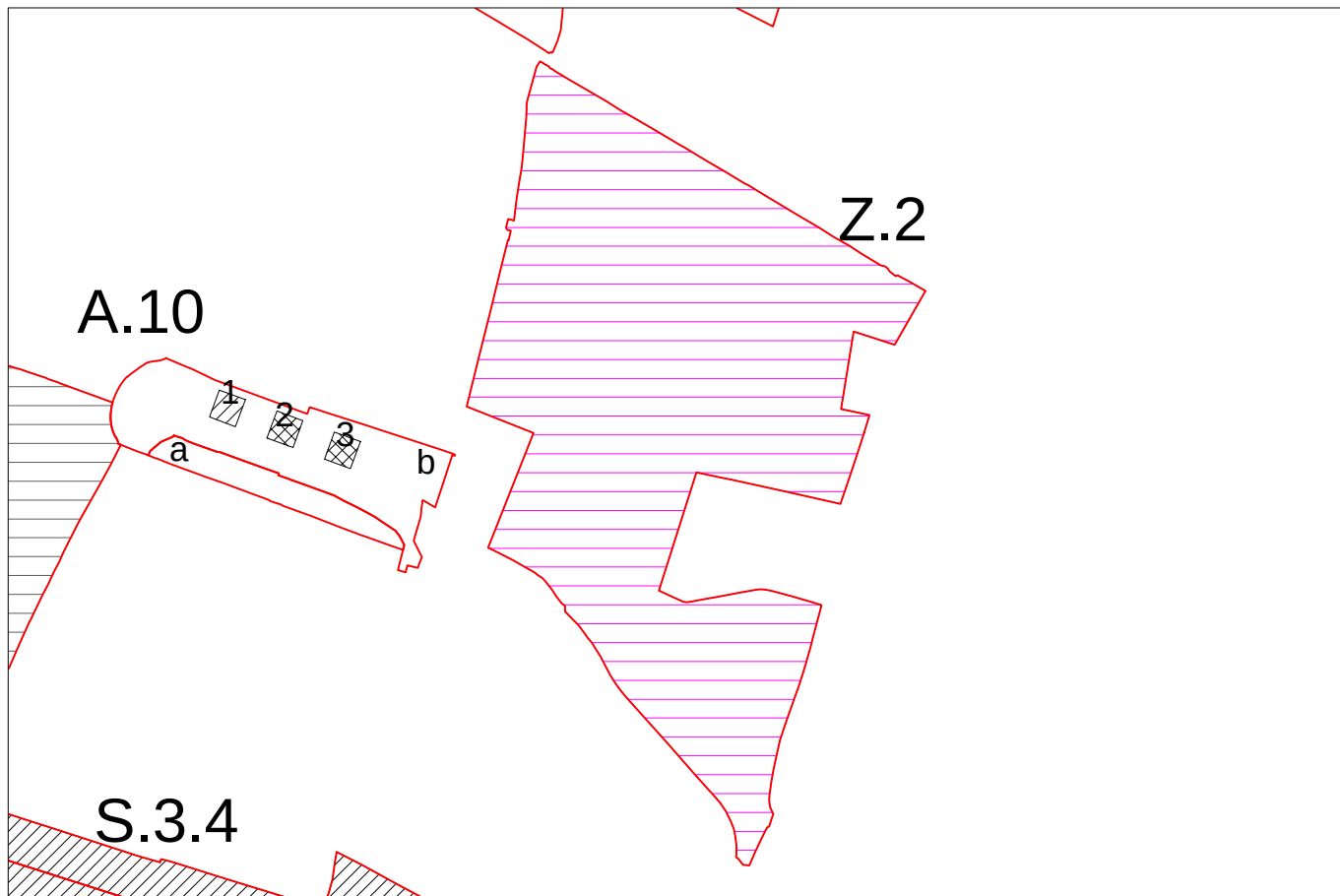
Localizzazione	via Buffalora		
Superficie territoriale	178.388,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,35		
Circoscrizione	est	Quartiere	13
Microzona catastale	18	Microzona mista est	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a, 3a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

PAI: rischio idrogeologico molto elevato; reticolo idrico minore; elettrodotti; rischio di incidenti rilevanti.

C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	62.435,80
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	0,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO Z: SALVAGUARDIA AMBIENTALE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE Volta

AREA DI COMPENSAZIONE:

Z.3

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione interessa un'area posta a sud del Cimitero della Volta, da tutelare dal punto di vista paesaggistico e agricolo.

In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove. il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	via della Volta		
Superficie territoriale	28.531,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20		
Circoscrizione	sud	Quartiere	12
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	3	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

fascia di rispetto cimiteriale; reticolo idrico minore;

C - SLP

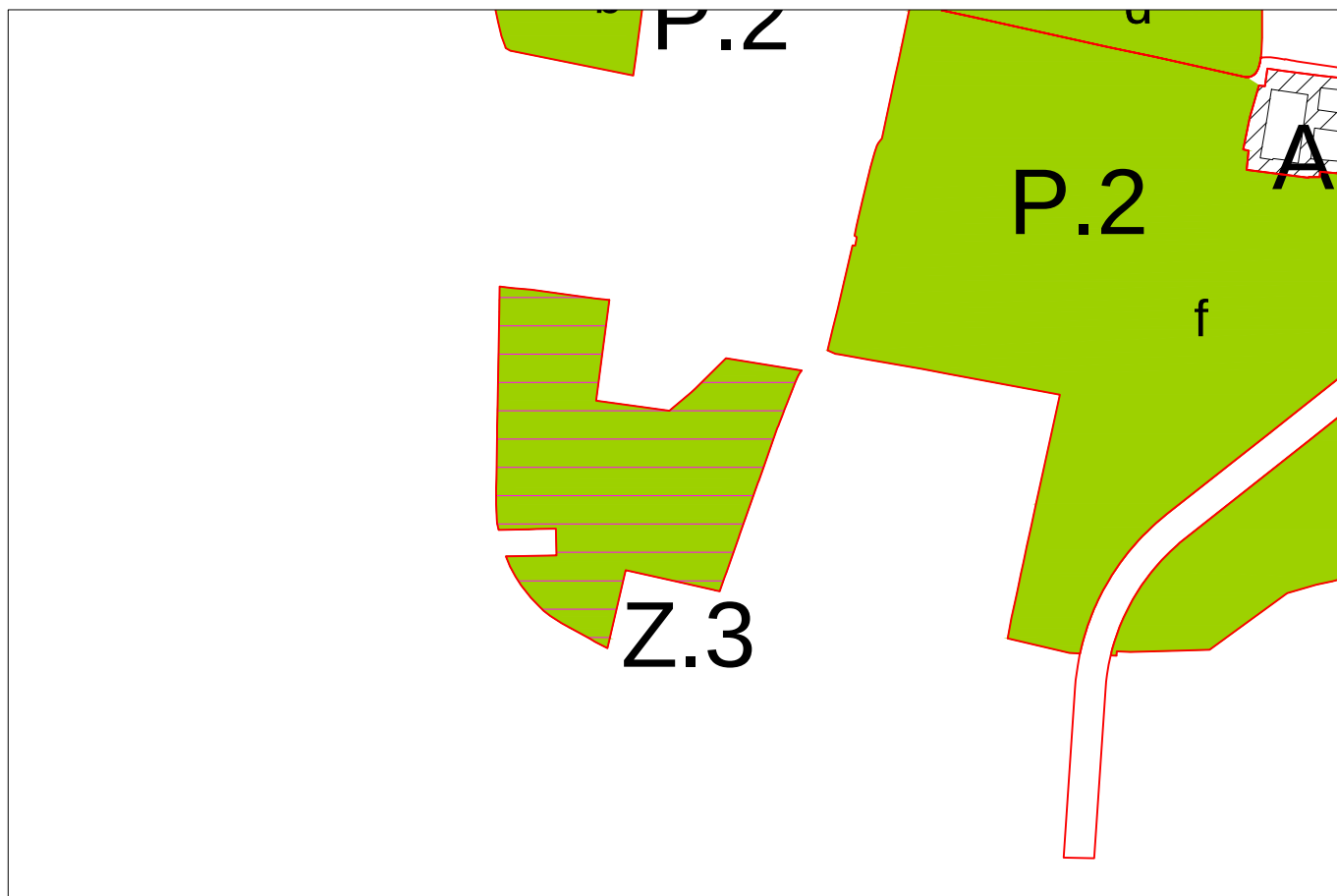
(mq)

SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	5.706,20
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE IN CESSIONE	28.531,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000

AMBITO Z: SALVAGUARDIA AMBIENTALE

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE ENEL, Stretta

AREA DI COMPENSAZIONE:

Z.4

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione interessa un'area da tutelare dal punto di vista paesaggistico e agricolo. (lotto a)
In tale area si prevedono meccanismi di compensazione, ove è possibile ottenere un diritto edificatorio, da esercitarsi altrove.
L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di acquisizione dell'intera superficie territoriale, in funzione delle priorità pubbliche.

E' data la possibilità di collocare la slp assegnata in tutto o in parte all'interno del lotto a, previa verifica di compatibilità con i vincoli presenti sullo stesso.

La slp indicata nel quadro C della presente scheda è riferita esclusivamente al lotto a;

Al lotto b, non interessato da compensazione, è assegnata una edificabilità di 0,20 mq/mq. Tale diritto edificatorio è condizionato all'acquisizione di almeno 1.500 mq dal lotto a; suddetta eventualità non implica nessun vincolo di cessione di diritti edificatori da parte del lotto a per il quale restano ferme le indicazioni di cui sopra.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

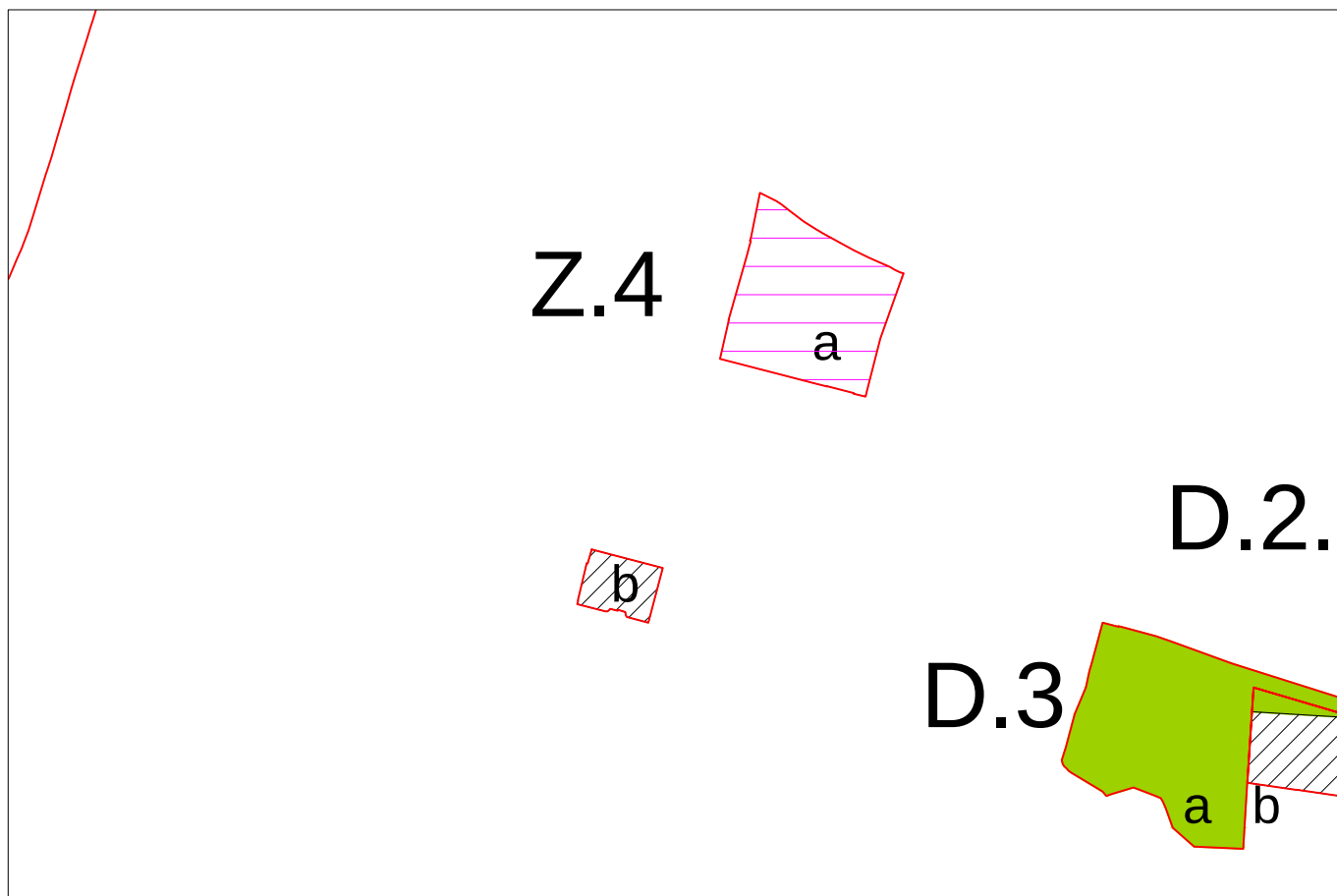
Localizzazione	via Stretta		
Superficie territoriale	12.040,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	nord	Quartiere	-
Microzona catastale	4	Veneto - Ospedale - Mompiano	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	2c
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

pozzi

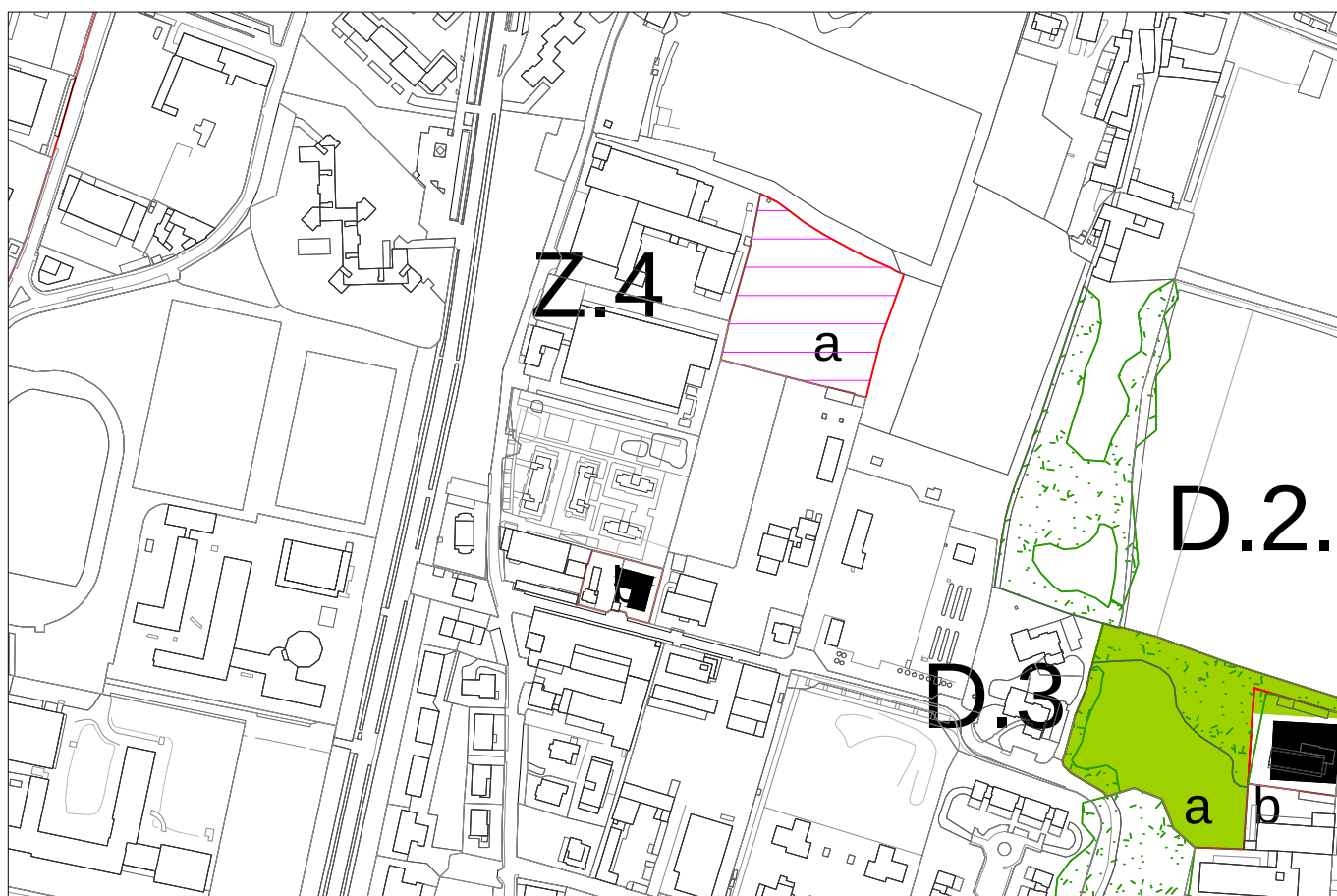
C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	3.318,00
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	0,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000