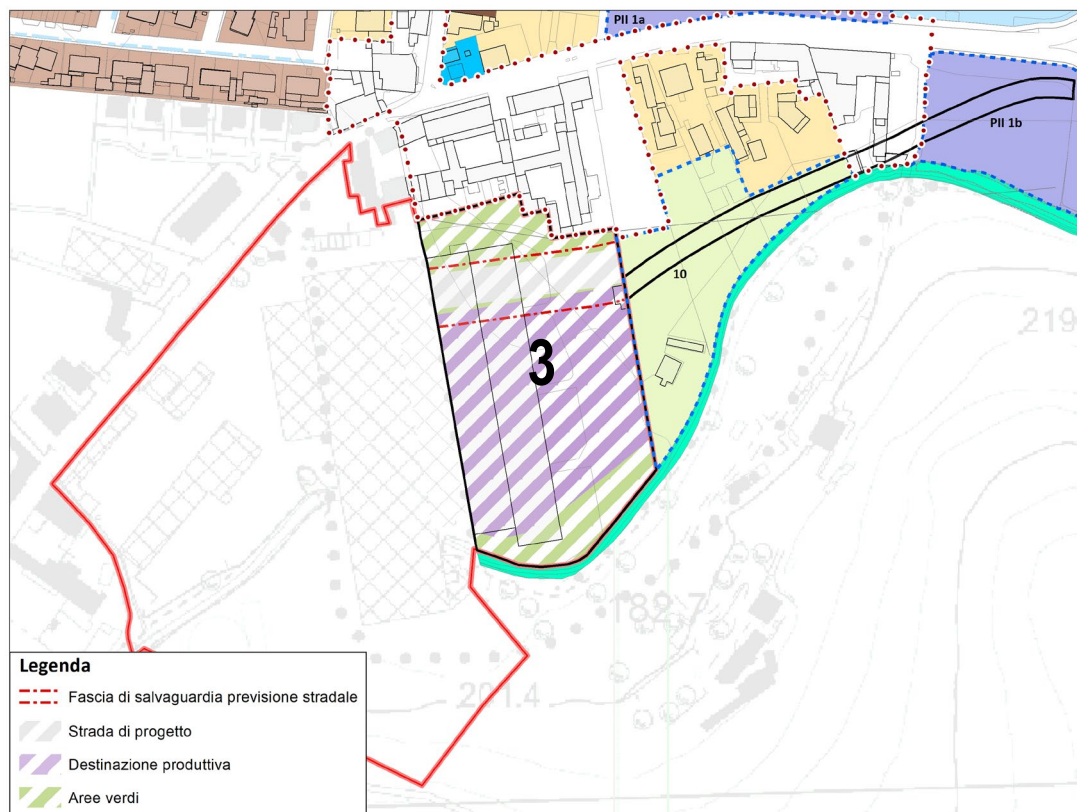


Ambito di trasformazione n. 3



Localizzazione

A confine con il territorio comunale di Brescia. Il lato sud è delimitato dal torrente Garza ed il lato nord dal nucleo di antica formazione del Conicchio.

Inquadramento urbanistico

Si tratta della riproposizione, aggiornata come capacità edificatoria complessiva, di una previsione urbanistica previgente, individuata nel Prg come “Comparto di intervento n° 09 – Ex Stefana” (destinazione produttiva). Si tratta di un’ambito che interessa sia il territorio comunale di Bovezzo che quello di Brescia, sulla quale insistono edifici a destinazione produttiva dismessi.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

2 – Area pianeggiante con terreni dotati di caratteristiche geotecniche variabili da discrete a mediocri.

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3b – Area potenzialmente allagabile lungo il T. Garza (area Em del PAI, art. 9, comma 6 bis delle NdA del PAI)

Sismicità del territorio

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia al cui interno è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (DGR 28-05-2008 n. 8/7374 – All. 5, § 2.2.2 e 2.3.3)

Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi fluviali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Recupero, bonifica e riqualificazione urbanistica dell'area, in auspicabile coordinamento con il Comune di Brescia, mediante interventi urbanistici che prevedano l'eliminazione degli edifici esistenti attualmente insistenti sul corso del torrente Garza; recupero ambientale e valorizzazione dell'area in prossimità della collina di San Giuseppe; messa in sicurezza dell'area dal punto di vista idrogeologico (rischio esondazioni); la realizzazione di un comparto produttivo ispirato a criteri di sostenibilità.

Destinazioni d'uso

In sintonia con le destinazioni ammesse sull'ambito posto in Comune di Brescia, le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

DESTINAZIONI D'USO COMUNE DI BOVEZZO	DESTINAZIONI D'USO COMUNE DI BRESCIA
ATTIVITÀ PRODUTTIVE: - fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio; - magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto); - costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; - attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi; - distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti; - asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della s.l.p. ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto; - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. Di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale. Sono escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO: - I.a Produzione, manutenzione e riparazione di beni materiali - I.b Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione - I.e Attività logistiche e per il trasporto di merci Sono escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri -Parte I - Industrie di I classe'
ATTIVITÀ TERZIARIE: - <u>esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti</u>, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili); - <u>esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta</u> (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia; - artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione	ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO: - As.a Attività svolte da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione e riparazione di beni di consumo (compresi automezzi limitatamente a cicli e motocicli) escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe" - As.b Attività svolte da imprese artigiane diretta alla produzione di beni di valore artistico escluse le attività comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "industrie

con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali. Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse: - produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria; - riparazione beni di consumo, quali ad esempio: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli leggeri e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria; - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici. - attività ricettive: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi; per la classificazione delle attività ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della l.r. 16 luglio 2007 n. 15 e s. m. e i., "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo"; - <u>pubblici esercizi</u>: ristoranti, trattorie, bar, birrerie-pub, locali per pubblico spettacolo; - <u>attività direzionali</u>: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso; - <u>centri di telefonia fissa</u> (phone center); - <u>residenza di servizio</u>: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenti agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenza deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. Di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenti non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.	insalubri di prima classe" - As.c Attività svolte da imprese artigiane diretta alla produzione di alimenti limitatamente al settore della panificazione e prodotti da forno, pasticcerie, gelaterie (attività 10.7, e 10.52 Ateco 2007); - As.d Attività svolte da imprese artigiane diretta alla manutenzione e riparazione di automezzi (esclusi cicli e motocicli), escluse le attività comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe" ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI - Im.a Attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63); - Im.b Attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74); - Im.c Attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82) ATTIVITA' RICETTIVE - Ri.b Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande ATTIVITA' DIREZIONALI - T.a attività finanziarie e assicurative - T.b uffici privati, studi professionali, terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione, fornitura di personale, ecc.). - T.c sedi direzionali ed amministrative di enti e società
---	--

È ammessa la destinazione "distributori di carburante".

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 16.355 mq;
- superficie fondiaria: 10.000 mq;
- U.T. ammesso: 0,40 mq/mq;
- Rc ammesso: 50%;
- altezza massima edifici produttivi: 10,00 m;
- altezza massima altre destinazioni: 14,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Individuato in base alle indicazioni dell'art. 2.8 delle presenti norme e possibilmente coerenziano con i criteri pianificatori del confinante Comune di Brescia, in funzione di uno sviluppo logico del comparto da condividere.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata in auspicabile coordinamento con il Comune di Brescia.

Priorità

- eliminazione degli edifici produttivi esistenti al fine di un migliore inserimento paesistico dell'ambito;
- rinaturalizzazione dei sedimi ove possibile, con creazione di una zona produttiva a verde di rispetto, "parco produttivo";
- eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti norme o messa in sicurezza o altra forma di risanamento conforme alle normative vigenti;
- riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- produzione di energia da fonti rinnovabili eventualmente a fini di costituzione o irrobustimento di una comunità energetica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- formazione, in stretto rapporto con gli uffici provinciali, di una bretella by-pass della SP237 BS del Caffaro, con recupero dell'attuale sedime a viabilità comunale.

Norma particolare

Il piano dovrà stabilire i contenuti, gli obiettivi, gli obblighi delle parti e le condizioni per l'attuazione delle pianificazioni del Comune di Brescia e di Bovezzo convergenti sullo stesso ex sito produttivo.

Nella definizione dei contenuti del Piano dovrà essere curata la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico e la sostenibilità complessiva delle prime. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, le connessioni ecologiche attraverso la predisposizione di ecodotti, oltre che, in relazione allo scenario climatico ed energetico avverso, l'efficientamento energetico e la produzione di energie rinnovabili con impianti il più possibile integrati e il recupero delle acque meteoriche ai fini di un possibile riuso.

Data la contiguità dell'ambito di trasformazione con la componente "centri e nuclei storici", si raccomanda inoltre che, in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto, siano verificate le seguenti disposizioni:

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici,

- costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Prescrizioni attuative

I temi relativi al rispetto dei principi di invarianza idraulica, valutazione di impatto acustico, dello studio del traffico nonché del progetto puntuale degli scarichi e dei sistemi di raccolta e separazione delle acque meteoriche dovranno essere oggetto di approfondimento in sede di presentazione del Piano Attuativo.

È fatto obbligo della redazione di uno studio di compatibilità idraulica.

Con riferimento alle valenze ambientali del Corridoio ecologico costituito dal Fiume Garza e la contiguità del Comparto con il PLIS delle Colline di Brescia, è fatto obbligo di uno studio atto ad accertare l'ammissibilità delle opere proposte con il contesto paesistico di riferimento. Le azioni previste dallo studio, sia in termini di mitigazioni che di compensazioni ecologiche, dovranno essere coordinate con quelle previste per il confinante Ambito di Trasformazione del Comune di Brescia, in modo da garantire un progetto unitario in termini ecopaesaggistici.

L'inquadramento planivolumetrico illustrato nella presente scheda è da considerarsi meramente indicativo, ad eccezione della fascia di salvaguardia della nuova previsione stradale. La strada di progetto deve essere obbligatoriamente realizzata all'interno di essa.