

1. DATI LOCALIZZATIVI



A.6 VIA SOSTEGNO	
Via Sostegno	
Quadrante	SUD
Quartiere	10

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.07 **DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE**
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: **Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015**, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un ampio vuoto urbano contenente fabbricati dismessi e fatiscenti.

L'ambito comprende diversi spazi pubblici, un edificio residenziale insistente sulla Via Sostegno e un distributore di carburanti dimesso.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina, a nord, con il plesso della stazione ferroviaria e metropolitana, a sud ed est, con l'edificato di Brescia 2, ad ovest con il Parco Tarello. Le condizioni tipologiche al contorno sono caratterizzate da edifici in linea e a torre aventi altezze variabili dai 4 ai 10 piani. L'attuale Via Sostegno si rapporta al plesso ferroviario con una recinzione opaca posta a ridosso dei parcheggi pubblici.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Tracciato stradale storico principale
- Zone degradate

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3 - 2	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

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

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

8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla presenza delle stazioni
- Riqualificare Via Sostegno (viabilità, parcheggi, sosta autobus)
- Realizzare nuovi spazi verdi pubblici tra Via Sostegno e Via Sardegna
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Determinare relazioni connettive tra i nuovi insediamenti e il parco Tarello
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia
- Accessibilità veicolare esclusivamente da Via Malta
- L'asse di connessione est-ovest, prospiciente i nuovi insediamenti, deve essere realizzato con tutti gli accorgimenti necessari ad identificarlo come viale di connessione pedonale e ciclabile. Le funzioni veicolari su tale asse devono essere limitate alle esigenze di servizio delle funzioni insediabili, con possibilità di sosta solo temporanea.
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- Riqualificazione della Via Sostegno finalizzata ad un suo adeguamento, anche in virtù delle nuove funzioni determinate dalla creazione della fermata della linea AV/AC.
- **L'onere di Qualità Aggiuntiva, sarà prioritariamente destinato alla realizzazione di opere di riqualificazione dei tratti viari gravitanti sul comparto.**
- Creazione di parcheggio, lungo la via Sostegno, funzionale alla fermata e sosta dei mezzi di trasporto pubblico extraurbano
- Completamento del sottopasso di collegamento con la Stazione del Metrobus
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, mediante doppio filare sulla Via Sostegno e con siepe arbustiva o fascia boscata a sud di Via Sostegno entro il perimetro delle aree verdi
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Riqualificazione di Via Sostegno
- Revisione del sistema della viabilità del comparto
- Realizzazione di parcheggio per le linee extraurbane del trasporto pubblico
- Implementazione delle connessioni ciclo pedonali
- Creazione di spazi pubblici aperti, verdi e pavimentati
- Completamento del tunnel di collegamento con la stazione AV/AC
- Realizzazione di opere di mitigazione dell'infrastruttura ferroviaria

- Cessione dell'area verde a nord dell'insediamento di progetto e dell'area per l'ampliamento di Via Sostegno
- Bonifica di aree eventualmente inquinate

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

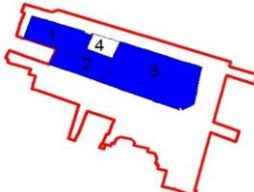
Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min. (*)	max. (*)
			v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a		
			A.b-A.c-A.e		
			A.d		
			A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO			I.a		
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO			As.a	0	10
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000		C.a	0	10
	5.001 mq < GSV >10.000		C.b		
	10.001 mq < GSV >15.000		C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq		C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq		C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500		C.f		
	Esercizi di vicinato < 250		C.g		
	Commercio all'ingrosso		C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE			Ri.a	0	50
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	50
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a	0	50
			R.b	10	
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U	0	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero		G		
	Servizi Religiosi		R		
	Spazi aperti		V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici		T1-T2		

(*) La definizione delle percentuali minime e massime delle funzioni ammesse è integrata dalla prescrizioni contenute nell'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

12. PARAMETRI URBANISTICI

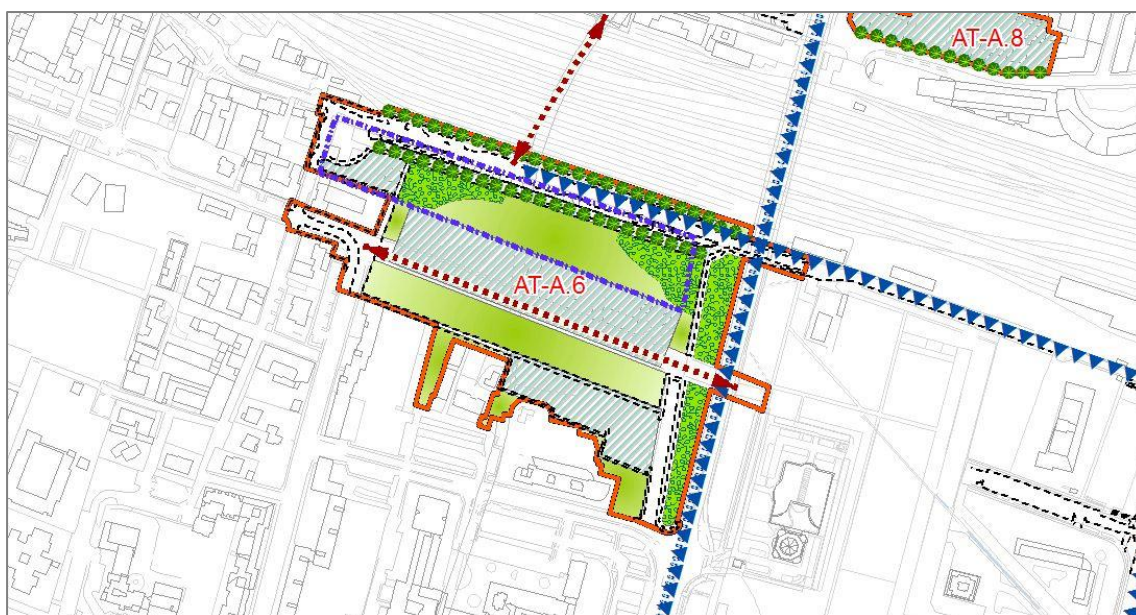
Superficie territoriale	mq	63.011
Slp assegnata	mq	19.701,90
Slp incrementabile	mq	9.398,10
SLP COMPLESSIVA	mq	29.100
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	8
Strumento attuativo		Piano attuativo

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
A.6	1	4.680	0,30	1.404,00	19.701,90	L'indice di base del lotto 4, data la prevista demolizione del fabbricato, è calcolato moltiplicando la slp esistente per un parametro compensativo = (3.500 mq x 2,85) + 3.500 mq	29.100,00	9.398,10	11				
	2	3.587	0,30	1.076,10									
	3	12.406	0,30	3.721,80									
	4	Edificio di cui è prevista la demolizione		13.500,00									

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

14. SCHEMA PRESCRITTIVO

**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

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

UTILIZZO DEL SUOLO

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

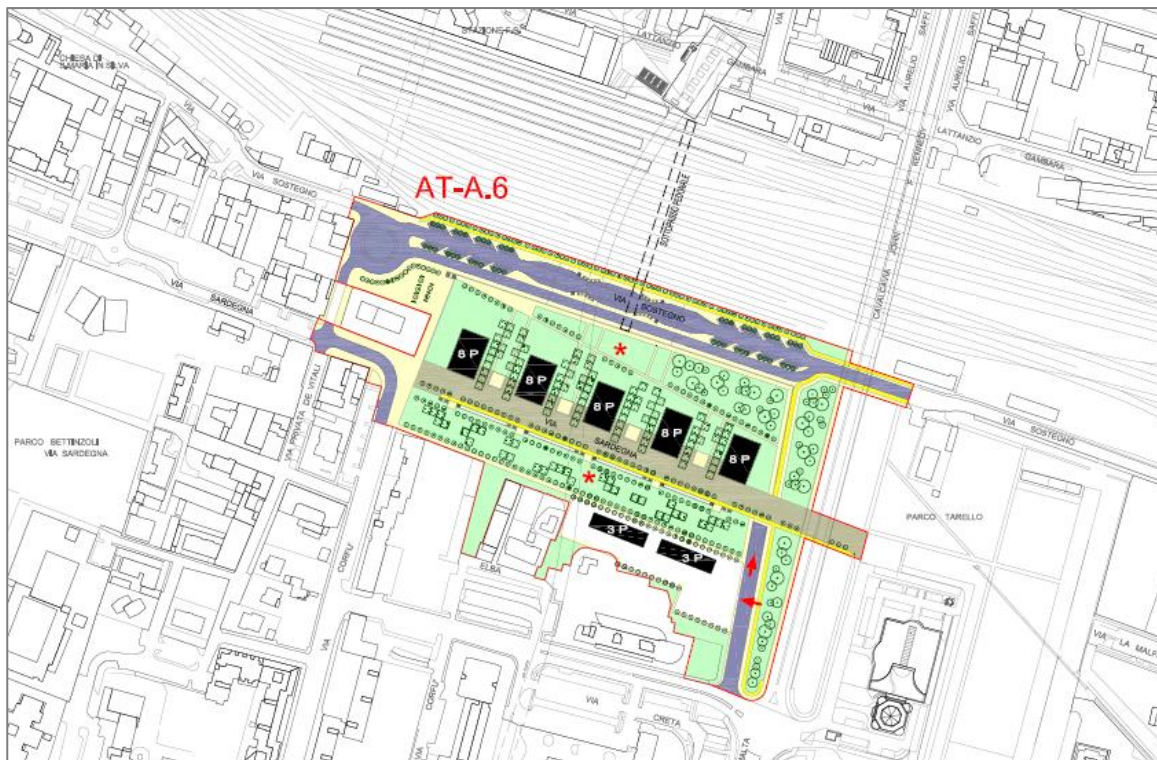
SISTEMA AMBIENTALE

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

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

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

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE

EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)

AREE PER SERVIZI

MARCIAPIEDI

PERCORSI CICALABILI

NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO

VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE

PARCHEGGI

ACCESSO CARRAIO

PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE

AREE VERDI

AREE VERDI | PER SPAZI PUBBLICI

AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO

FILARI D'ALBERI

PIANTUMAZIONE INTENSIVA

CORSI D'ACQUA