

1. DATI LOCALIZZATIVI



A.7 SANPOLINO	
Via Bazoli, Via Fiorentini, Via Alberti	
Quadrante	EST
Quartiere	32

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.02 TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE
Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di valorizzazione delle attività agricole periurbane.
- 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

L'area di progetto si trova al centro di una vasta area caratterizzata da alcune importanti emergenze:

- il colle Maddalena ai piedi del quale si trova l'abitato di S. Eufemia;
- oltre la ferrovia una fascia di territorio compresa tra questa e via Gatti, area prevalentemente libera entro la quale si trovano il Cimitero di S. Eufemia e piccoli tasselli di carattere abitativo;
- a sud di via Mario Alberti il quartiere realizzato che prosegue a sud verso il primo nucleo di San Polo Vecchio e ad est verso il più vasto sistema ambientale delle Cave

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Dal punto di vista infrastrutturale l'area risulta facilmente accessibile dalla città, in particolare da sud ovest e da nord ovest, mentre ad oggi sono più problematiche le connessioni viarie da est, poiché avvengono da via Mario Alberti. Quest'ultima, pensata come strada di gronda per l'accesso alla parte residenziale del quartiere e in attesa del completamento della strada di connessione tra Corso Luigi Bazoli e via Serenissima, assolve anche la funzione di strada di scambio tra la maglia stradale extra urbana e quella più minuta del quartiere.

L'ossatura del quartiere è costituita dalle parti a maggiore densità, che fanno da filtro alle parti residenziali retrostanti. Si riscontrano le forme dell'abitare tipiche bresciane, cioè la tipologia di casa con giardino, nonché della necessità di forme di aggregazione che il quartiere di San Polo non aveva saputo offrire, nonostante la grande disponibilità di spazi aperti.

Quattro sono le tipologie degli edifici esistenti:

- *casa a schiera*, con altezza di 1/2 piani;
- *casa in linea*, con altezza di 3 piani, disposta all'interno del tessuto residenziale con lo scopo di segnare l'affaccio verso le strade di penetrazione nord- sud e verso le fasce a verde;
- *villa urbana*, con altezza 4 piani, posta sui limiti nord ovest e sud est del quartiere dove si affacciano direttamente verso due zone a parco, il parco delle cave ad est ed il parco di San Polo ad ovest;
- *edifici ad isolato urbano*, con altezze che vanno dai 5 ai 7 piani, poste in parallelo o perpendicolari alla strada, costituiscono la chiusura del tessuto residenziale circostante verso Corso Luigi Bazoli.

Gli ambiti cui si rivolge il progetto riguardano un'area di 256.981mq così suddivisi:

-Il quadrante sud est di 195.756 mq, corrispondente ai comparti 16, 17, 18 e 19, che si estende in direzione nord-sud da via Mario Alberti fino al campo sportivo Pampuri ed in direzione est - ovest da via Cerca fino al Parco lungo la roggia Musia. L'area è attraversata in direzione nord-sud da Via Malga Bala che prosegue in direzione sud verso via Don Barberis. Lungo i margini sud est sono stati realizzati 4 ville urbane, più a nord una palazzina di 5 piani, 2 lotti di case a schiera ed alloggi prefabbricati in fase di costruzione.

La maggior parte delle aree non edificate per un totale di circa 144.000 mq di questo comparto sono state date in comodato d'uso per la realizzazioni di orti familiari al fine di limitare lo stato di abbandono e di degrado.

-i comparti 22 e 23 di 42.558 mq, posti a confine con il parco di San Polo e compresi tra via Fiorentini, Corso Luigi Bazoli e via Michelangelo Merisi. Attualmente nel comparto 23 è in fase di realizzazione la chiesa ortodossa.

-un lotto edificabile di 4230 mq appartenente al comparto 14 destinato dal PEEP vigente alla realizzazione di 2 ville urbane.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari alberati
- Reticolo idrico
- Elettrodotti
- Viadotto della linea metropolitana

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5 - 4	
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

- Miglioramento della qualità della vita urbana cui dovrà concorrere la valorizzazione degli spazi aperti, in cui assecondare la naturalità e la riduzione dei costi di manutenzione. Sul lotto A.7.a ampie porzioni di area devono essere destinate allo sviluppo di orti urbani
- Valutazione del migliore inserimento ambientale della trasformazione, basato sulla ricerca e valorizzazione delle connessioni esistenti e sull'individuazione di quelle future
- Accompagnare la futura fase di completamento del quartiere alla previsione di servizi alla scala urbana e locale, per favorire lo sviluppo della centralità/attrattività del quartiere stesso ed attivare un processo d'interscambio tra le parti della città
- Localizzare un campo di atletica sul lotto A.7.a, tra il centro sportivo Pampuri e C.so Bazoli, su un quadrante di circa 30.000 mq

- Gli insediamenti residenziali dovranno:
 - dare risposta a nuove forme dell’abitare sociale;
 - attivare forme di condivisione dei servizi;
 - offrire dotazione di alloggi in affitto;
 - garantire un razionale utilizzo del suolo;
 - soddisfare i requisiti di eco-sostenibilità

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Per le prescrizioni si rimanda ai contenuti della Variante al PeepA/21 Sanpolino.
- La trasformazione sul lotto A.7.b dovrà avvenire nel rispetto del pozzo ad uso potabile limitrofo, secondo la relativa normativa di tutela
- La trasformazione sul lotto A.7.c dovrà avvenire nel rispetto della fascia di vincolo cimiteriale

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di servizi a scala urbana (**pista di atletica**) e **possibilità di inserimento di un impianto sportivo coperto.**
- Realizzazione di abitazioni per housing sociale
- Implementazione delle connessioni ciclopedonali
- Disponibilità di orti urbani
- Completamento di C.so Bazoli fino alla stazione metrobus S. Eufemia Buffalora

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

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max.
			v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a	(Funzione ammessa limitatamente alle aree da destinare ad orti urbani)	
			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	5
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c	0	5
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000 mq		C.a	0	5
	5.001 mq < GSV > 10.000 mq		C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000 mq		C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq		C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq		C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500 mq		C.f		
	Esercizi di vicinato < 250 mq		C.g		
	Commercio all'ingrosso		C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE			Ri.a	0	5
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	5
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a	80	100
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U	0	20
	Servizi per lo sport e il tempo libero		G	secondo progetto	
	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		

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	256.980
Slp assegnata	mq	83.000
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	83.000
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo. Le seguenti disposizioni fungono da riferimento progettuale: - 2 piani per le ville a schiera e case singole poste i margini verso il parco; - da 3 a 5 piani per i lotti su via Malga Bala e via Don Berberis e su via Fiorentini; - fino a 7 piani per i lotti in lato sud est di Corso Luigi Bazoli.
Strumento attuativo		P.E.E.P

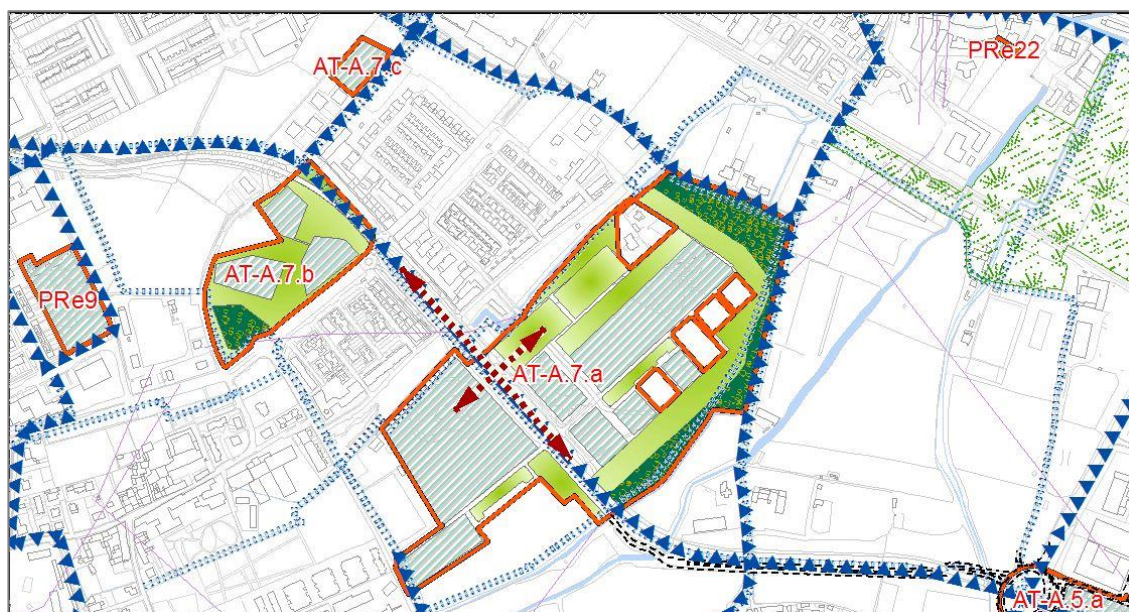
Ad esaurimento delle quantità edificatorie già previste, che saranno oggetto di una variante del PEEP, si potrà procedere ad un'ulteriore edificazione (di cui lo stesso PEEP dovrà già tenere conto, individuando aree a ciò destinate e tenute temporaneamente libere), prevedendo ulteriori 15.000 mq di slp, prevalentemente residenziale, che potranno essere realizzati una volta esaurita la disponibilità di quanto già previsto. Tale ampliamento dovrà essere sottoposto a specifica procedura di VAS.

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq			mq					0,01	0,05	0,3	0,4
A.7				0,00	83.000,00	Non soggetta a calcolo in quanto P.E.E.P	83.000,00	0,00	14				

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

