

1. DATI LOCALIZZATIVI



A.8 EDITORIALE BRESCIANA	
Via Lattanzio Gambara	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	27

IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRc5. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONI DEL CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.

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.
- 02.09 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.
- 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.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area della trasformazione è interessata in parte dagli edifici della sede dell'Editoriale Bresciana. Sul resto dell'area sono presenti volumetrie per le quali è prevista la sostituzione edilizia e ampi spazi pavimentati e destinati alla sosta. Si colloca ad est della stazione ferroviaria e a nord dei binari, nei pressi del cavalcavia Kennedy.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'area si colloca in un contesto urbano caratterizzato da edifici mediamente di cinque piani, tuttavia sono presenti anche emergenze di quindici piani, caratteristiche dell'espansione urbana della seconda metà del secolo scorso, avvenuta sul secondo anello di cintura del nucleo antico. Confina a sud con il complesso del Palagiustizia ed è collocato a circa 300 m dalla stazione metrobus e dalla principale stazione ferroviaria.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Zone degradate

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	-	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
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- la slp assegnata è al netto della slp degli edifici attualmente utilizzati dalle sedi di Numerica e Giornale di Brescia
- Si conferma quanto previsto nella scheda di trasformazione del PGT2012:

" 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.8 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 all'unità di intervento A.8, mira ad incentivare lo sviluppo verticale della porzione dell'ambitocittadino considerato e riguarda anche i distacchi fra i fabbricati edificandi, entro l'unità di intervento A.8 e gli edifici posti al di fuori del perimetro dell'unità di intervento A.8".

- Garantire massima permeabilità di suoli non interessati dall'edificazione
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano dell'infrastruttura ferroviaria, mediante la creazione di filare o siepe arborata sul confine sud del lotto
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Revisione del sistema della viabilità del comparto
- Implementazione delle connessioni ciclo pedonali
- Creazione di spazi pubblici aperti verdi e pavimentati
- Realizzazione di opere di mitigazione dell'infrastruttura ferroviaria

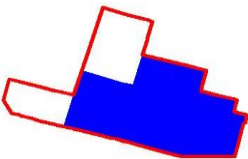
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

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	30
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	70
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a	0	50
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U	0	10
	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		

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	9.012
Slp assegnata	mq	1.843,50
Slp incrementabile	mq	7.168,50
SLP COMPLESSIVA	mq	9.012,00
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
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		
A.8		6.145	0,30	1.843,50	1.843,50		9.012,00	7.168,50	6/1	

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

-  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