

1. DATI LOCALIZZATIVI



B.1 CONICCHIO	
Via Conicchio	
Quadrante	NORD
Quartiere	11

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.01 VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA'
Miglioramento degli strumenti di gestione esistenti (Parco delle Colline).
Individuazione di nuovi PLIS (Parco S. Polo cave).
Valorizzazione asta del Mella quale elemento di connessione nord-sud di grandi ambiti di naturalità.
Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA
Riqualficazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE
Definizione delle attività compatibili.
- 02.08 REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI
Disciplina degli insediamenti esistenti tendente alla non espansione.
Realizzazione di forti investimenti miranti a migliorare le condizioni della compatibilità ambientale.
Esclusione di nuovi insediamenti in prossimità dei grandi impianti.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 04.03 RAFFORZARE E MIGLIORARE LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEI PRINCIPALI ASSI DI ACCESSO ALLA CITTA'.
Implementare il sistema viario.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.03 TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DEL SISTEMA DI RIFORMIMENTO DELLA FALDA
Normativa di tutela delle fasce dei corsi d'acqua, contenimento/riduzione delle superfici di nuova impermeabilizzazione. Diffusione del verde permeabile.
- 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.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un'area produttiva dismessa che interessa sia il territorio comunale di Brescia che quello di Bovezzo sulla quale insistono edifici a destinazione produttiva anch'essi dismessi.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato in un'area pianeggiante ai piedi di un paesaggio collinare caratterizzato dalla presenza del torrente Garza.

L'ambiente circostante è costituito da aree artigianali e da isolati residenziali di recente formazione aventi altezze variabili da 2 a 3 piani.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Reticolo idrico principale
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Sentieri e visuali

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5 - 4	
Fattibilità geologica	4a * - 3b - 3e*	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	Vincoli Tutela del Suolo – Vincoli Difesa del Suolo	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 produttivo dell'ambito
- Adeguamento dell'accessibilità veicolare all'area
- Scaricare la Via Conicchio (SP 237) dalla mobilità pesante
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia del torrente Garza
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest
- Riqualificare gli alvei del reticolo idrico minore e del torrente Garza con messa a cielo aperto degli stessi
- Potenziamento delle connessioni ambientali della rete ecologica
- 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.
- Il sedime edificabile è accessibile esclusivamente da Via Conicchio e la viabilità interna al comparto deve attestarsi sul fronte nord, senza penetrazioni carrabili in direzione nord/sud.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree pubbliche.
- Messa in sicurezza degli alvei fluviali con riapertura dei tratti interrati.
- Ripristino ambientale del lotto B.1.b al fine di ricondurlo ad un ambito naturale.
- Realizzare bretella by-pass della Via Conicchio (SP 237) di **concerto con la Provincia e i Comuni coinvolti**.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano della viabilità esistente e di progetto, con filare o siepe arbustiva.
- 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.
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.
- Si verifichi l'eventuale interferenza con l'area di rispetto della sorgente di Mompiano.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di bretella by-pass della Via Conicchio (SP 237) di **concerto con la Provincia e i Comuni coinvolti**
- Implementazione delle connessioni ciclo pedonali
- Ripristino ambientale delle aree a sud del torrente Garza con introduzione di fasce boscate
- Cessione di aree per la realizzazione della nuova viabilità carrabile e ciclopedonale
- 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	50 *	100 *
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO			As.a	0	40
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c	0	20
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000		C.a		
	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	10
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	10
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a		
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U		
	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.

* 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'

12. PARAMETRI URBANISTICI

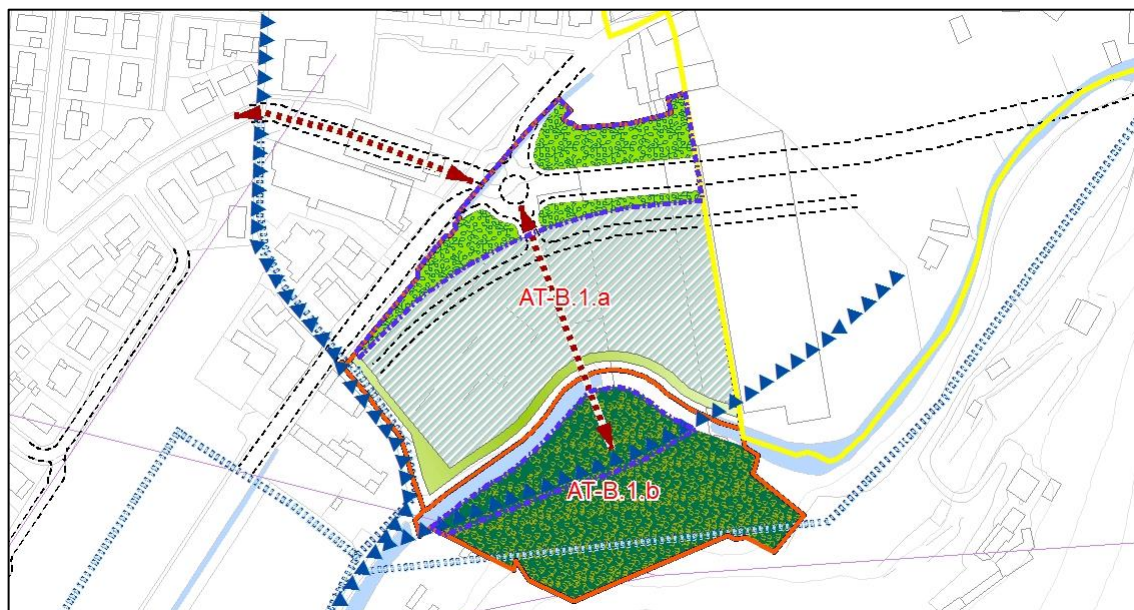
Superficie territoriale	mq	38.500
Slp assegnata	mq	14.388,60
Slp incrementabile	mq	511,40
SLP COMPLESSIVA	mq	14.900
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	2
Strumento attuativo		Piano attuativo

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		
B.1	1	24.765	0,40	9.906,00	14.388,60	Al lotto 2 è attribuito l'indice di base della destinazione produttiva, ma la slp derivante deve essere trasferita sul lotto 1	14.900,00	511,40	8	
	2	10.855	0,40	4.342,00					7	
	3	2.812	0,05	140,60						

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

