

1. DATI LOCALIZZATIVI



B.2.1 F.S.LOGISTICA

Via Orzinuovi

Quadrante	SUD
Quartiere	20

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito di trasformazione s'inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Orzinuovi.
Per una più completa comprensione delle strategie individuate e degli obiettivi da perseguire, si rimanda all'art. 49 delle NTA.

- 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.
- 04.01 MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO DI PRODOTTI E MERCI
 Previsione del polo logistico per le merci di interscambio da ferro a gomma.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE
 Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è il sedime di uno scalo merci ferroviario, prevalentemente dismesso.
 Sul fronte di Via Dalmazia sono collocati due distributori di carburante in attività.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord, dal passaggio della ferrovia Milano-Venezia, a Sud ed ovest, da un'edificazione a carattere prevalentemente produttivo e commerciale.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vicinanza con edifici storici
- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e ricompresa nel perimetro dell'Ordinanza Sindacale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	1	BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)
Fattibilità geologica	1a – 2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Tutela 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 d'interscambio dell'ambito ovest
- Riqualificare le aree fronteggianti la Via Dalmazia
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Sviluppare un progetto coerente con i manufatti di valore storico e testimoniale prospicienti il fronte di Via Dalmazia (storici uffici della logistica, porzione di campate del retrostante deposito e cabine di impianti tecnologici)
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Relativamente alla residenza eventualmente insediata, si raccomanda che siano previste idonee caratteristiche acustiche per gli edifici residenziali

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Nell'area ovest destinata allo scalo intermodale possono essere insediate unicamente le strutture strettamente necessarie allo svolgimento della funzione specifica (ad es: uffici, locali tecnici).
- La SIp assegnata all'ambito (16.300 mq) può essere realizzata unicamente sulle aree 1 e 2 indicate nello schema prescrittivo.
- Con riferimento alle aree fronteggianti la Via Dalmazia, obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti tranne gli edifici di valore testimoniale (vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 10 comma 1 e art. 12) individuati nel layout, per i quali si prescrive il restauro conservativo (palazzina uffici e pensiline retrostanti, cabina elettrica e annesso corpo di fabbrica e cancellata con pilastri d'ingresso).
- Le attività manifatturiere dovranno essere collocate esclusivamente sull'area 2. L'area 1 sarà separata dal resto del comparto mediante una fascia tampone boscata, quale misura di mitigazione ambientale di inserimento paesaggistico in ambito urbano. Ciò anche al fine di costruire sistemi di connessione ambientale a grande scala in direzione Nord-Sud. Tale fascia tampone potrà peraltro essere collocata in maniera diversa da quanto indicato nella scheda, in funzione dell'estensione del sedime edificabile ad ovest (sedime 2) su cui saranno collocate le eventuali attività manifatturiere.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell' eventuale bonifica delle aree sulla via Dalmazia, interessate da funzioni diverse dall'intermodale.
- Realizzazione di fasce boscate e/o filari d'alberi perimetrali, a mitigazione della ferrovia e dell'intermodale;
- Nello sviluppo del Piano Attuativo, relativo alle aree 1 e 2, dovrà essere ricercata unitarietà del disegno urbano con le AT confinanti a sud, fermo restando l'autonomia procedimentale di ciascun strumento attuativo.
- L'accessibilità all'area 1 dovrà avvenire da Via Dalmazia. Nell'ottica di un miglior sviluppo complessivo degli ambiti su Via Dalmazia, anche i sedimi edificabili dell'AT adiacente C.3.1, saranno meglio definiti, al fine di non precludere possibilità di previsioni alternative nella regolamentazione del traffico veicolare interno ai comparti.
- Accessibilità veicolare da Via Orzinuovi per le funzioni del servizio intermodale e per le funzioni insediabili sull'area 2. Il sistema intermodale abbisogna di una viabilità specifica, che supporti il traffico pesante connesso a tale funzione. Pertanto l'accessibilità è prevista dall'ex Via Varese (con gli adeguamenti necessari) in primis e successivamente da nuova viabilità, direttamente collegata a quella extraurbana in direzione ovest, collocata in affiancamento alla ferrovia come indicativamente già riportato nel layout prescrittivo. Il tracciato di tale ultima infrastruttura potrà essere individuato più adeguatamente in fase di Piano Attuativo, affinché possa essere trovata la miglior soluzione ai fini dell'attuazione dei progetti di futura proposta. Analogamente, nell'ambito dello stesso PA dovrà essere ricercata anche la soluzione per l'accesso allo scalo Ferroviario Pubblico, non essendo perseguibile l'ipotesi di un suo collegamento con la Via Dalmazia.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento

In quanto bene culturale tutelato, il progetto di trasformazione riguardante le ex strutture ferroviarie, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione della Soprintendenza.

Il progetto relativo ai 16.300 mq dovrà essere attuato con Piano Attuativo da sottoporre a VAS specifica. Poiché la previsione relativa al centro intermodale è già stata valutata in sede di VAS della Variante, la stessa potrà essere attuata con autonomo Permesso per Costruire convenzionato.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.

Permesso per costruire convenzionato relativo alla realizzazione di Scalo Intermodale:

- Adeguamento della viabilità esistente, messa in sicurezza degli attraversamenti e riqualificazione della Via Orzinuovi e della ex Via Varese.
- Partecipazione alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento diretto del comparto produttivo e logistico con il sistema della viabilità extraurbana, mediante cessione delle aree necessarie, già nella disponibilità dell'attuatore.

Piano Attuativo relativo alle aree 1 e 2:

- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'area destinata alla logistica e della Via Dalmazia.
- Adeguamento dei sistemi d'accesso su Via Dalmazia, in corrispondenza al comparto.

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	*0	*50
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	*0	*70
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	*0	*100
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	*30
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	*0	*80
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	*0	*20
		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	
		M1-M2-M3-M4-M5-M7		
	Servizi mobilità	Distr. Carburante		
		Intermodale	**100	**100
	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.

**** La funzione M8 (Centri Intermodali) è riferita esclusivamente all'area ovest destinata allo scalo intermodale.**

***Funzioni ammesse esclusivamente sui sedimi 1 e 2 fronteggianti la Via Dalmazia e relative alla Slp assegnata all'ambito (16.300 mq).**

12. PARAMETRI URBANISTICI (relativi al progetto di riqualificazione del fronte di Via Dalmazia)

Superficie territoriale	mq	234.000
Slp assegnata	mq	16.300 (compresa la slp esistente da conservare)
Slp incrementabile	mq	0
SLP COMPLESSIVA	mq	16.300
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 3 m)	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/Permesso per costruire

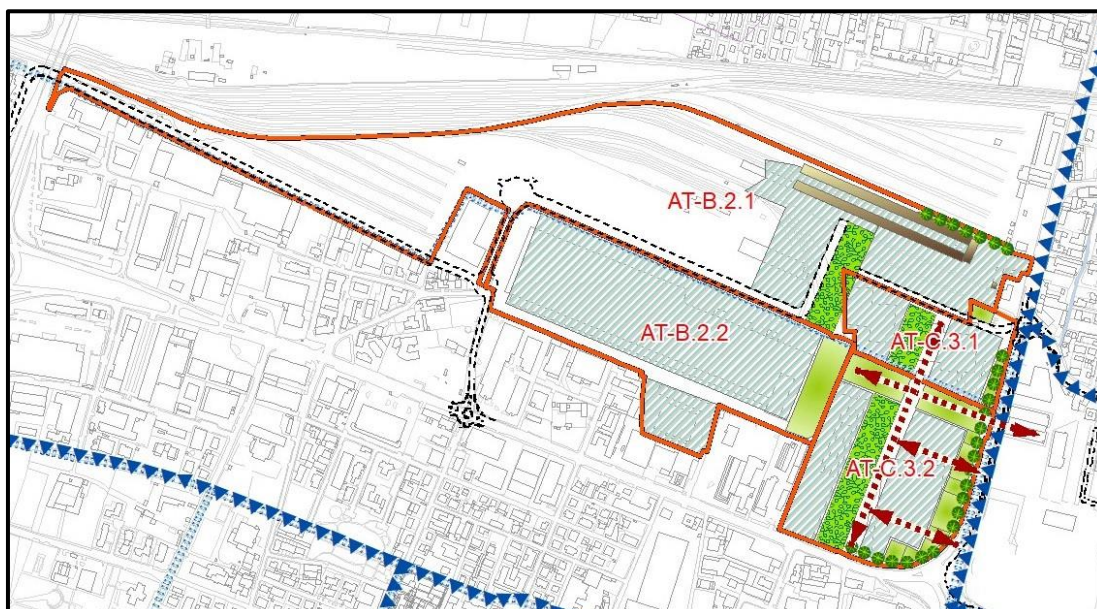
13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

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/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01 0,05 0,3 0,4
B.2.1	1	29.620	0,05	1.481,00	16.595,00		16.300,00	0,00	17	
	2	50.380	0,30	15.114,00						

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

14. SCHEMA PRESCRITTIVO

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

**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

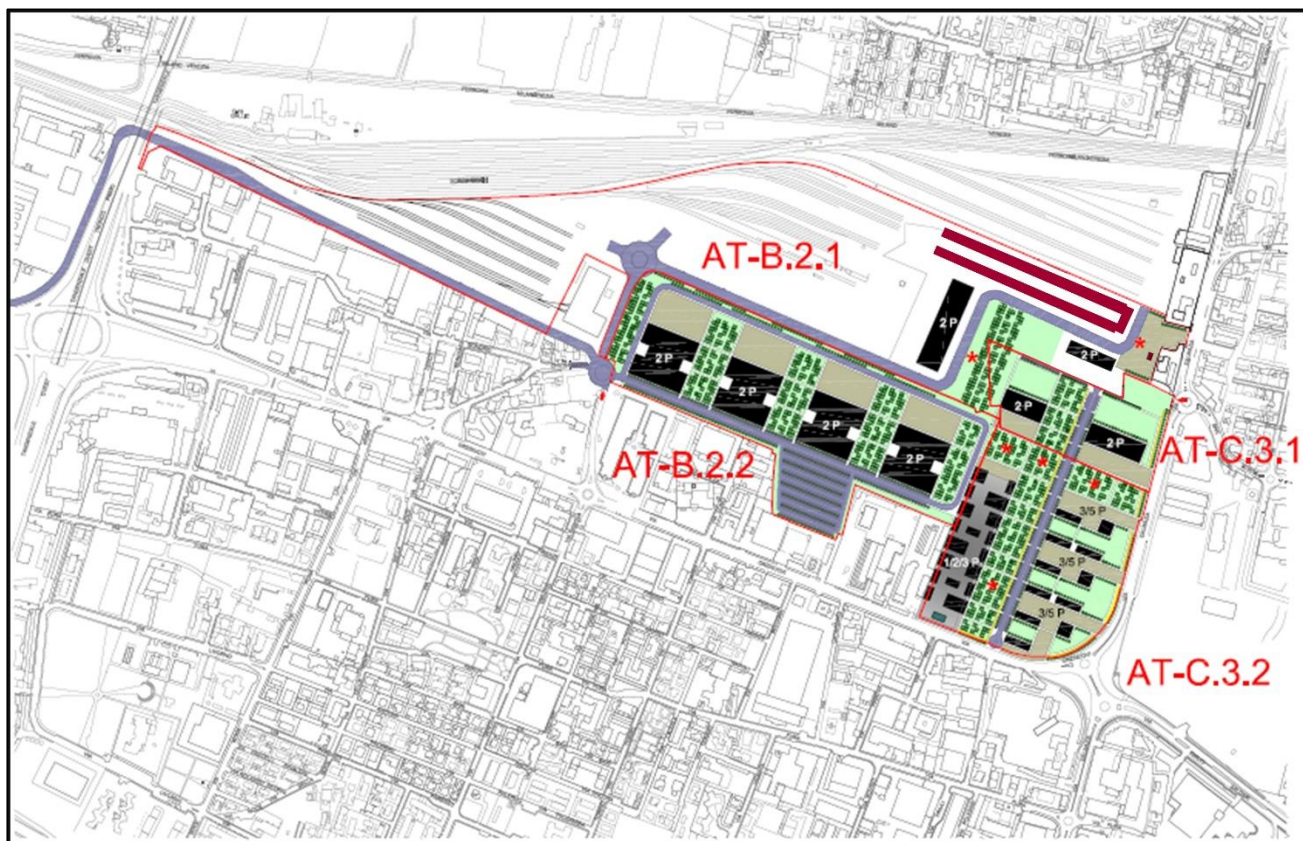
SISTEMA AMBIENTALE

- 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



AT-A.1	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 CICLABILI
	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