

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



| B.2.2 PIETRA TUBIFICIO |     |
|------------------------|-----|
| 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.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
 Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un'area produttiva dimessa a sud dello scalo merci ferroviario e della linea ferrovia Mi-Ve, su cui insiste il volume parallelepipedo dell'ex impianto produttivo che copre la quasi totalità del lotto.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord ed ovest, dalla presenza del polo logistico internodale FS, a Sud, da un'edificazione a carattere prevalentemente produttivo e commerciale.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- 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                        |                  |
| Fattibilità geologica  | 1a                       |                  |
| Pericolosità sismica   | z4a                      |                  |
| Altri vincoli          | 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.
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.

- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Realizzare un'edificazione discontinua, frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Sull'ambito sono possibili due scenari di trasformazione:

### **Scenario 1: Mantenimento delle volumetrie esistenti:**

- è possibile procedere con la ristrutturazione e con il frazionamento dei fabbricati, attuando le opere di urbanizzazione richieste dalla tipologia dell'intervento.
- Accessibilità carraia da Via Orzinuovi.

### **Scenario 2: Demolizione, anche parziale (purché compatibile con la tipologia del nuovo insediamento) dei fabbricati esistenti e realizzazione di un nuovo comparto produttivo, da sviluppare in coerenza con i progetti riguardanti le trasformazioni al contorno.**

- Tale insediamento deve prevedere la realizzazione di connessioni ambientali in direzione nord/sud ed est/ovest.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della bonifica.
- Accessibilità carraia da Via Orzinuovi.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano tra il comparto produttivo e l'ambito urbano collocato a sud dello stesso.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Partecipazione** alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento diretto del comparto produttivo e logistico con il sistema della viabilità extraurbana.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

### **SCENARIO 1**

| 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                 | 100      |
|                                                                  |                                        |                        | I.b                 |                   |          |
|                                                                  |                                        |                        | I.c                 |                   |          |
|                                                                  |                                        |                        | I.d                 |                   |          |
|                                                                  |                                        |                        | I.e                 |                   |          |
| ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO                                |                                        |                        | As.a                | 0                 | 50       |
|                                                                  |                                        |                        | As.b                |                   |          |
|                                                                  |                                        |                        | As.c                |                   |          |
|                                                                  |                                        |                        | As.d                |                   |          |
| ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI                      |                                        |                        | Im.a-Im.b-Im.c      |                   |          |
| ATTIVITA' COMMERCIALI                                            |                                        | 2.501 mq < GSV >       | C.a                 |                   |          |
|                                                                  |                                        | 5.001 mq < GSV         | C.b                 |                   |          |
|                                                                  |                                        | 10.001 mq < GSV        | C.c                 |                   |          |
|                                                                  |                                        | 251 mq < MSV > 600     | C.d                 |                   |          |
|                                                                  |                                        | 601 mq < MSV >         | C.e                 |                   |          |
|                                                                  |                                        | 1.501 mq < MSV >       | C.f                 |                   |          |
|                                                                  |                                        | Esercizi di vicinato < | C.g                 |                   |          |
|                                                                  |                                        | Commercio              | C.h                 |                   |          |
| ATTIVITA' RICETTIVE                                              |                                        |                        | Ri.a                |                   |          |
|                                                                  |                                        |                        | Ri.b                |                   |          |
|                                                                  |                                        |                        | Ri.c                |                   |          |
| ATTIVITA' DIREZIONALI                                            |                                        |                        | T.a-T.b-T.c         |                   |          |
|                                                                  | 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       | M1-M2-M3-M4-M5-M7   |                   |          |
|                                                                  |                                        | Distr. Carburante      | M6                  |                   |          |
|                                                                  |                                        | Intermodale            | M8                  |                   |          |
|                                                                  | Servizi Tecnologici                    |                        | T1-T2               |                   |          |

**SCENARIO 2**

| 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                 | 100      |
|                                                                  |                                 |                   | I.b                 |                   |          |
|                                                                  |                                 |                   | I.c                 |                   |          |
|                                                                  |                                 |                   | I.d                 |                   |          |
| ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO                                |                                 |                   | I.e                 |                   |          |
|                                                                  |                                 |                   | As.a                |                   |          |
|                                                                  |                                 |                   | As.b                |                   |          |
|                                                                  |                                 |                   | As.c                |                   |          |
| ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI                      |                                 |                   | As.d                | 0                 | 50       |
|                                                                  |                                 |                   | Im.a-Im.b-Im.c      |                   |          |
| ATTIVITA' COMMERCIALI                                            | 2.501 mq < GSV >                |                   | C.a                 |                   |          |
|                                                                  | 5.001 mq < GSV                  |                   | C.b                 |                   |          |
|                                                                  | 10.001 mq < GSV                 |                   | C.c                 |                   |          |
|                                                                  | 251 mq < MSV > 600              |                   | C.d                 |                   |          |
|                                                                  | 601 mq < MSV >                  |                   | C.e                 |                   |          |
|                                                                  | 1.501 mq < MSV >                |                   | C.f                 |                   |          |
|                                                                  | Esercizi di vicinato <          |                   | C.g                 |                   |          |
|                                                                  | Commercio                       |                   | C.h                 |                   |          |
| ATTIVITA' RICETTIVE                                              |                                 |                   | Ri.a                |                   |          |
|                                                                  |                                 |                   | Ri.b                |                   |          |
|                                                                  |                                 |                   | Ri.c                |                   |          |
| ATTIVITA' DIREZIONALI                                            |                                 |                   | T.a-T.b-T.c         | 0                 | 20       |
|                                                                  | Centri telefonia                |                   | T.d                 |                   |          |
| RESIDENZA                                                        |                                 |                   | R.a                 |                   |          |
|                                                                  |                                 |                   | R.b                 |                   |          |
| SERVIZI                                                          | Servizi e attrezzature di uso   |                   | A-C-H-I-O-S-U       |                   |          |
|                                                                  | Servizi per lo sport e il tempo |                   | G                   |                   |          |
|                                                                  | Servizi Religiosi               |                   | R                   |                   |          |
|                                                                  | Spazi aperti                    |                   | V1-V2-V3-V4-VP      | secondo progetto  |          |
|                                                                  | Servizi mobilità                | Infrastrutture e  | 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**

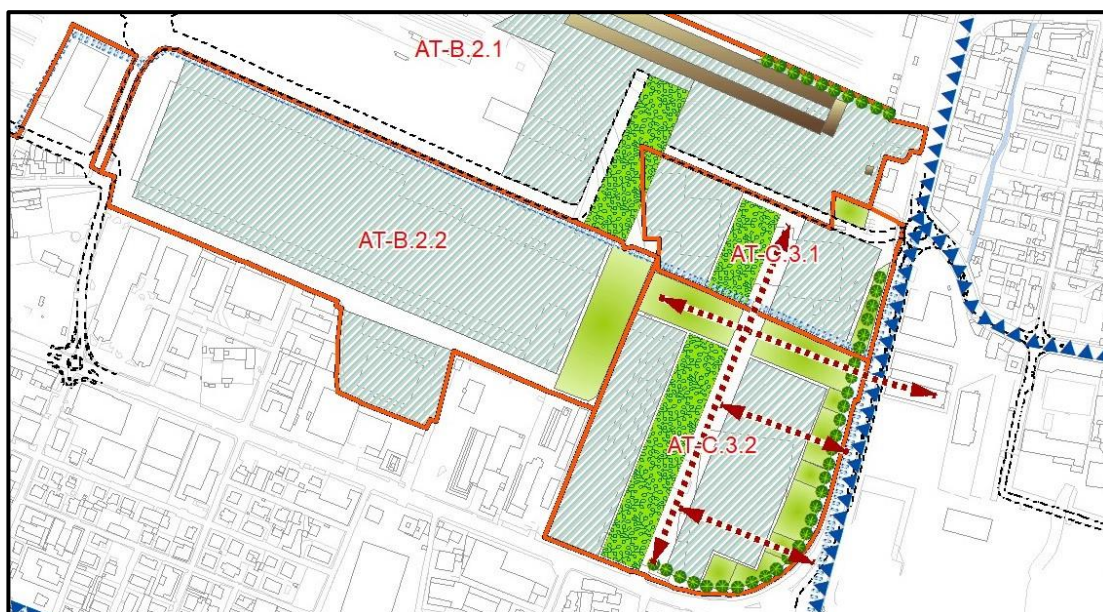
|                                                 |          |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie territoriale                         | mq       | 118.280                                                                                                                                                                                                               | La slp riportata è riferita (e applicabile) esclusivamente alla <b>soluzione 2</b> del paragrafo 9. <b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE</b> |
| Slp assegnata                                   | mq       | 59.000                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                              |
| Slp incrementabile                              | mq       | -                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                              |
| <b>SLP COMPLESSIVA</b>                          | mq       | <b>59.000</b>                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                              |
| Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 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                             |          | <b>Piano attuativo</b>                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                              |

### 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                                   |                                     |                               |                                            |                                                |                                      |                                   |                     |                    |
| B.2.2 |                                                     |                                      |                                     |                               | 59.000,00                                  | Esonero dall'applicazione degli indici di base | 59.000,00                            | 0,00                              | 17                  |                    |

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

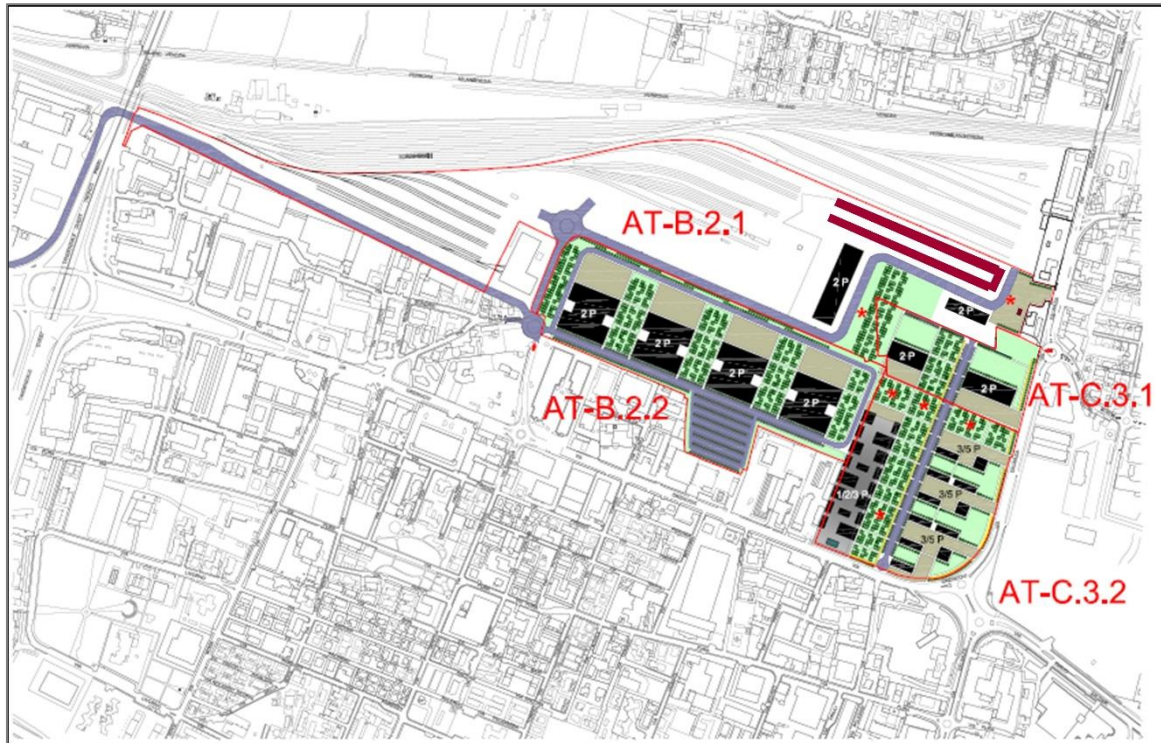
##### SISTEMA AMBIENTALE

- 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

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



|               |                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------|
| <b>AT-A.1</b> | 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                                            |