

1. DATI LOCALIZZATIVI


C.2.1 IDEAL CLIMA – IDEAL STANDARD	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

- 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.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE
Definizione delle attività compatibili.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
RIGENERAZIONE URBANA ESTESA
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 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".
- 02.10 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.
- 02.13 COMMERCIO
Salvaguardare le specificità architettoniche dei luoghi storici con le esigenze di rivitalizzazione degli assi commerciali in crisi.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 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 è il sedime di un ampio sito produttivo dismesso.

Confina a sud con il tracciato ferroviario Brescia-Edolo e ad est con il sito Caffaro.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante, a Nord, è contraddistinto dalla cortina edilizia di Via Milano, a Sud, dalla presenza della Ferrovia Brescia - Edolo, ad Est, da manufatti edilizi a grande scala appartenenti al sito Caffaro, ad ovest da edifici residenziali di recente formazione.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Tracciato ferroviario Brescia-Bergamo
- Area inclusa nel Sito di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro e nel perimetro di ordinanza sindacale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO		V. Tavola V-PR06

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

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Determinare relazioni veicolari con il sottopasso carraio di progetto di Via del Rampino
- Organizzare un sistema intermodale in corrispondenza della Stazione Ferroviaria San Giovanni
- Realizzare un ampio spazio verde pubblico che tenga conto del futuro parco da realizzarsi sul sito Caffaro
- Realizzare connessioni ambientali attrezzate in direzione nord-sud
- Mitigare la presenza della linea ferroviaria
- Determinare ampi varchi di fruibilità visiva e funzionale tra l'ambito e la Via Milano
- Impegnare l'edificazione nell'area sud dell'ambito
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Realizzare percorsi ciclo pedonali
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo
- In merito alla riqualificazione e qualificazione paesaggistica dell'area e del suo intorno si rimanda alle disposizioni contenute nelle NTA del Piano Paesaggistico Regionale

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Villa Glori e dal futuro sottopasso di Via del Rampino
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia della linea ferroviaria
- Realizzare un ampio parco pubblico con estensione in direzione est-ovest
- Assicurare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche
- 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 trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico
- **(**) Nelle more della trasformazione dell'ambito secondo le previsioni della scheda, è consentita l'installazione di impianti tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili, su tutto l'ambito o su porzioni dello stesso, previa demolizione dei fabbricati esistenti. Tale intervento è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale. Nell'ambito della suddetta convenzione dovrà essere prevista la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra il teatro e la stazione Borgo San Giovanni. Per il corretto inserimento paesaggistico, è necessario tenere conto delle indicazioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione paesaggistica contenute nelle NTA del Piano Paesaggistico Regionale**

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

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

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

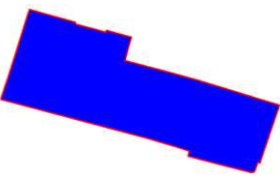
Funzioni escluse		Cod. funzione	min. (*)	max. (*)
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	40
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	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	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	10	100
	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		
		Distr. Carburante		
		Intermodale		
	Servizi Tecnologici	T1-T2	(**) vedi par. 9	

(*) 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	68.500
Slp assegnata	mq	20.550
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	20.550
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 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								0,01	0,05	0,3	0,4
C.2.1		68.500			20.550,00		20.550,00	0,00	5				

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