

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.3.1 MARITAN BORGATO	
Via Dalmazia	
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.

- 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.
- 02.09 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.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 02.14 COMMERCIO
Promozione di tipologie edilizie in grado di favorire presenza e continuità dei tessuti commerciali di vicinato.
Limitazione dei centri commerciali di media e grande dimensione.
- 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.
- 05.09 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
- 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 corrisponde al sedime di attività artigianali, in parte dismesse.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord, dall'area ferroviaria della FS logistica e da benzinai posti fronte Via Dalmazia, a sud, dalle aree dell'ex Pietra Curva, caratterizzate da edifici a grande scala dimessi.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vicinanze 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	
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

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Concentrare il mix funzionale sul fronte est prospiciente la Via Dalmazia.
- Insiadare le attività produttive (I)*, limitatamente alle categorie indicate in tabella, sul sedime confinante con il polo logistico FS.
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.
- Riqualificare il margine stradale di Via Dalmazia.
- Individuare le più opportune strategie di limitazione degli impatti derivanti dal comparto produttivo verso le aree destinate al mix funzionale
- Determinare varchi fruibili tra l'ambito e la Via Dalmazia.
- Introdurre fasce alberate che mitigano la presenza del polo logistico.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Realizzare percorsi ciclo pedonali.
- 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 Dalmazia, gli accessi da est e ovest sono pedonali e ciclabili.
- Risoluzione unitaria del disegno urbano con le previsioni contenute nell'AT-C.3.2 Pietra Curva.
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di misure di mitigazione ambientale e d' inserimento paesaggistico in ambito urbano, tra l'area destinata al mix funzionale, afferente alla Via Dalmazia e il comparto logistico e produttivo ad ovest, mediante la creazione di una fascia tampone boscata e lungo la Via Dalmazia mediante filare
- 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.

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

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*	30*
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	30
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	80
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	20
		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	
		M1-M2-M3-M4-M5-M7		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante		
		Intermodale		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

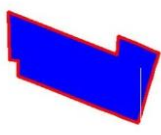
(*) La definizione delle percentuali minime e massime delle funzioni ammesse è integrata dalla prescrizioni contenute nell'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

*Funzioni insediabili esclusivamente sul sedime collocato ad ovest della fascia tampone di mitigazione

12. PARAMETRI URBANISTICI

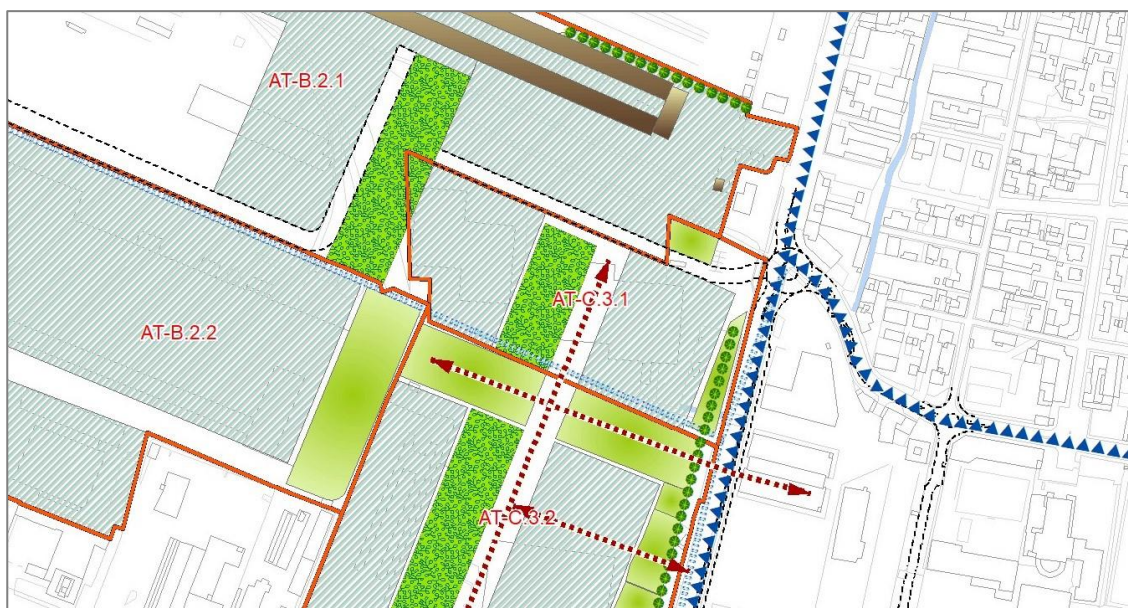
Superficie territoriale	mq	35.274
Slp assegnata	mq	10.550
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	10.550
Altezza massima degli edifici (H virtuale=4m)	n° piani	2 (limitazione relativa agli insediamenti produttivi)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici di progetto sul fronte di Via Dalmazia 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		
C.3.1		35.275	0,30	10.582,50	10.550,00		10.550,00	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

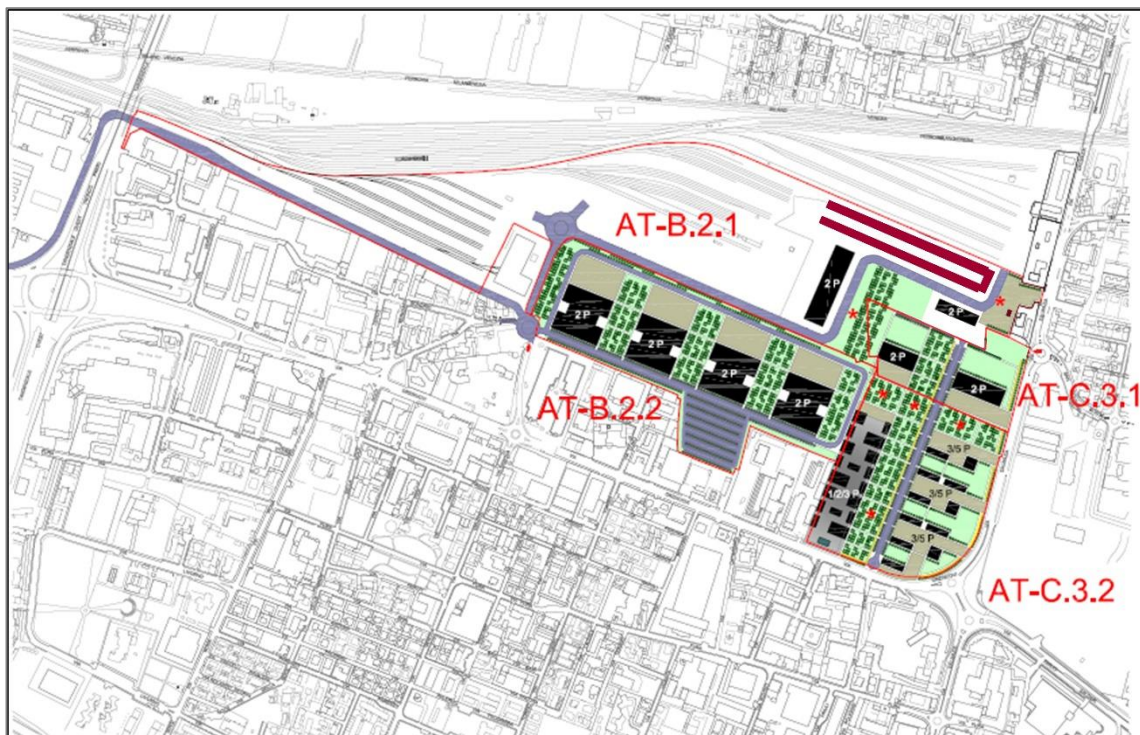
SISTEMA AMBIENTALE

-  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



AT-A.1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE
	EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
	EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
3 P	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