

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.9 FLAMINIA

Via Corsica – Via Salgari

Quadrante

SUD

Quartiere

6

IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRs4. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONE DEI CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.

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.

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 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.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni.
- 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 e pertinenze del centro commerciale Flaminia, su cui insiste una G.S.V.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

In contesto in cui è inserita l'area della trasformazione ha caratteristiche funzionali assai disomogenee: a sud/est si trovano l'Istituto ospedaliero San Giovanni di Dio e il complesso direzionale delle Tre Torri, nonché l'accesso alle principali infrastrutture. Ad ovest sono collocati edifici di natura commerciale. A nord confina, oltre la Via Salgari, con l'area dismessa degli ex-Magazzini Generali. A nord est si trova il Parco Pescheto.

Significativa è anche la presenza di edificato storico di tipologia rurale, insediati a ridosso del Fiume Grande.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico
- Edificato storico
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N “Brescia-Caffaro”, relativamente alla matrice acque sotterranee

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa Suolo	V. Tavole V-DG04
	Area inserita nel S.I.N “Brescia-Caffaro”, relativamente alla matrice acque sotterranee	

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

- Dare una nuova connotazione funzionale all’ambito, analizzando le opportunità derivanti dal tessuto misto circostante
- Adeguamento dell’accessibilità veicolare all’area
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Realizzare un’edificazione che valorizzi l’ampio corridoio verde centrale
- Stabilire le connessioni con il parco di progetto sull’area degli ex Magazzini Generali
- 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
- La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro i due sedimi indicati nel layout.
- Nel sedime collocato più a nord e adiacente ad un comparto commerciale, saranno concentrate analoghe attività.
- Nel sedime collocato a sud dell’area dovrà invece essere proposto un mix funzionale che tenga conto anche della vicinanza con l’Istituto San Giovanni di Dio.
- Tra i due sedimi dovrà essere creata un’ area verde che determini una continuità tra il parco pubblico progettato sull’ambito degli ex Magazzini Generali e il parco pubblico delle Tre Torri.
- Accessibilità veicolare da Via Salgari e Via Corsica
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesistico in ambito urbano, mediante filari alberati.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell’inserimento con il contesto paesistico di riferimento
- **In alternativa al complesso delle previsioni di trasformazione contenute nella presente scheda, è possibile il mantenimento e la rifunzionalizzazione dell’edificio, senza aumento della Slp esistente, con possibilità di ristrutturazione e di introduzione della funzione commerciale MSV fino a massimo 2.500 mq di SV; obbligo di attuare connessioni ambientali in direzione Nord-Sud (vedi schema 2 al punto 14-SCHEMA PRESCRITTIVO).**

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione/asservimento all’uso pubblico di spazi aperti, verdi e pavimentati.

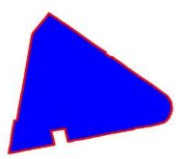
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

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		
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO			As.a		
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c		
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		
			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		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici		T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

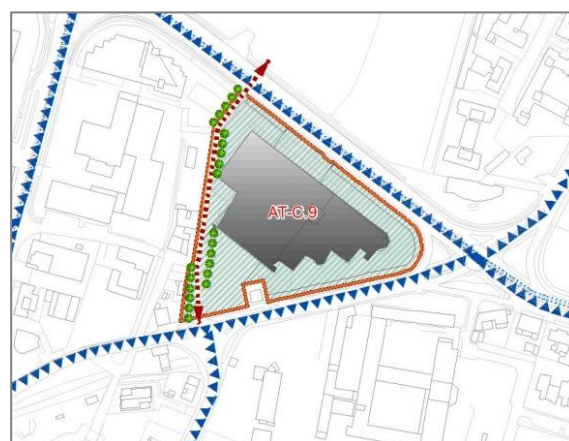
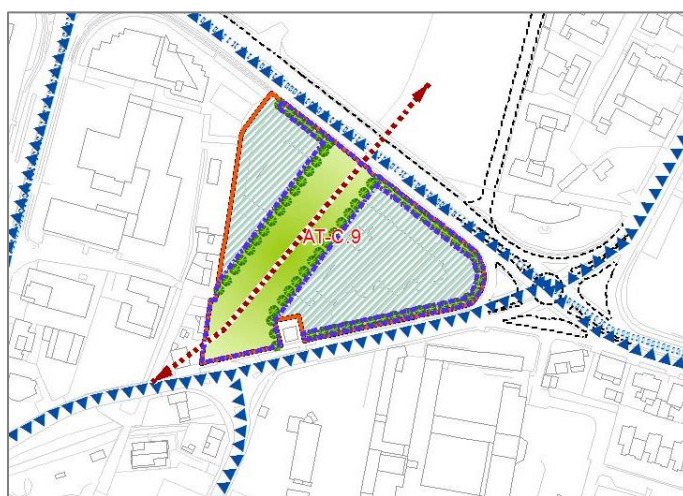
Superficie territoriale	mq	18.095
Slp assegnata	mq	5.728,50
Slp incrementabile	mq	1.509,50
SLP COMPLESSIVA	mq	7.238,00
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e 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 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.9		19.095	0,30	5.728,50	5.728,50		7.238,00	1.509,50	17	

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

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



schema 2

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