

1. DATI LOCALIZZATIVI



D.2.2 TRIVELLINI EST	
Via Carducci e Via Volturno	
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.

- 01.04 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
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 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
- 05.06 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 in oggetto è per la maggior parte non edificata.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è circoscritto da quartiere residenziale costituito da edifici di recente formazione aventi altezze variabili da due a tre piani con presenze sino a sette livelli.

Il comparto confina a nord con Via Volturno e con un edificio a destinazione commerciale e residenziale.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Tracciato storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	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

- Riqualficazione delle aree a margine della Via Volturno.
- Incremento degli spazi verdi pubblici.
- Realizzare una connessione ambientale ciclo pedonale in direzione nord sud.
- Determinare continuità tra le aree verdi esistenti e nuove.
- Migliorare la viabilità carraia esistente e di collegamento.
- Concentrare l'edificazione sul fronte sud dell'ambito.
- Realizzare un'edificazione discontinua al fine di introdurre una permeabilità visiva in direzione nord-sud.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti.
- Obbligo di demolizione delle recinzioni esistenti.
- L'accessibilità carraia al sedime edificabile avviene esclusivamente da Via Carducci.
- Realizzazione di aree verdi pubbliche poste a margine della Via Volturno.
- Determinare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche.
- Realizzazione di pista ciclabile che colleghi la Trivellini alla Via Volturno in corrispondenza del tracciato ferroviario dismesso.
- Realizzazione di una nuova viabilità carraia che colleghi la Via Trivellini alla Via Volturno.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, tra l'area dell'insediamento e la Via Volturno, mediante filare alberato.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **In alternativa ad un intervento unitario, sarà possibile, in fase di Piano Attuativo, attuare la trasformazione individuando due ambiti separati coincidenti con le differenti proprietà; in questo caso la Slp di base (741,80 mq) sarà assegnata proporzionalmente ai singoli ambiti; relativamente alla Slp aggiuntiva (2.019,20 mq) l'Amministrazione si riserva di attribuirle in modo non proporzionale in funzione della realizzazione della strada, a cui la qualità aggiuntiva dovrà essere prioritariamente destinata.**
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di collegamento viabilistico e ciclo pedonale tra Via Trivellini e Via Volturno.
- 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		
			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	0	10
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	0	10
	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	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 dalle prescrizioni contenute nell'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

12. PARAMETRI URBANISTICI

Variente approvata con D.C.C. n. 52 del 25/07/2025
riguardante la proprietà ad est

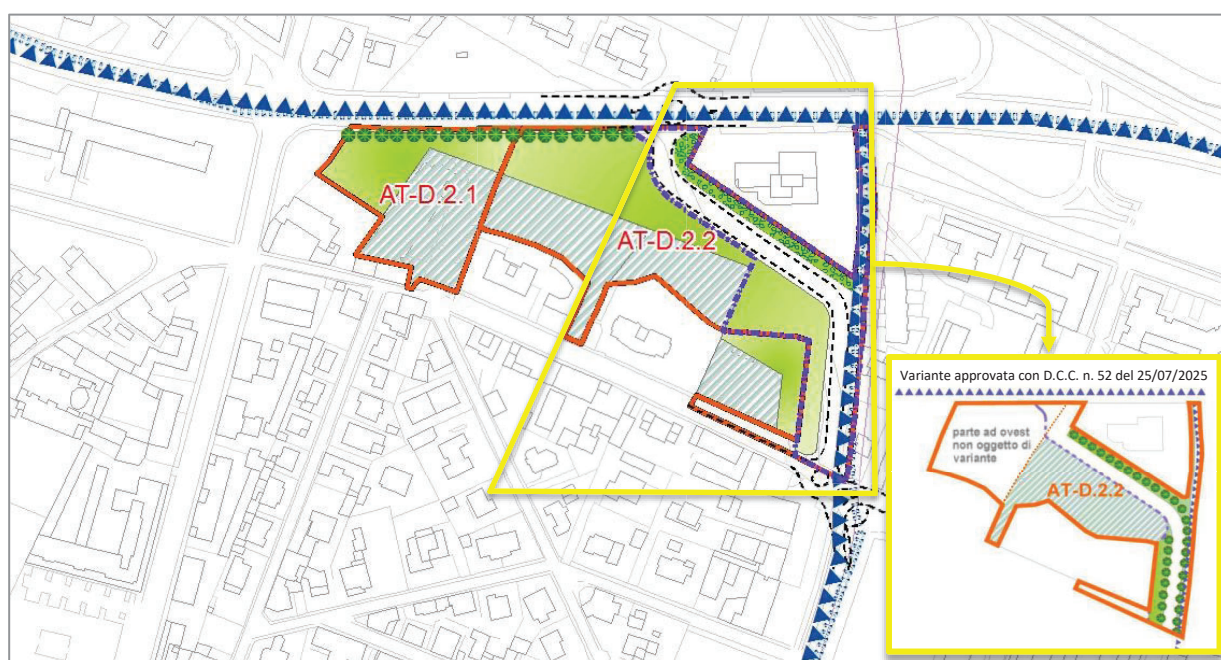
Superficie territoriale	mq	14.000	9113
Slp assegnata	mq	741,80	267
Slp incrementabile	mq	2.019,20	435
SLP COMPLESSIVA	mq	2.761,00	702,00
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	3	2
Strumento attuativo		Piano attuativo	

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	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
D.2.2	1	1.148	0,30	344,40	741,80		2.761,00	2.019,20	5				
	2	6.120	0,01	61,20									
	3	6.724	0,05	336,20									

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