

1. DATI LOCALIZZATIVI



D.3 VIA LABIRINTO	
Via Labirinto	
Quadrante	SUD
Quartiere	9

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.02 TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE
Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di valorizzazione delle attività agricole periurbane.
- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT.
Compensazione ambientale preventiva.
- 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.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA
Riqualificazione del sistema idrico minore, tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 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.
- 02.10 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.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 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.
- 05.11 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'ambito è interessato dalla presenza di fabbricati dimessi destinati ad attività produttiva e artigianale oltre che da depositi scoperti e aree pavimentate.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato in un'area pianeggiante accessibile da Via Labirinto, a Nord, confina con il quartiere residenziale del Villaggio Sereno e il centro sportivo "Enrico Nova", ad est e sud il territorio è prettamente agricolo, ad ovest è presente un insediamento produttivo.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Macchie a bosco
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Aree agricole di valenza paesistica
- Sentieri e visuali
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4-3	
Fattibilità geologica	3b	
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

- Riqualficazione del varco ambientale della rete ecologica in direzione est-ovest.
- Realizzare una connessione ambientale in direzione est-ovest.
- Adeguamento dell'accessibilità carraia all'ambito.
- 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.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti.
- Obbligo di attuare un ripristino ambientale tramite la demolizione di tutte le costruzioni esistenti, delle recinzioni e dei pavimenti, lo sgombero di materiali e cose, la messa a dimora di nuovi arbusti la dove estirpati al fine di ricondurre i fondi ad un ambiente naturale e riaprire un varco della rete ecologica in direzione est-ovest.
- Le opere di ripristino ambientale devono precedere ogni altro tipo di attività edilizia.
- **Sarà riconosciuta la proprietà della slp eventualmente non utilizzata sull'ambito e la possibilità che la stessa sia trasferita altrove, a condizione che a tale rinuncia corrisponda anche un proporzionale aumento delle aree utili al potenziamento del corridoio ecologico.**
- Adeguamento dell'accessibilità carraia esistente con realizzazione di spazi verdi e pavimentati pubblici.
- Realizzare opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, mediante filari o siepi arborate.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo d'indagine ambientale, ai fini dell'eventuale bonifica.
- Obbligo di studio di compatibilità con il livello di falda freatica.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto.
- Realizzazione di tratto d'itinerario di fruizione paesistica.
- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- 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		100
		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	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	20
	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	30
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	20
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	100
		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		
	Servizi Tecnologici	Intermodale		
		M6		
		M8		
		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	62.093
Slp assegnata	mq	5.584,65
Slp incrementabile	mq	2.215,35
SLP COMPLESSIVA	mq	7.800,00
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 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.3	1	52.173	0,05	2.608,65	5.584,65		7.800,00	2.215,35	15				
	2	9.920	0,30	2.976,00									

Per la determinazione e corrispondenza 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

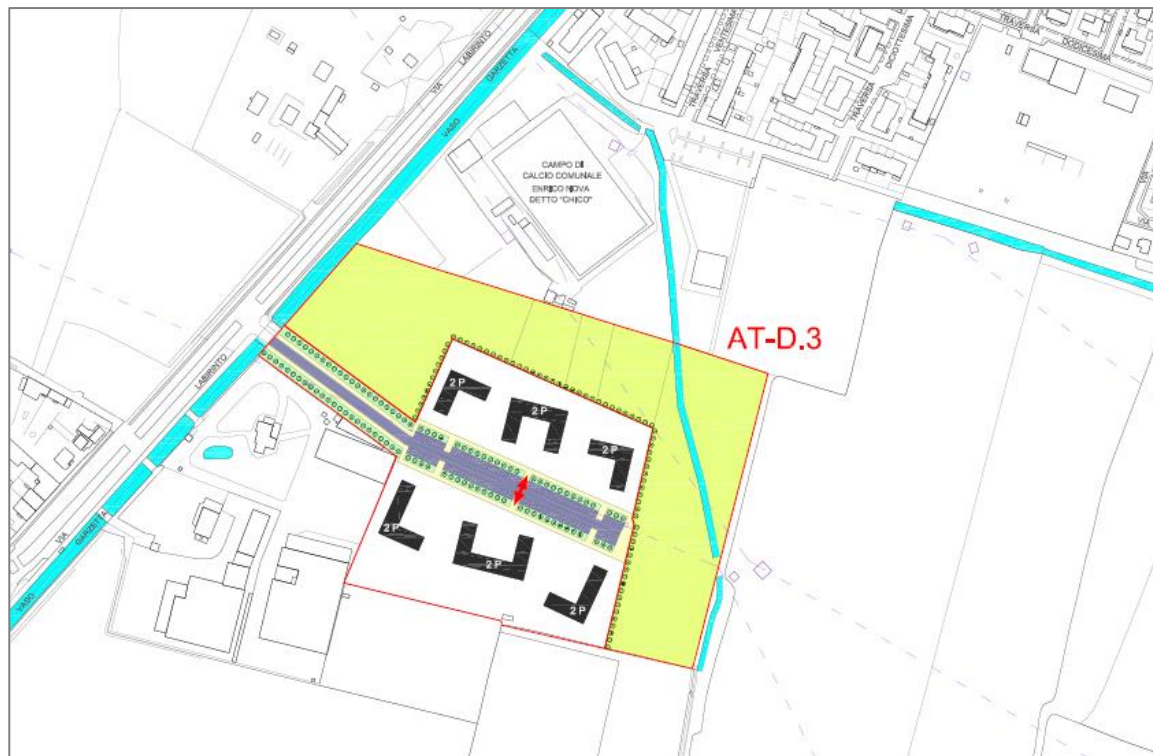
SISTEMA AMBIENTALE

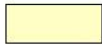
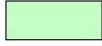
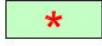
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

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
 -  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