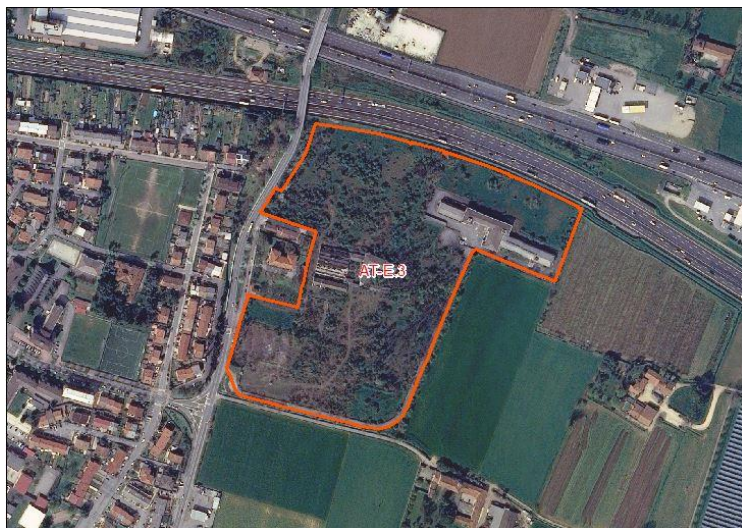


1. DATI LOCALIZZATIVI



E.3 SERENO NORD

Via Flero

Quadrante	SUD
Quartiere	24

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio compromesso
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.12 CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO
Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.
- 03.01 VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI
Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.
- 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.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 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.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.07 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.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono un edificio produttivo dismesso e un complesso sportivo solo parzialmente realizzato negli anni '70 e in seguito abbandonato.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato a sud dell'Autostrada Mi-Ve e ad est del Villaggio Sereno.

L'intorno è costituito dagli isolati residenziali del Villaggio Sereno e dal paesaggio agricolo di cintura.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Paesaggio agricolo
- Cascine rurali
- Filari alberati
- Vicinanza ad una scuola materna
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Amministrativi	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

1. EDIFICIO PRODUTTIVO E RELATIVA PERTINENZA:

E' data la possibilità di intervento mediante due scenari:

- 1.a Intervento di riqualificazione dell'esistente, senza demolizione, ma con possibile ampliamento di slp del 10%. La destinazione d'uso è produttiva.
- 1.b Possibilità di demolizione e trasferimento della slp (compreso l'incremento del 10%) sulla restante parte dell'ambito con destinazione a servizio socio sanitario per anziani (S2).

2. RUDERI DI ex COMPLESSO SPORTIVO E RELATIVA PERTINENZA

- Sviluppo di un centro di servizi sociosanitari per anziani (S2).

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

1. EDIFICIO PRODUTTIVO E RELATIVA PERTINENZA

1.a Intervento di riqualificazione dell'esistente, senza demolizione e con possibile aumento della slp del 10% della slp esistente:

- Realizzazione di ampia fascia boscata di mitigazione, tra l'autostrada e l'edificio.
- Realizzazione di opere di adeguamento a messa in sicurezza della Via Flero, in corrispondenza dell'ingresso all'ambito.
- Poiché la previsione di rifunionalizzazione dell'edificio produttivo è già stata valutata in sede di VAS della Variante, l'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato, attuabile autonomamente rispetto alle altre previsioni sull'ambito.

2. RUDERI DI ex COMPLESSO SPORTIVO E RELATIVA PERTINENZA

- Realizzazione di ampia fascia boscata di mitigazione, tra l'autostrada e il nuovo complesso.
- Realizzazione di opere di adeguamento a messa in sicurezza della Via Flero, in corrispondenza dell'ingresso all'ambito.
- Il sedime impegnato per la trasformazione dovrà garantire, al netto dell'area destinata alla formazione della fascia tampone boscata, almeno il 40% di verde profondo, per la realizzazione di un prato stabile con impianti arborei e arbustivi.
- La realizzazione del complesso Socio Sanitario è da attuare mediante Piano Attuativo che dovrà essere sottoposto a specifica procedura di VAS (sia esso di 8.000 mq, nell'ipotesi di sussistenza dell'edificio produttivo, sia di superficie comprensiva di quella derivante dalla demolizione dell'edificio produttivo e del suo possibile ampliamento, nel caso 1.b)
- L'accessibilità carraia all'ambito avviene da Via Flero. **Le prescritte opere di adeguamento a messa in sicurezza della Via Flero in corrispondenza dell'ingresso all'ambito, saranno prioritariamente da prevedere nell'ambito della prima trasformazione attivata, tra quelle previste nella scheda.**
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale
- Potenziamento dell'offerta dei servizi
- Realizzazione di opere di adeguamento e messa in sicurezza della Via Flero, in corrispondenza dell'ambito
- Potenziamento della rete di mobilità ciclabile

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	*100
				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	*100
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 (vedi nota)
				Ri.b		
				Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI				T.a		
	Centri telefonia			T.b-T.c		
RESIDENZA				T.d		
				R.a		
				R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico			A-C-I-O-S-U	**80	**100
	Servizi per lo sport e il tempo libero			G	**0	**10
	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		

***Le funzioni ammesse sono riferite esclusivamente all'edificio produttivo esistente nell'ipotesi di trasformazione 1.a** (Escluse le Industrie Insalubri di I classe (D.M 5 sett. 1994)).

**** La funzioni ammesse sono riferite esclusivamente al complesso a Servizi nell'ipotesi di trasformazione 2 oppure 2+1.b.**
Si specifica che la destinazione d'uso ricettiva dedicata ai pubblici esercizi, non può essere superiore a 1000 mq.

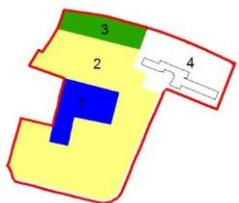
12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'ambito	mq	83.882
-------------------------------------	----	--------

	1 - EDIFICIO PRODUTTIVO		2 - COMPLESSO PER SERVIZI (S2)		
Slp assegnata	mq	esistente + 10% (in ampliamento)	mq	3.513,50	+ eventuale Slp di 1 (slp esistente + 10%)
Slp incrementabile	mq	-	mq	4.486,50	
SLP COMPLESSIVA	mq	esistente + 10% (in ampliamento)	mq	8.000,00	+ eventuale Slp di 1 (slp esistente + 10%)
Strumento attuativo	1.a	Permesso di costruire convenzionato	2 oppure 2+1.b	Piano attuativo (Vas specifica)	

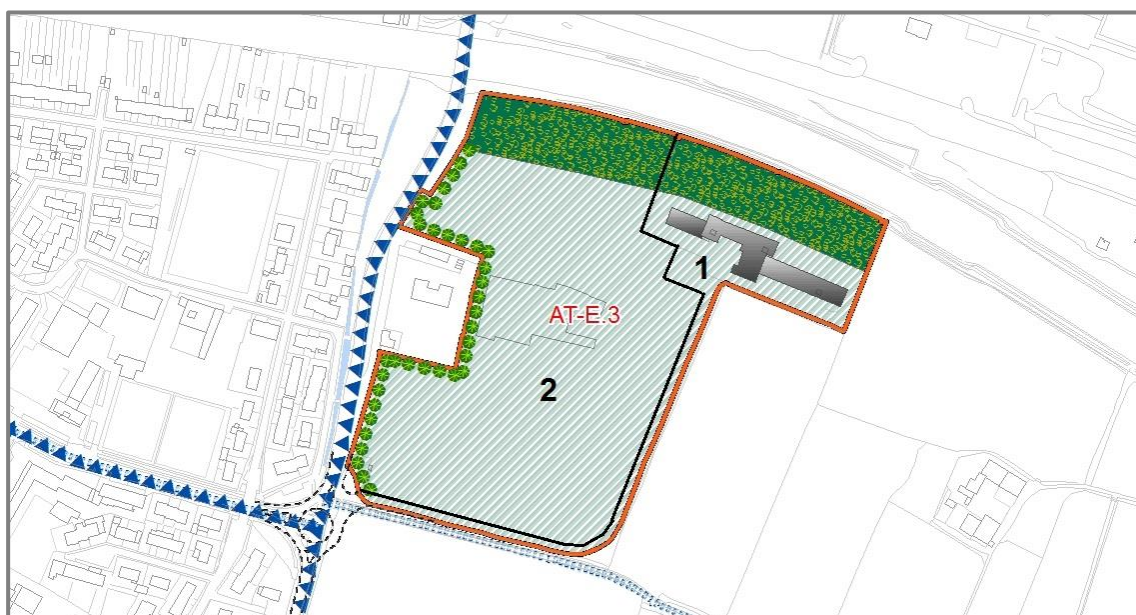
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
---	----------	---

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	mq		0,010,050,30,4
E.3	1	8.845	0,30	2.653,50	3.513,50		8.000,00	4.486,50	15	
	2	51.750	0,01	517,50						
	3	6.850	0,05	342,50						
	4	slp esistente+ 10% (Non viene calcolato l'indice di base, in quanto l'aumento percentuale di slp sull'esistente è considerato incentivo alla rifunionalizzazione delle strutture)								

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