

## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5**

### **1.1 Obiettivi**

Le previsioni insediative del piano hanno l'obiettivo di creare un ambito polifunzionale di supporto al trasporto pubblico in corrispondenza della futura stazione della linea metropolitana di Brescia.

Oltre alla presenza di un ampio parcheggio di interscambio, il comparto è integrato principalmente da funzioni commerciali e direzionali qualificando il sito come supporto strategico alle infrastrutture di carattere sovralocale di previsione.

Superficie territoriale: 2.835 mq

### **1.2 Destinazioni d'uso**

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- attività terziarie (2.1)
- agenzie bancarie (2.2)
- attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
- attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 400 mq di SV
- attività commerciali - centro commerciale (3.4)
- attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
- strutture ricettive alberghiere (4.1)
- ostelli della gioventù (4.3)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- residenze (1.1)
- attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
- parcheggi privati (7.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

### **1.3 Indici e parametri**

1. Superficie lorda (SL) massima: 1.500 mq

2. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 50%

3. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m

L'altezza può essere incrementata di un piano (Altezza dell'edificio massima pari a 13,00 m) per una porzione della SCOP non superiore al 50% della stessa.

4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%

5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6

6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8

7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **1.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **1.5 Criteri di intervento**

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo devono ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
2. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto, con i contenuti stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.
3. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo deve individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
4. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 28.8 e 28.9, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle eventuali mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.

Ambito di  
Trasformazione

**AdT 5**

Scala 1:2.000



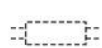
**LEGENDA**



Perimetro degli Ambiti  
di Trasformazione



Viabilità di progetto



Infrastruttura ferroviaria  
di progetto



Area di trasformazione a  
destinazione residenziale



Area di trasformazione a  
destinazione commerciale



Area di trasformazione a  
destinazione residenziale-commerciale



Area di trasformazione per  
servizi pubblici



Area di mitigazione  
ambientale