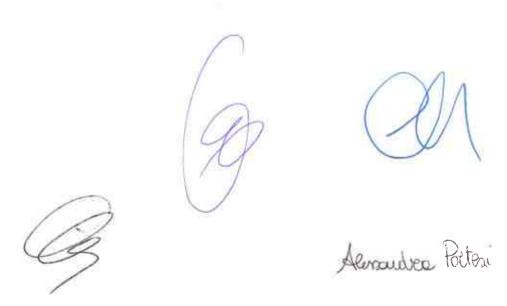
#### **BUSTA N.2**

Il candidato ipotizzi di esercitare la responsabilità del procedimento di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad un comparto di trasformazione di cui si fornisce la scheda dello strumento urbanistico (PGT del Comune di Brescia), in tal senso dovrà:

- 1. redigere un documento preliminare in cui, avvalendosi eventualmente anche di schemi grafici esemplificativi, vengano forniti i principi della progettazione in relazione a:
  - Principio insediativo
  - Caratteristiche morfologie e tipologiche degli edifici
  - Funzioni insediate
  - Rapporto tra spazi privati, attacco a terra degli edifici e spazi pubblici
  - Accessibilità carrabile, ciclabile e pedonale anche in relazione alle reti esistenti
  - Caratteristiche qualitative e quantitative degli spazi pubblici (standard), tenendo conto sia delle dotazioni minime richieste dalla normativa del PGT (di cui si allega copia), sia della possibilità di monetizzazione prevista dalla normativa vigente.
- 2. ipotizzando che il piano attuativo sia sottoposto a valutazione ambientale e strategica (VAS), ne illustri sinteticamente la procedura ed elabori i principali contenuti del documento di scoping
- 3. ipotizzando che nell'ambito del piano attuativo debba essere realizzata una pista ciclabile il candidato elabori la relazione al progetto definitivo, nell'ipotesi che le porzioni di immobili da acquisire non siano di proprietà del proponente il piano attuativo o dell'amministrazione comunale





### 1. DATI LOCALIZZATIVI



D.1 EX CIDNEO - FERRINI	
Via Ferrini	
Quadrante	NORD
Quartiere	17



# 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- O1.05 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.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE Definizione delle attività compatibili.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE
  - Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- O2.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE

  Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente
- Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE
- Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI
  - Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 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).
- 05.06 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

#### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'attività produttiva dismessa.

# 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'area è caratterizzata: ad Ovest ed Est, da edifici di recente formazione aventi altezze variabili dai due ai cinque piani, a Nord, da ampi spazi agricoli, a sud da spazi sportivi privati.

# 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore

- Filari d'alberi
- Boschi
- Tracciato storico principale.

### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	V. Tavole V-DG04
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V Tavole V-DG04

# 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (AII.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

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Concentrare l'edificazione sul fronte ovest dell'ambito.
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici a margine dell'edificato.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Attuare un ripristino ambientale sul fronte est dell'ambito.
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.
- 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.
- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Ferrini.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree pubbliche.
- Ripristino ambientale dell'area indicata nel layout, la cui importanza strategica, ai fini delle continuità della REC, non deroga sulle dimensioni e totale assenza di elementi sbarranti la connessione.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell'eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- In sede di Piano attuativo saranno valutate, anche sulla base di specifici approfondimenti, opportune soluzioni viabilistiche, provvedendo alla realizzazione di eventuali opere di adeguamento, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di tratto d'itinerario di fruizione paesistica.

# 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

			Cod. funzione	min.	max	
Funzior	ni esclus <b>e</b>	Funzioni ammussa	v, tabella funzioni	% sip co	omplessiva	
			A a	100	100	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.b-A.c-A.e	(Limitatamente all'area indic nel layout prescrittivo)		
			A.d			
			A.f	nerroyout	presenting	
			1,a			
ATTIVITA' MANHEATTI IRIERE LOGISTICHE			1.b			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		l.c				
		GAZZINAGGIO	I.d			
			l,e			
			As a		10	
			As.b	0		
ATTIVI	TA' ARTIGIAN	IALI DI SERVIZIO	As c	Ŭ		
			As.d			
ATTIVI	TA' DI PRODU	IZIONE DI BENI IMMATERIALI	lm a-lm b-lm (	0	30	
		2.501 mq < GSV > 5.000	C.a			
ATTIVITA' COMMERCIALI		5.001 mq < GSV >10.000	C.b		10	
		10.001 mq < GSV >15.000	C.c			
		251 mq < MSV > 600 mq	C.d	0		
		601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
		1.501 mg < MSV > 2.500	C.f			
		Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso		C.h			
			Ri.a			
ATTIVI	TA' RICETTIVI	E I	Ri b	0	15	
			Ri.c			
ATTIVI	ITA'		T.a-T b-T ¢	0	30	
	ONALI	Centri telefonia	T d			
DECICE	FB17 A		Ra	70	100	
RESIDE	ENZA		Ŕ.b			
		trezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10	
		lo sport e il tempo libero	G		+	
	Servizi Relig	giosi	R			
121/	Spazi apert		V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
SERVIZI	Comini	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		7	
S	Servizi mobilità	Distr. Carburante	M6			
	Inopilita	Intermodale	M8			
	Servizi Tecr	nologici	T1-T2			

# 12. PARAMETRI URBANISTICI

		14.937
Superficie territoriale	mq	14,937
SIp assegnata	mq	4.480
SIp incrementabile	mq	
SLP COMPLESSIVA	mq	4,480
Altezza massima degli edifici	n° piani	2
(H virtuale=3m)	n hiain	,
Strumento attuativo		Piano attuativo

# 13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

AL	वेश है स्ट trass	are forto cen base base	rdus Rif base stributo at fitto	dg de bass dwei,a al lotte	sty base afficients afficients		SIP massema	Name of Street	onzona catastal	SC ME Mis indu-trase	
	latte.	mq	nig/mg	mq	mq		MQ	ma	ž	0,01 0,05 0.4	
D.1		14.942		4.482,60		di Qualità Aggi	4 480,00	0,00			

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

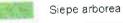


Edifici da riconvertire funzionalmente

Aree verdi con specifica funzione

### SISTEMA AMBIENTALE







Aree a vocazione agricola

Invasi artificiali Varch: della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

---- Viabilità di progetto

Connessioni tra gli spazi pubblici Itinerari di fruizione paesistica

Mobilità dolce