

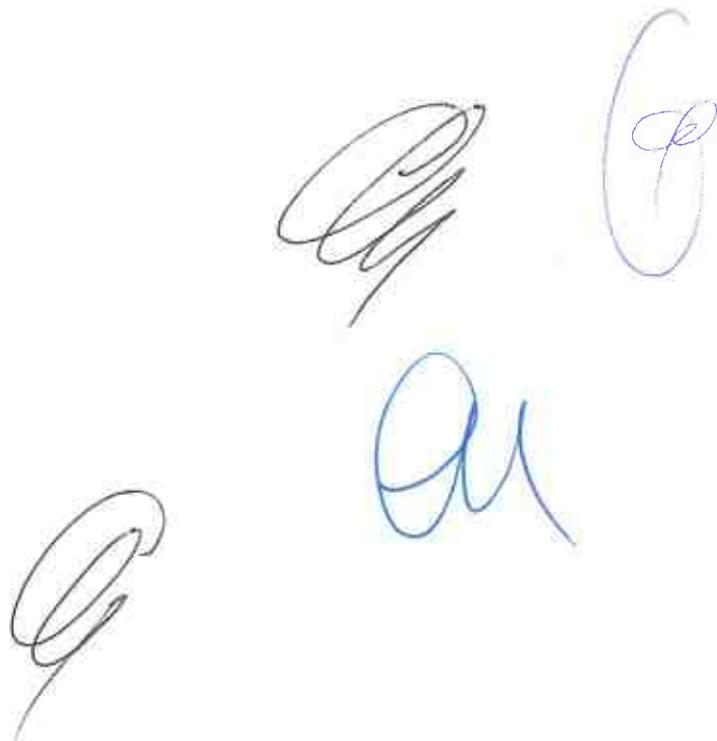
BUSTA N.3

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 dal normativa della PGT (di cui si allega copia), sia della possibilità di monetizzazione prevista dalla normativa vigente.

2. nell'ambito degli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione il candidato, in qualità di RUP ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del Codice dei Contratti definisca, in una esaustiva ma sintetica relazione gli adempimenti progettuali e competenziali e i livelli prestazionali e di qualità dell'opera da realizzare, nell'ambito del suddetto piano attuativo, con espresso riferimento sia alla normativa tecnica che alle possibili soluzioni progettuali alternative, soprattutto rispetto alla valutazione del profilo qualitativo-ambientale e tecnico- economico

Four handwritten signatures in blue ink are visible on the page. They are arranged in a loose cluster: one at the top left, one at the top right, one in the middle right, and one at the bottom left.

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.3.1 MARITAN BORGATO	
Via Dalmazia	
Quadrante	SUD
Quartiere	20

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito di trasformazione s'inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Orzinuovi.
Per una più completa comprensione delle strategie individuate e degli obiettivi da perseguire, si rimanda all'art. 49 delle NTA.

- 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.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE
Definizione delle attività compatibili
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
RIGENERAZIONE URBANA ESTESA
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.05 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 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.
- 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.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 02.14 COMMERCIO
Promozione di tipologie edilizie in grado di favorire presenza e continuità dei tessuti commerciali di vicinato.
Limitazione dei centri commerciali di media e grande dimensione.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada
- 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

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area corrisponde al sedime di attività artigianali, in parte dismesse.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord, dall'area ferroviaria della FS logistica e da benzinai posti fronte Via Dalmazia, a sud, dalle aree dell'ex Pietra Curva, caratterizzate da edifici a grande scala dimessi.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vicinanze con edifici storici.
- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e ricompresa nel perimetro dell'Ordinanza Sindacale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	1	
Fattibilità geologica	1a	
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

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Concentrare il mix funzionale sul fronte est prospiciente la Via Dalmazia.
- Insediare le attività produttive (I)*, limitatamente alle categorie indicate in tabella, sul sedime confinante con il polo logistico FS.
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.
- Riqualificare il margine stradale di Via Dalmazia.
- Individuare le più opportune strategie di limitazione degli impatti derivanti dal comparto produttivo verso le aree destinate al mix funzionale
- Determinare varchi fruibili tra l'ambito e la Via Dalmazia.
- Introdurre fasce alberate che mitigano la presenza del polo logistico.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Realizzare percorsi ciclo pedonali.
- 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.
- Il sedime edificabile è accessibile esclusivamente da Via Dalmazia, gli accessi da est e ovest sono pedonali e ciclabili.
- Risoluzione unitaria del disegno urbano con le previsioni contenute nell'AT-C.3.2 Pietra Curva.
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di misure di mitigazione ambientale e d' inserimento paesaggistico in ambito urbano, tra l'area destinata al mix funzionale, afferente alla Via Dalmazia e il comparto logistico e produttivo ad ovest, mediante la creazione di una fascia tampone boscata e lungo la Via Dalmazia mediante filare
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto.
- 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	0*	30*		
			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	80		
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		
			Ri.b				
			Ri.c				
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	30		
		Centri telefonia	T.d				
RESIDENZA			R.a	0	20		
			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						

*Funzioni insediabili esclusivamente sul sedime collocato ad ovest della fascia tampone di mitigazione

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	35.274
Slp assegnata	mq	10.550
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	10.550
Altezza massima degli edifici (H virtuale=4m)	n° piani	2 (limitazione relativa agli insediamenti produttivi)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici di progetto sul fronte di Via Dalmazia 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 immobiliare da sottoporre alla SLP di base	SLP di base		SLP di base attribuite al lotto	SLP di base attribuite al lotto	SLP di base attribuite all'unità immobiliare	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP aggiuntiva qualità aggiuntiva	Microzoning comunale	SCHEMA indice base					
		mq	mq/mq								mq	mq	0,01	0,05	0,3	0,4
C.3.1		35.275	0,30	10.582,50	10.550,00			10.550,00	0,00	17						

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

- 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