

PIANO ATTUATIVO
AMBITO G1 - Italmark

RELAZIONE

Conformità Urbanistica

L'intervento è conforme alle norme contenute nella scheda relativa all'Ambito G1, qui allegata, e alle NTA.

Criteri Progettuali

- Collocazione del nuovo edificio in lato nord dell'area edificabile, al fine aprire un cono ottico verso il fiume Mella, in corrispondenza del segnalato tracciato storico, oggi via Solera – via Longure;
- Formazione di una piazza in corrispondenza dell'incrocio tra via Don Giacomo Vender e via Solera;
- Percorsi di accesso all'argine del Mella in corrispondenza dell'area ex Depuratore e dell'area oggi occupata dal supermercato Italmark, oggetto di demolizione per la formazione di parco urbano;
- Recupero di edifici originariamente destinati ad abitazioni popolari, da destinarsi a servizio del Parco del Mella e del quartiere;
- Formazione di un percorso pedonale lungo l'argine ovest del Mella, da Ponte Crotte al ponte di via Risorgimento, creando un circuito con la ciclopedonale esistente adiacente la tangenziale ovest, sulla sponda est del Mella, e collegandosi ai percorsi ciclopedonali esistenti prossimi al Polivalente;
- Infrastrutturazione della parte sud di detto percorso, mediante illuminazione, per una maggiore fruizione del quartiere e la formazione di un percorso pedonale di accesso alla fermata del bus urbano di via Crotte;
- Viabilità di accesso al quartiere e al supermercato, oltre al calmieramento della velocità del traffico di via Don Vender, mediante tecniche di distribuzione veicolare e traffic calming in corrispondenza della citata piazza;
- Parcheggio pubblico in prossimità della piazza, a servizio del supermercato e del quartiere, che si aggiunge al parcheggio interrato pertinenziale al supermercato. Al fine di ridurre le interruzioni dei percorsi pedonali-ciclabili, un unico accesso viene utilizzato per il parcheggio pubblico, per quello pertinenziale, per il carico e scarico di approvvigionamento del supermercato;
- Lay-out produttivo interno al supermercato secondo specifici criteri studiati dal Gruppo Italmark inerenti le zone espositive, vendita, magazzini, carico e scarico (superficie di vendita 1.500 mq);
- Integrazione nel progetto architettonico della zona di raccolta differenziata del supermercato;
- Integrazione nel progetto architettonico degli impianti tecnologici previsti in copertura.

Brescia, 20 luglio 2015

Giorgio Montini



AMBITO G: OLTREMELLA
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
UNITA' DI INTERVENTO:

Italmark
G.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

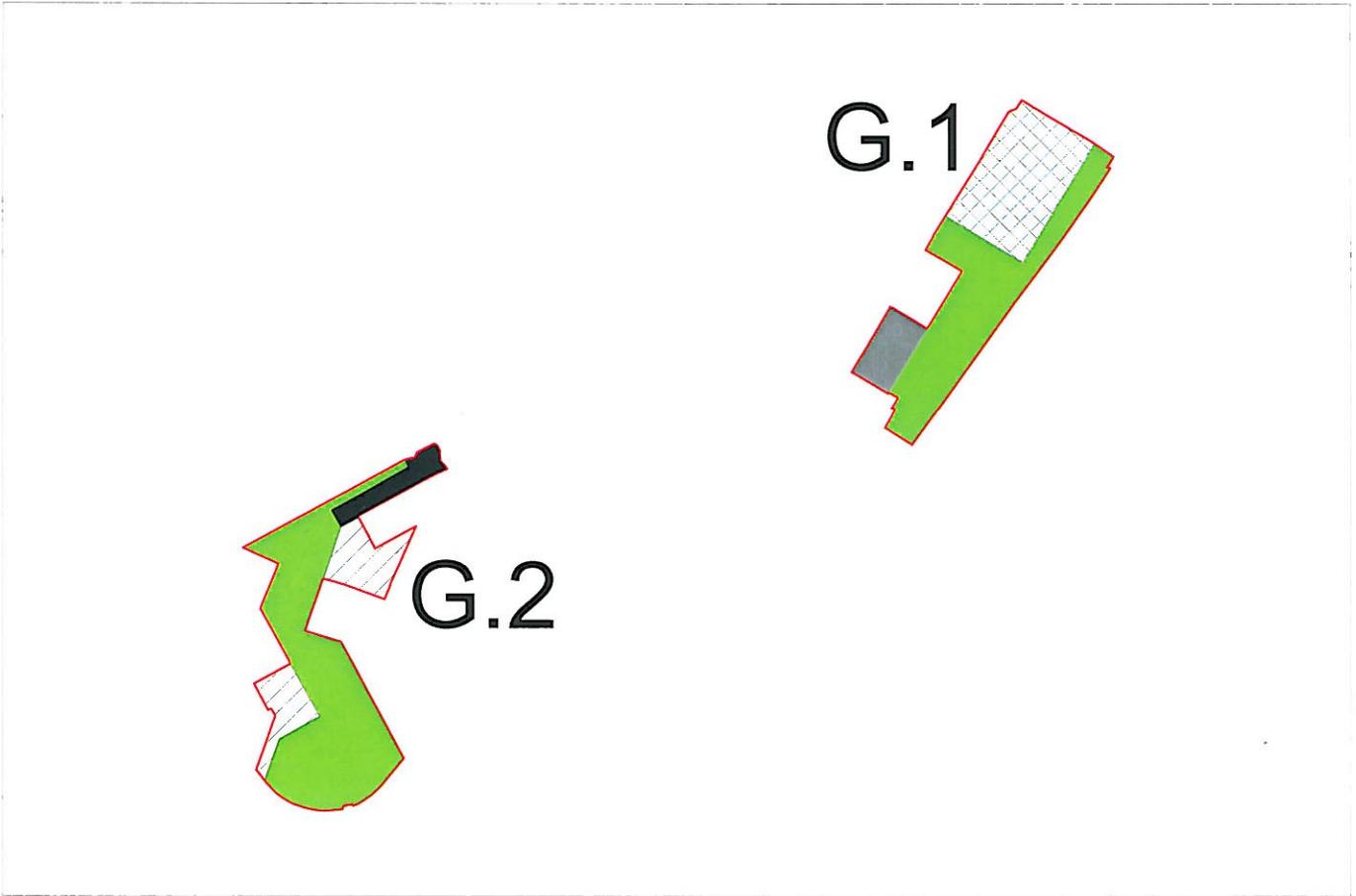
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Don Giacomo Vender			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	14.335,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,20			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	ovest	Quartiere	21	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	9	Oltremella		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	2c, 3a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ	X		
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI			X
reticolo idrico principale; fascia rispetto ex Galasso (Dlgs.42/04 art.142-c)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	2.867,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	4.100,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	1.456,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	2.867,00	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	100% SLP tot		5.556,00
SLP commerciale massima medie strutture:			
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:			
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-5.537,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000