



Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio (LR 12/2005)

Variante generale al PGT

Documento di Piano (DdP)

A.2.5. Schede Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione

settembre 2023

adozione con delibera del C.C. ...
approvazione con delibera del C.C. ...

il progettista
arch. Federico Bianchessi
via Malombra 11
26100 Cremona
giraffe.architetti@gmail.com

collaboratori
arch. Sara Bodini
arch. Francesca Magri



PREMESSA

Le presenti schede contengono le disposizioni inerenti le modalità di intervento degli ambiti di trasformazione (AT) e di rigenerazione (AR) individuati nella carta delle strategie di piano e negli elaborati normativi del Piano delle Regole.

Il DdP individua quattro AT, di cui due a destinazione residenziale e due destinazione commerciale, e cinque AR a destinazione mista (con prevalenza della funzione residenziale).

Per ciascun ambito la relativa scheda riporta le funzioni ammesse, gli indici di utilizzazione territoriale ed i conseguenti pesi insediativi minimi e massimi. Tali indicazioni sono da intendersi in termini vincolanti, fatta salva la possibilità di ricalibrare gli indici in funzione dell'effettiva superficie degli ambiti. I dati inerenti le superfici territoriali ed i conseguenti pesi insediativi riportati nelle schede, calcolati con riferimento alla planimetria aerofotogrammetrica del territorio comunale, sono infatti individuati con un livello di precisione coerente con la scala del PGT. In sede di pianificazione attuativa, le superfici delle aree di intervento dovranno essere precisate tramite rilievo topografico. Le superfici delle opere di urbanizzazione saranno a loro volta definite sulla scorta di tale rilievo, oltre che in base alle effettive caratteristiche degli interventi, fatto salvo il rispetto dell'impianto generale del comparto come risultante dalle schede.

I dati urbanistici generali relativi agli ambiti sono riepilogati nei prospetti di cui alle norme tecniche del Documento di Piano agli artt. 6 (AT) e 7 (AR).

Come meglio illustrato nelle schede relative ai diversi AT e AR, gli indici di utilizzazione territoriale (UT) potranno essere incrementati in base ai requisiti qualitativi degli interventi, fermo restando il diritto, da parte del soggetto attuatore, di poter usufruire in ogni caso degli indici minimi.

I requisiti qualitativi tali da configurare il diritto alle premialità volumetriche sono illustrati in termini generali nelle norme tecniche del Documento di Piano agli artt. 6 (AT) e 7 (AR), oltre che richiamati nelle schede d'ambito con riferimento a ciascun singolo ambito di trasformazione e di rigenerazione.

L'eventuale possesso dei requisiti qualitativi dovrà essere dimostrato dal soggetto attuatore in sede di presentazione dell'istanza di piano attuativo tramite apposite relazioni tecniche illustrative a firme di professionisti abilitati per le materie di competenza. Il rispetto dei requisiti dovrà essere garantito anche nelle successive fasi di progettazione esecutiva per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, allegando la documentazione necessaria.

Rimandando ai citati articoli delle norme tecniche del DdP per le definizioni degli interventi premiali, se ne riporta a seguire un elenco con l'attribuzione dei relativi indici aggiuntivi.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.	REALIZZAZIONE DI SERVIZI STRATEGICI	+0,05 mq/mq
2.	ATTUAZIONE REC	+0,05 mq/mq
3.	ELEVATA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA	+0,10 mq/mq
4.	RICICLO ACQUE METEORICHE	+0,05 mq/mq
5.	INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA	+0,05 mq/mq

AMBITI DI RIGENERAZIONE

1.	REALIZZAZIONE DI SERVIZI STRATEGICI	+0,05 mq/mq
2.	ELEVATA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA	+0,10 mq/mq
3.	RICICLO ACQUE METEORICHE	+0,05 mq/mq
4.	INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA	+0,05 mq/mq
5.	RISANAMENTO AMBIENTALE	+0,10 mq/mq
6.	SOCIAL HOUSING (ERS)	+0,10 mq/mq

In tutti gli ambiti di trasformazione e rigenerazione è possibile attuare le strategie del Documento di Piano di cui alle presenti schede solo previa presentazione di un piano attuativo, garantendo le seguenti dotazioni di aree a standard, secondo quanto previsto dalle NTA del Piano dei Servizi:

- 50% della SL per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza, compresi gli esercizi commerciali di vicinato;
- 20% della SL per la destinazione produttiva;
- 100% della SL per la destinazione commerciale, esclusi gli esercizi commerciali di vicinato.

Le dotazioni minime sopra indicate potranno essere incrementate in sede di definizione del piano attuativo, in relazione alle esigenze specifiche determinate dall'intervento e dal rapporto tra il progetto ed il suo contesto di riferimento.

Le dotazioni di standard determinate dalle funzioni e dalle quantità insediate dovranno sempre essere sempre garantite nella loro interezza relativamente alle aree a parcheggio. Potrà invece essere concordata la monetizzazione della quota relativa agli altri servizi.

Oltre ai dati quantitativi con le premialità, ogni scheda d'ambito contiene indicazioni di carattere in parte prescrittivo e in parte orientativo.

Per quanto riguarda le destinazioni, le destinazioni principali indicano le funzioni che devono essere presenti in quota maggioritaria (fino al 100% salvo diversa specificazione), mentre le destinazioni ausiliarie possono essere presenti ma in quota minoritaria e comunque in associazione con le destinazioni principali.

Le indicazioni prescrittive costituiscono condizione necessaria per l'attuazione degli interventi.

Negli ambiti di trasformazione tra le indicazioni prescrittive vi è la realizzazione delle mitigazioni ambientali secondo indicazioni riportate nelle schede d'ambito.

Ai fini dell'attuazione degli ambiti di trasformazione e rigenerazione deve inoltre essere garantita la compensazione ambientale secondo quanto disciplinato dall'art. 52 delle NTA del Piano delle Regole (elaborato C.5).

Le indicazioni orientative rivestono invece un carattere opzionale, e la relativa attuazione costituisce condizione per l'accesso ad alcune delle premialità volumetriche previste per ciascun singolo ambito.

Gli assetti geometrici riguardanti le indicazioni stesse (prescrittive e orientative) così come raffigurati dalle schede riguardano elementi di carattere prestazionale, e non assumono pertanto un carattere strettamente vincolante, essendo possibile prevederne la rimodulazione e l'adattamento alle condizioni dei luoghi ed ai contenuti del progetto da

PREMESSA

redigere in sede di pianificazione attuativa, nel rispetto delle performance da questo individuati.

Sino alla presentazione del piano attuativo per la riconversione delle aree, negli ambiti di rigenerazione trova applicazione la disciplina ordinaria del Piano delle Regole di cui all'art. 19 delle relative NTA.

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area libera posta in continuità con l'agglomerato residenziale, separata ad ovest dalla campagna dal tracciato della prosecuzione di via Togliatti.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Costruire un margine coerente verso nord, in grado di unificare le lottizzazioni della periferia settentrionale di Quinzano.
- L'area risulta idonea alla collocazione di nuove funzioni residenziali, in grado di raccordare sulle orizzontali della campagna i volumi e gli episodi differenziati presenti nel costruito esistente.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	2.700
- Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4a

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1)
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 Attuazione REC	3 sost. energetica	4 riciclo acque	5 invarianza idraulica	IT max
premialità		0,05	0,05	0,10	0,05	0,05	
AT 4a	0,25		X	x	x	x	0,50

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione **4a** dovrà essere realizzato nella sua interezza.

Strumenti attuativi da adottare:

- Piano di Lottizzazione.

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

d. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici, pertanto non è prevista alcuna indicazione.

e. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, etc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.
- Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto della distanza minima prevista dalle disposizioni igienico-sanitarie tra i nuovi fabbricati residenziali e gli allevamenti esistenti.
- Dovranno essere realizzate mitigazioni ambientali con fasce di specie arboree ed arbustive autoctone di larghezza pari almeno a 5 metri lungo i confini nord ed est del lotto.
- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 50% della superficie fondiaria effettivamente urbanizzata secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

f. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

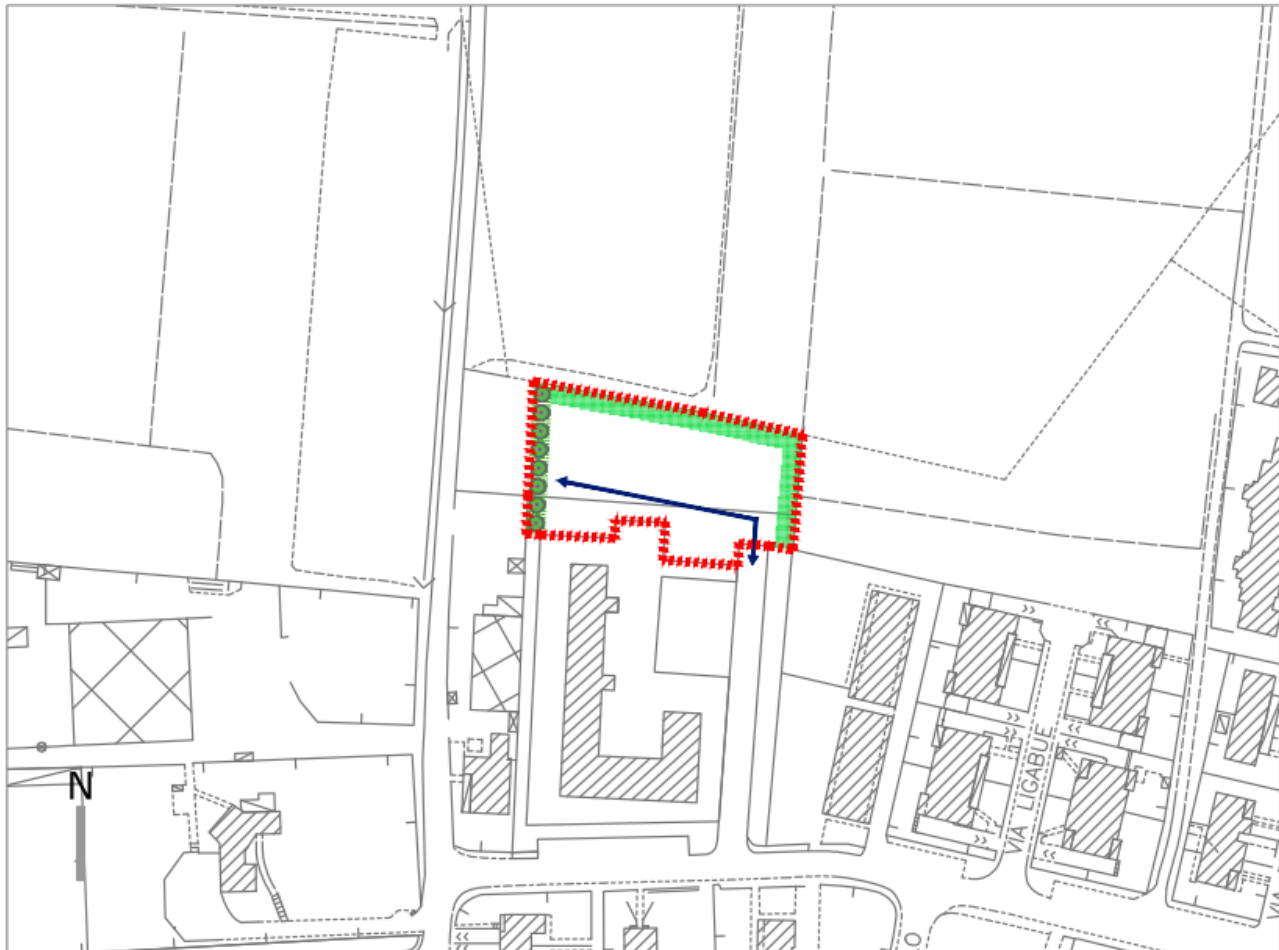
- Creazione di una fascia verde con alberature autoctone lungo via Togliatti, al fine di attuare le opere riguardanti la Rete Ecologica Comunale (premialità relativa alla REC).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4a

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	2.455
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	614
SL massima (IT =0.50 mq/mq)	mq	1.228

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI

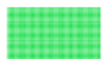


LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



mitigazioni ambientali - fascia a verde filtro (profondità minima 5 metri) con specie arboreo-arbustive autoctone



diretrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione

indicazioni orientative



opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale) - fascia di una profondità minima di 5 mt con filare spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area ineditata posta tra l'agglomerato urbano e la strada tangenziale SP IX, in corrispondenza di uno degli accessi al centro abitato. L'accesso all'area è garantito da una strada pubblica che, partendo da via Mazzini, termina in corrispondenza dell'inizio dell'ambito.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riproposizione della parte non completata dell'Ambito di Trasformazione 6 previsto dal primo PGT, ai fini del completamento del margine urbano.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	6.058
- Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: commercio medie strutture di vendita (Gf 5.1.3)
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4) e attività produttive (Gf 3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 Attuazione REC	3 sost. energetica	4 riciclo acque	5 invarianza idraulica	IT max
premialità		0,05	0,05	0,10	0,05	0,05	
AT 6	0,25			x	x	x	0,45

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione 6 potrà essere realizzato in più stralci, senza vincoli di superficie minima.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Lottizzazione.

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

d. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici, pertanto non è prevista alcuna indicazione.

e. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- Dovrà essere garantito il completamento dell'esistente strada di accesso da via Mazzini.
- Qualora l'intervento preveda più medie strutture di vendita, queste dovranno essere realizzate con parcheggi, accessi e zona carico/scarico indipendenti, e dovranno risultare fisicamente non collegate (anche con portici o altre strutture semichiusse) le une rispetto alle altre, anche nei confronti dell'attività in essere lungo via Mazzini, al fine di evitare la formazione di un complesso configurabile come centro commerciale.
- Le nuove attività insediate dovranno garantire una fascia verde, delle profondità di almeno 5 m piantumata con alberi ad alto fusto, in grado di creare una schermatura delle stesse dalla residenza posta a sud, oltre ad un filare arboreo lungo la strada verso ovest.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.
- Dovranno essere realizzate mitigazioni ambientali con fasce di specie arboree ed arbustive autoctone di larghezza pari almeno a 5 metri lungo i confini nord ed est del lotto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 50% della superficie fondiaria effettivamente urbanizzata secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

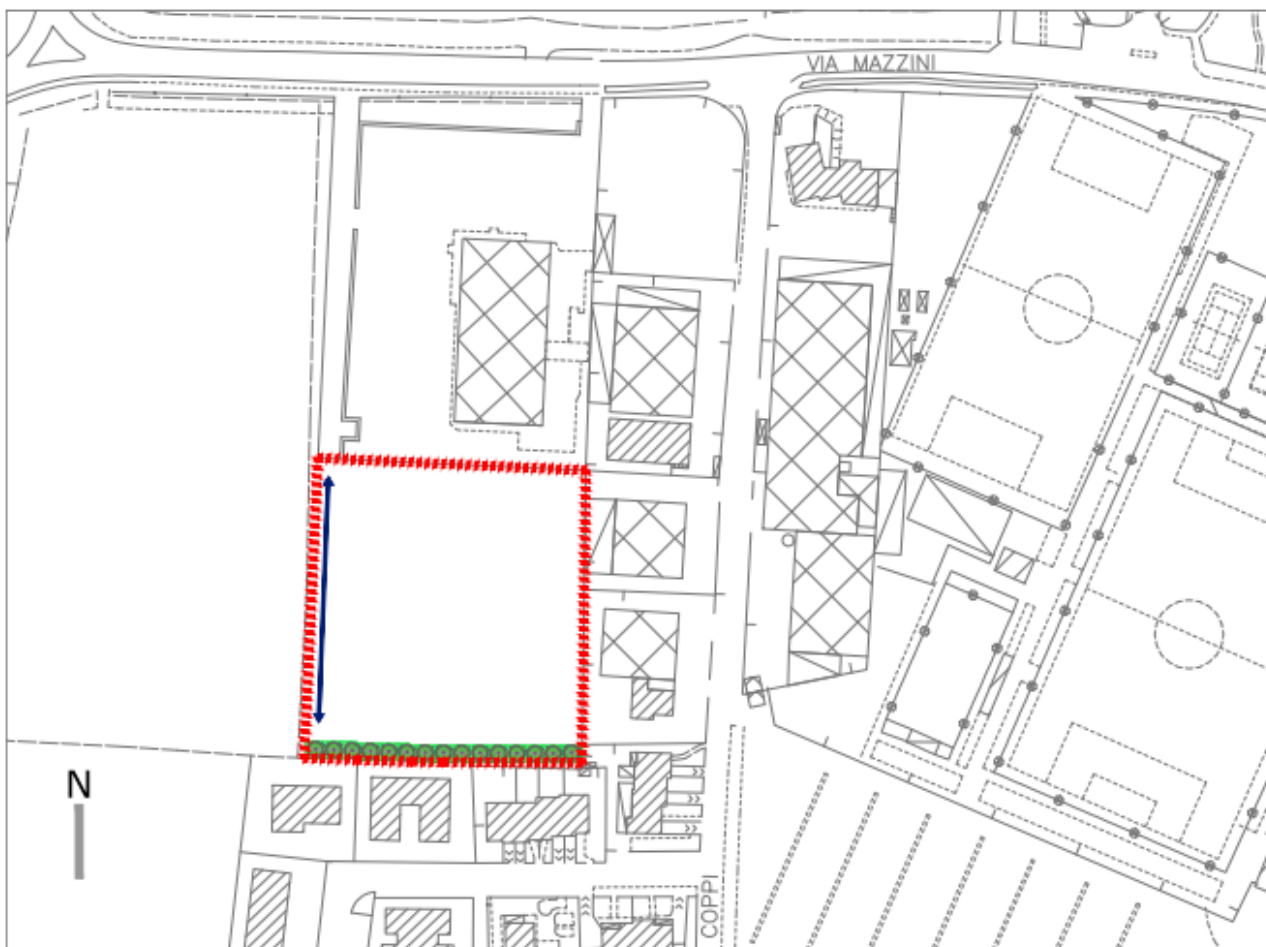
f. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

-

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	6.058
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	1.515
SL massima (IT =0.45 mq/mq)	mq	2.726

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI



LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione



mitigazioni ambientali - fascia a verde filtro (profondità minima 5 metri) con specie arboreo-arbustive autoctone

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7b

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area libera posta lungo via Piozzi, diramazione di via Ciocca, asse di accesso al centro urbano. Ambito caratterizzato dalla presenza di un agglomerato rurale e dalla nuova costruzione di unità residenziali, divise dall'ambito dal tracciato di via Piozzi.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Consolidare l'asse di via Ciocca, intensificando la costruzione lungo il lato sud di questa direttrice.
- Garantire uno "cannocchiale" verde verso il ciglione della valle del fiume Oglio, a sud dell'Ambito di Trasformazione.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- | | | |
|--------------------------------|----|--------|
| - Superficie Territoriale | mq | 13.737 |
| - Superficie Coperta esistente | mq | 0 |

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7b

DISPOSIZIONI VINCOLANTI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1) e/o attività terziarie, comprese attrezzature di uso collettivo per servizi socio-assistenziali (Gf 4)
- ausiliarie: commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 Attuazione REC	3 sost. energetica	4 riciclo acque	5 invarianza idraulica	IT max
premialità			0,05	0,10	0,05	0,05	
AT 7b	0,20		X	x	x	x	0,45

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione **7b** potrà essere realizzato in più stralci, senza vincoli di superficie minima.

Strumenti attuativi da adottare:

- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005);
- Piano di Lottizzazione.

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

d. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici, pertanto non è prevista alcuna indicazione.

e. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- La strada di distribuzione all'intero dell'ambito dovrà garantire una adeguata fruizione dell'ambito stesso, mantenere l'accesso alla azienda agricola confinante e rendere possibile uno sbocco sull'area libera confinante.
- I nuovi interventi dovranno essere realizzati tenendo in considerazione la prossimità dell'ambito al perimetro del Parco Oglio Nord, prevedendo in particolare opportune verifiche dell'impatto dei nuovi edifici a livello percettivo rispetto alla sottostante valle dell'Oglio, tramite rendering o altri opportuni sistemi di valutazione.
- Dovrà essere prevista la realizzazione di un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo via G. M. Piozzi, mitigato mediante un filare omogeneo di alberi ad alto fusto.
- Dovrà essere garantita la realizzazione di filari omogenei a delimitazione dell'ambito, in particolar modo schermando l'area artigianale posta ad ovest dell'ambito e la vicina RSA di via Suor L. Aceti (lato sud-est).
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7b

essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

- Dovranno essere realizzate mitigazioni ambientali con fasce di specie arboree ed arbustive autoctone di larghezza pari almeno a 5 metri lungo i confini nord ed est del lotto.
- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 50% della superficie fondiaria effettivamente urbanizzata secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

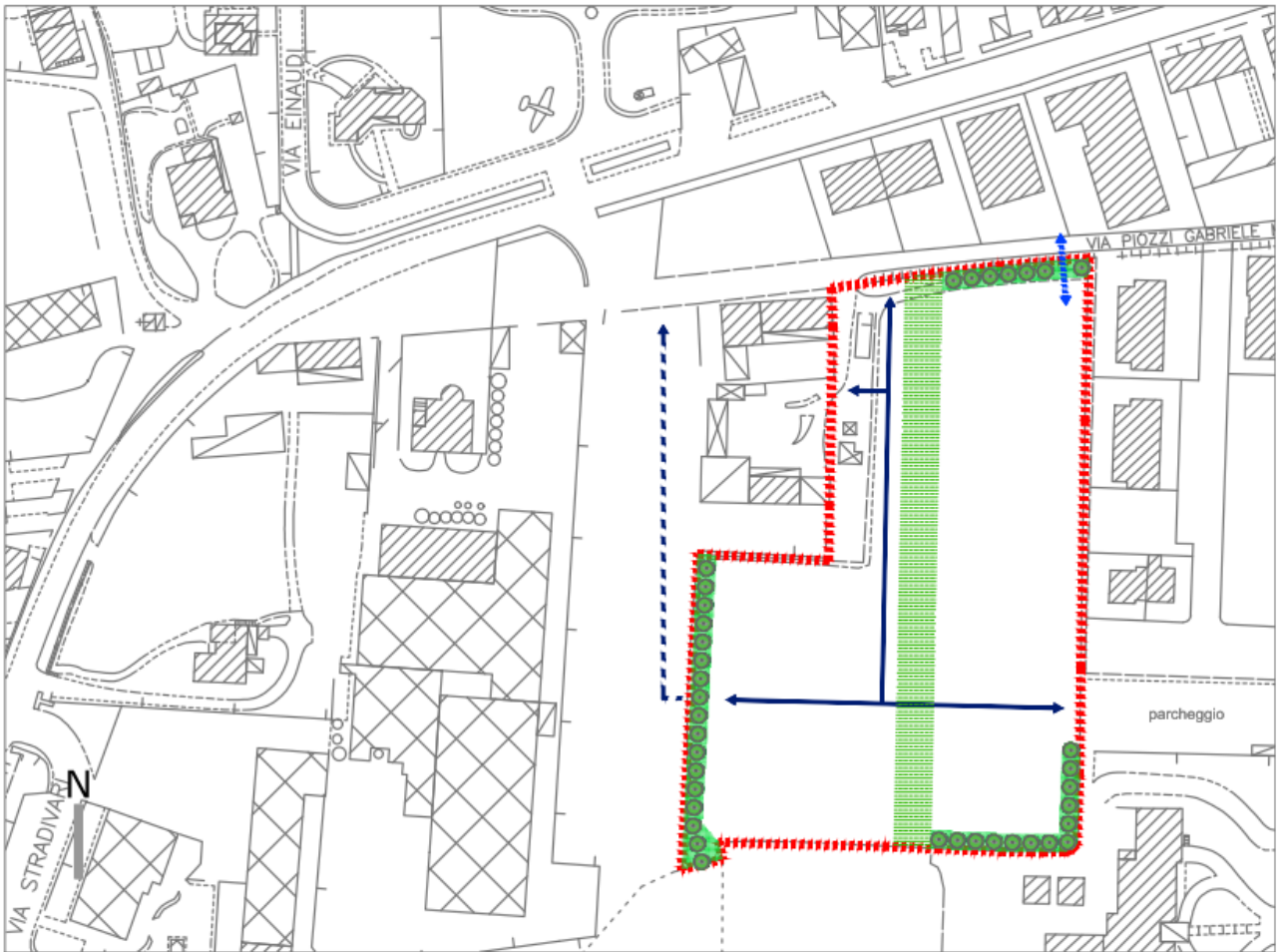
f. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Realizzazione di una fascia verde verso il ciglio della scarpata morfologica (della profondità minima di 10 m (premieria relativa alla REC).

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	13.737
SL minima (IT =0.20 mq/mq)	mq	2.747
SL massima (IT =0.45 mq/mq)	mq	6.182

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI



LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



mitigazioni ambientali - fascia a verde filtro (profondità minima 5 metri) con specie arboreo-arbustive autoctone

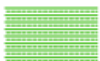


direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione



accesso al parcheggio, senza interferire con il corridoio ecologico previsto dalla REC

indicazioni orientative



opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale) - fascia di una profondità minima di 10 mt
spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area che risulta attualmente libera ad eccezione di una struttura a supporto del metanodotto, posta lungo via Ciocca, asse di accesso al centro urbano.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riorganizzare, come asse principale della Quinzano moderna, via Ciocca, che innestandosi sull'anello delle antiche mura, lo apre al territorio.
- Consolidare il margine urbano compreso tra l'area industriale della fabbrica Ciocca e la scarpata morfologica a sud, che delimita l'area del Parco dell'Oglio Nord.
- Consolidare la vocazione commerciale dell'area, anche in sinergia con la vicina Ciocca.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	13.980
- Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8

DISPOSIZIONI VINCOLANTI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: medie strutture di vendita di 2° livello (MS 2)
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 Attuazione REC	3 sost. energetica	4 riciclo acque	5 invarianza idraulica	IT max
premialità		0,05	0,05	0,05		0,05	
AT 8	0,25	X	X	x	x	x	0,55

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione 8 potrà essere realizzato per stralci, senza vincoli di superficie minima.

Strumenti attuativi da adottare:

- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005);
- Piano di Lottizzazione.

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

f. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici, pertanto non è prevista alcuna indicazione.

e. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Qualora l'intervento preveda più medie strutture di vendita, queste dovranno essere realizzate con parcheggi, accessi e zona carico/scarico indipendenti, e dovranno risultare fisicamente non collegate (anche con portici o altre strutture semichiusure) le une rispetto alle altre, anche nei confronti dell'attività in essere lungo via Mazzini, al fine di evitare la formazione di un complesso configurabile come centro commerciale.
- Il sedime della strada esistente dovrà essere ampliato in maniera tale da garantire una adeguata capacità di assorbimento dei flussi di traffico ingenerati dalle nuove attività commerciali.
- Allo scopo di minimizzare gli impatti sulla vicina RSA di via Suor Laura Aceti, per i nuovi interventi dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione (alberature e/o schermature) a protezione della struttura stessa.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8

essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

- Dovranno essere realizzate mitigazioni ambientali con fasce di specie arboree ed arbustive autoctone di larghezza pari almeno a 5 metri lungo i confini nord ed est del lotto.
- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 50% della superficie fondiaria effettivamente urbanizzata secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

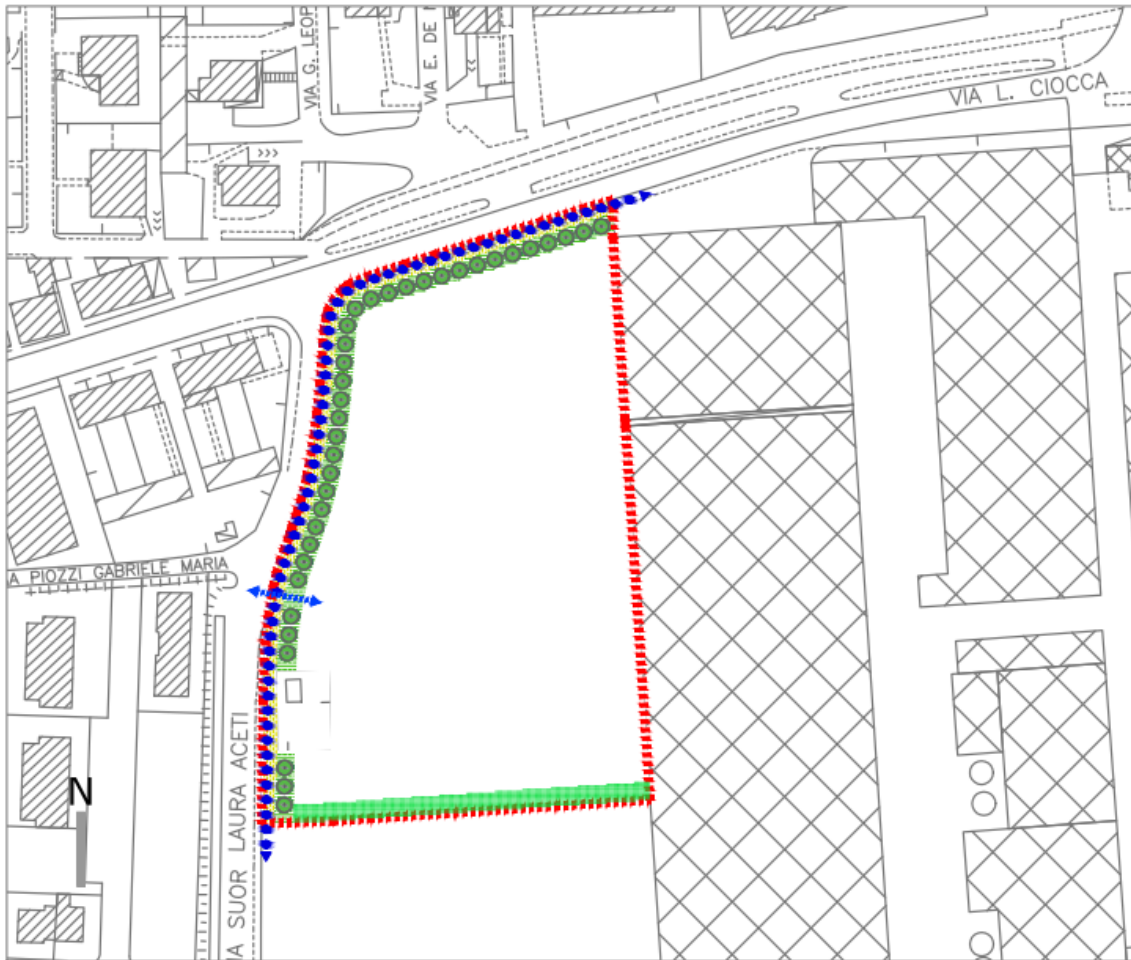
g. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo via Suor Laura Aceti, quale parte integrante della rete dei percorsi ciclabili urbani individuata nel Piano dei Servizi (premierità relativa ai servizi strategici).
- Realizzazione di una fascia di verde pubblico con larghezza minima di 4 metri corredata da alberature a servizio della pista ciclabile (premierità relativa alla REC).

h. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	13.980
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	3.495
SL massima (IT =0.55 mq/mq)	mq	7.689

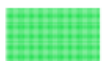
PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI




LEGENDA


 perimetro dell'ambito


indicazioni prescrittive

 mitigazioni ambientali - fascia a verde filtro (profondità minima 5 metri) con specie arboreo-arbustive autoctone

 accesso al parcheggio

indicazioni orientative

 opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale) - fascia di una profondità minima di 5 mt con filare spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

 direttrice percorso ciclo-pedonale - profondità minima di 4 mt spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area sita tra via Cadorna, via Gandini e via Almaria, a cavallo di entrambi i bracci della Savarona, comprendente fabbricati produttivi dismessi ed impianti produttivi attualmente in attività affacciati sui corsi d'acqua presenti all'interno del comparto.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Delocalizzazione delle attività produttive per interferenza con le presenze residenziali.
- Espansione ad est del tessuto del centro storico.
- Costituzione del margine del centro abitato lungo il Parco della Saverona.
- Ampliamento del Parco della Saverona verso sud-est.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	30.258
- Superficie Coperta esistente	ca. mq	10.000

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

AMBITO DI RIGENERAZIONE 1

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1) - max 75% della capacità edificatoria applicabile
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2), artigianato di servizio (Gf 3.3), servizi pubblici e di interesse comune
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

L'ambito si suddivide in sottoambito **1a** (5.430 mq), **1b** (10.075 mq) e **1c** (14.560 mq).
A ciascun sottoambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 sost. energetica	3 riciclo acque	4 invarianza idraulica	5 risanam. ambientale	6 ERS 40%	IT max
premierità		0,05	0,10	0,05	0,05	0,10	0,05	
AR1a sud-ovest (Simpò)	0,20	x		x	x	x		0,45
AR1b nord-ovest (Simpò)	0,20	x		x	x	x		0,45
AR1c est (Simpò)	0,20	x		x	x	x		0,45

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

I sottoambiti **1a**, **1b** e **1c** potranno essere attuati indipendentemente l'uno dall'altro tramite piani attuativi autonomi, fatto salvo il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade e parcheggi pubblici) necessarie per la funzionalità complessiva dell'intervento.

I sottoambiti **1a** e **1b** dovranno essere realizzati nella loro interezza, mentre il sottoambito **1c** potrà essere attuato per stralci, fatta salva la possibilità di garantire, anche per fasi successive, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade e parcheggi pubblici) necessarie per la funzionalità dell'intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Recupero;
- Piano di Lottizzazione;
- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005).

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

d. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Per gli edifici presenti all'interno dell'ambito, trova applicazione la disciplina della presente scheda qualora sia previsto un intervento di rigenerazione con cambio di destinazione d'uso (dall'attuale ad una delle destinazioni elencate al punto a).

Al momento di attuazione di ogni sottoambito, dovrà essere effettuata la demolizione di tutti i manufatti che ricadono all'interno dell'area e la successiva verifica della presenza di eventuali contaminazioni, in relazione alle disposizioni del D.Lgs 152/2006 rispetto agli usi previsti, procedendo quindi alla messa in sicurezza o bonifica qualora necessaria.

e. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- Al fine di assicurare una adeguata messa a sistema del comparto con il contesto urbano, le infrastrutturazioni viarie interne dovranno garantire i collegamenti nord-sud ed est-ovest, secondo lo schema rappresentato nella scheda d'ambito. Dovrà inoltre essere realizzato un accesso pedonale dall'angolo viale Gandini-via Cadorna, allo

AMBITO DI RIGENERAZIONE 1

scopo di promuovere l'integrazione del comparto con il sistema delle percorrenze e degli spazi aperti del centro storico.

- Dovrà essere garantito il mantenimento di un fronte continuo su via Cadorna, con un arretramento rispetto alla giacitura attuale per una profondità di 4 metri, allo scopo di garantire l'ampliamento per la realizzazione di un percorso pedonale e di una pista ciclabile (collegamento tra Ciclovia dell'Oglio e PLIS Savarona). La superficie derivante dall'arretramento dovrà essere ceduta quale urbanizzazione primaria.
- Lungo entrambi i rami della Savarona, dovranno essere previste opere per l'attuazione della Rete Comunale Ecologica mediante la realizzazione di fasce verdi della profondità minima di 10 m dal ciglio del corso, al fine di integrare la vegetazione ripariale del sistema fluviale.
- Si intende inoltre quale disposizione prescrittiva la concentrazione dell'edificazione nella porzione del comparto collocata a sud della Savarona, mantenendo invece a verde la porzione a nord, come rappresentato nella scheda d'ambito.
- Gli ambiti oggetto di demolizioni, qualora non immediatamente interessati da interventi di ricostruzione, dovranno essere temporaneamente allestiti a verde tramite opere di "pre-verdissement" con piantumazione di specie erbacee ed arbustive in grado di svolgere funzioni ecosistemiche.
- La presenza di fasce di rispetto ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 rende necessaria la procedura di autorizzazione paesaggistica.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.
- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 10% della superficie fondiaria secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

f. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la Savarona ed a collegamento con via Almaria (premierità relativa ai servizi strategici).
- Realizzazione di un parco pubblico di carattere naturalistico e a bassa infrastrutturazione tra i due rami della Savarona (premierità relativa ai servizi strategici).
- Realizzazione di un'area verde a filtro tra i nuovi insediamenti e il tessuto esistente lungo via Gandini (premierità relativa ai servizi strategici).
- Realizzazione di schermature verdi (filare costituito da alberi ad alto fusto) a mitigazione del parcheggio ad uso pubblico collocato nello spigolo sud-est (premierità relativa ai servizi strategici).

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

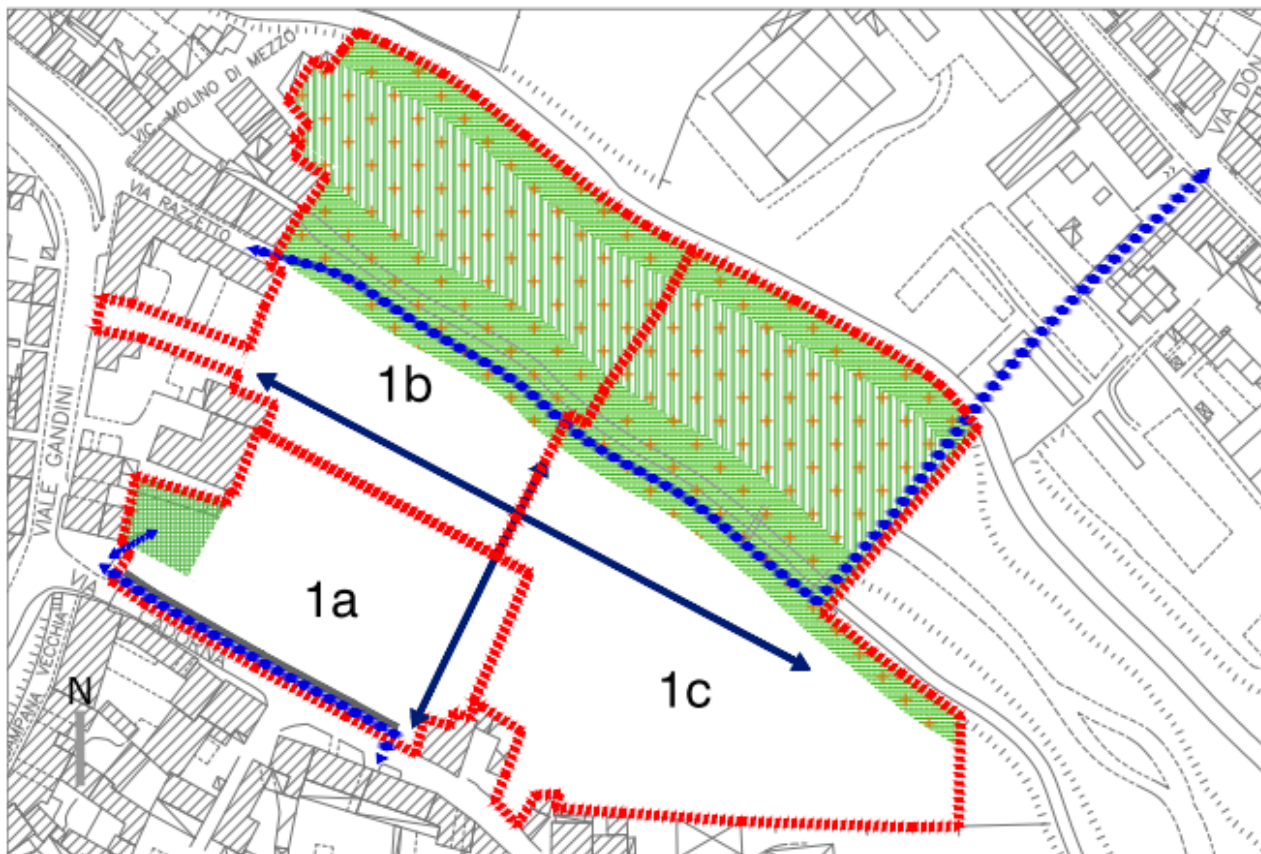
Superficie territoriale	mq	30.258
sottoambito 1a		
Superficie territoriale 1a	mq	5.430
SL minima (IT =0.20 mq/mq)	mq	1.086
SL massima (IT =0.45 mq/mq)	mq	2.172
sottoambito 1b		
Superficie territoriale 1b	mq	10.193
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	2.039
SL massima (IT =0.45 mq/mq)	mq	4.587
sottoambito 1c		
Superficie territoriale 1c	mq	14.635

AMBITO DI RIGENERAZIONE 1

SL minima (IT =0.25 mq/mq)
 SL massima (IT =0.45 mq/mq)

mq 2.927
 mq 6.586

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI



LEGENDA

 perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive

 direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione


 accesso pedonale


 sedime della cortina edilizia da ricostruire con un arretramento di 4 mt

 aree da assoggettare a demolizione e successivamente inedificabili

 opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale)

indicazioni orientative

 direttrice percorso ciclo-pedonale di connessione
 spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

 ampliamento del Parco della Saverona - parco naturalistico a basso livello di infrastrutturazione
 spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

 verde filtro
 spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area comprendente il complesso dell'ex filanda cittadina, assoggettata ad un intervento di recupero ed ampliamento attorno al 2010, rimasto tuttavia incompiuto per il fallimento dell'operatore, e attualmente occupata dal fabbricato della filanda vera e propria (verso la Savarona), da un nuovo edificio non completato e da un piccola palazzina (lungo via Arcivescovo Pavesi).

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riqualificazione morfologica e funzionale di un ambito semi-baricentrico e posto a cerniera tra il centro storico ed il parco della Savarona
- Costituzione di un nuovo complesso a funzione mista (commerciale, terziario e residenziale) attraverso cui riqualificare e valorizzare l'ambito quale snodo e porta di accesso al centro storico ed al parco della Savarona.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	6.300
- Superficie Coperta esistente	ca. mq	1.455

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: attività terziarie (Gf 4) e/o residenza (Gf 1), anche con riferimento a forme di ospitalità temporanea quali residenza universitaria e simili
- ausiliarie: commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2), artigianato di servizio (Gf 3.3), servizi pubblici e di interesse comune
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

	IT min	1. servizi strategici	2 sost. energetica	3 riciclo acque	4 invarianza idraulica	5 risanam. ambientale	6 ERS 40%	IT max
premierità		0,05	0,10	0,05	0,05	0,10	0,05	
AR 2 (ex Filanda)	0,35		x	x	x			0,55

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di rigenerazione **2** dovrà essere attuato tramite un unico piano attuativo.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Recupero;
- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005).

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

d. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

L'edificio della vecchia filanda dovrà essere mantenuto negli attuali assetti volumetrici e morfologici, anche con riferimento al sistema delle bucatore, fatta salva la possibilità di organizzare la distribuzione interna funzionalmente alle nuove destinazioni d'uso. Al piano terra si dovrà mantenere l'affaccio delle aperture esistenti, anche nella prospettiva di insediare attività di tipo commerciale e artigianale provviste di vetrine e/o bisognose di superfici finestrate.

e. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- L'area prospettante su via Scalone dovrà configurarsi come piazza con verde e parcheggi, in sinergia con le circostanti polarità urbane (chiesa dei Santi Faustino e Giovita, ingresso al parco della Savarona, ecc.).
- Lo spazio interno ricompreso tra i due corpi di fabbrica rispettivamente in affaccio verso la Savarona e verso via Arcivescovo Pavesi si dovrà configurare come una corte pubblica o semi-pubblica, ovvero liberamente accessibile negli orari diurni, in collegamento con lo spazio pubblico esterno di cui al punto precedente.
- Al piano terra dell'ex filanda dovranno trovare collocazione attività commerciali, pubblici esercizi, artigianato di servizio e funzioni terziarie.
- I fabbricati lungo via Arcivescovo Pavesi, anche nell'ipotesi di una modifica o ridefinizione della volumetria esistente, dovranno mantenere la giacitura principale disposta parallelamente alla strada, in modo da rispettare la continuità della cortina edilizia e garantire il mantenimento della corte interna.

AMBITO DI RIGENERAZIONE 2

- Gli eventuali ambiti oggetto di demolizioni, qualora non immediatamente interessati da interventi di ricostruzione, dovranno essere temporaneamente allestiti a verde tramite opere di “pre-verdissement” con piantumazione di specie erbacee ed arbustive in grado di svolgere funzioni ecosistemiche.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.
- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 10% della superficie fondiaria secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

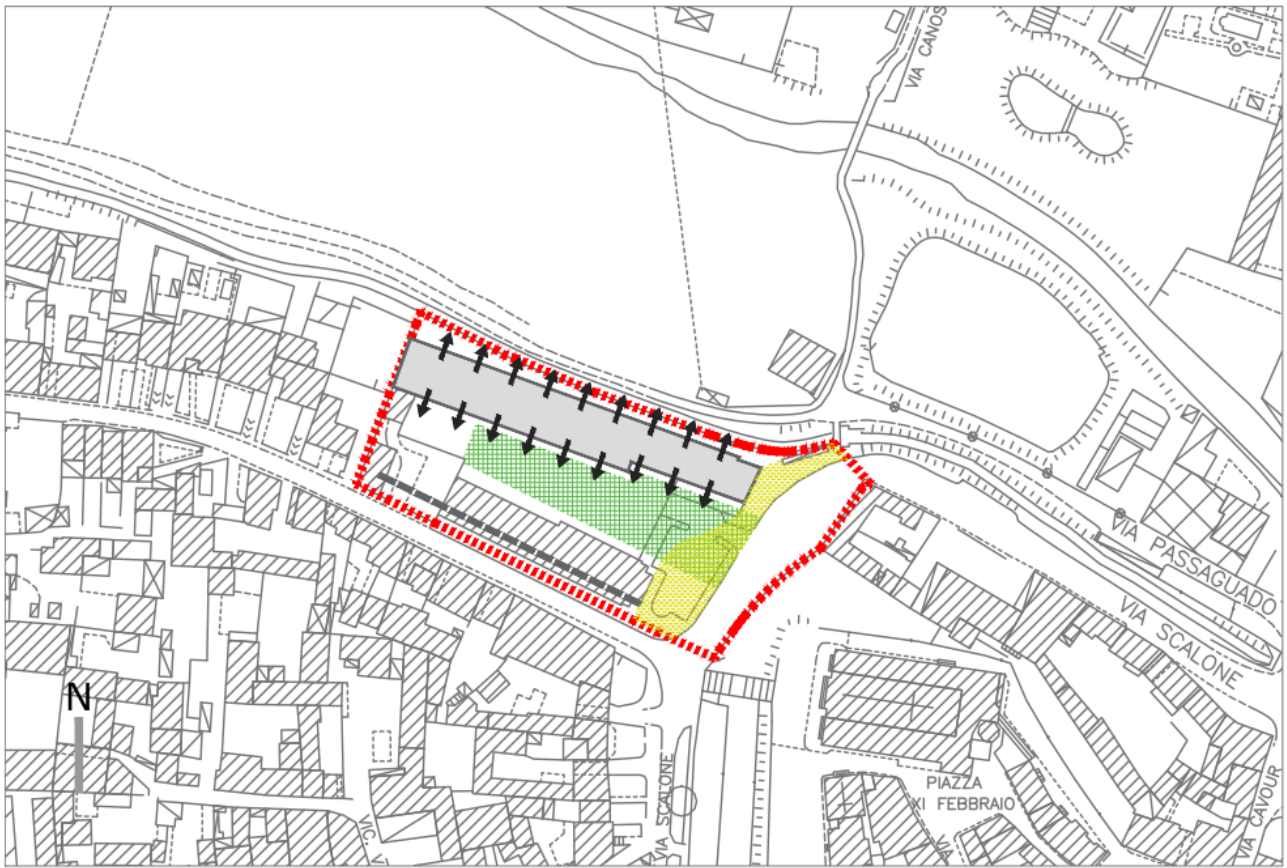
f. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

-

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	6.300
SL minima (IT =0.35 mq/mq)	mq	2.205
SL massima (IT =0.55 mq/mq)	mq	3.465

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI



LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



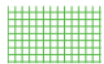
mantenimento edificio della Ex Filanda



mantenimento bucaure per insediamento attività commerciali e artigianali di servizio compatibili



giaciture principali



verde filtro



spazio pubblico per realizzazione di piazza con verde e parcheggi

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area comprendente fabbricati dismessi originariamente adibiti a magazzini e depositi di granaglie. Da tempo il complesso risulta inutilizzato e versa in stato di significativo degrado.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riquilibratura morfologica della periferia nord del centro abitato.
- Costituzione di un nuovo complesso a funzione mista (residenziale, commerciale e terziario), in conformità con il tessuto urbano circostante.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	6.970
- Superficie Coperta esistente	ca. mq	2.475

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1), anche con riferimento forme di residenzialità protetta e/o assistita
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2), artigianato di servizio (Gf 3.3), **servizi pubblici** e di interesse comune
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 sost. energetica	3 riciclo acque	4 invarianza idraulica	5 risanam. ambientale	6 ERS 40%	IT max
premialità		0,05	0,10	0,05	0,05	0,10	0,05	
AR 3 (ex Consorzio)	0,35		x	x			x	0,55

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito **3** dovrà essere realizzato nella sua interezza.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Recupero;
- Piano di Lottizzazione;
- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005).

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

d. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Al momento di attuazione dell'ambito, dovrà essere effettuata la demolizione di tutti i manufatti che ricadono all'interno dell'area e la successiva verifica della presenza di eventuali contaminazioni, in relazione alle disposizioni del D.Lgs 152/2006 rispetto agli usi previsti, procedendo quindi alla messa in sicurezza o bonifica qualora necessaria.

e. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- Dovranno essere garantiti un accesso ed una uscita indipendenti, in modo da agevolare le operazioni di immissione dalla/nella viabilità carrabile pubblica.
- Dovranno essere realizzate schermature verdi (filare costituito da alberi ad alto fusto) lungo i perimetri sud e est dell'ambito, in modo da costruire un filtro nei confronti delle attività produttive confinanti con l'ambito stesso.
- Gli ambiti oggetto di demolizioni, qualora non immediatamente interessati da interventi di ricostruzione, dovranno essere temporaneamente allestiti a verde tramite opere di "pre-verdissement" con piantumazione di specie erbacee ed arbustive in grado di svolgere funzioni ecosistemiche.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

AMBITO DI RIGENERAZIONE 3

- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 10% della superficie fondiaria secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

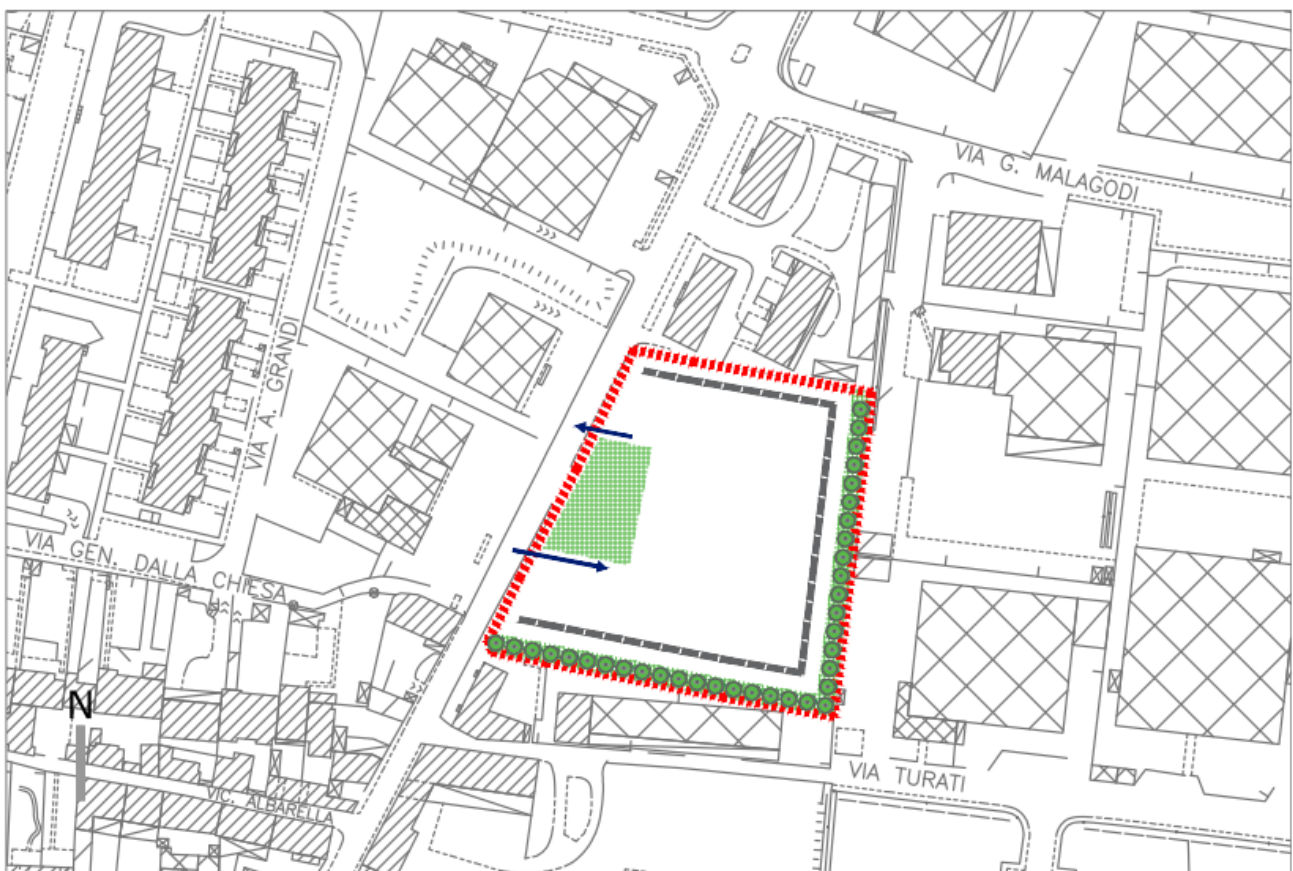
f. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

-

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	6.970
SL minima (IT =0.35 mq/mq)	mq	2.440
SL massima (IT =0.55 mq/mq)	mq	3.834


PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI




LEGENDA

 perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive

 direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione

 giaciture principali

 verde filtro

 filare a schermatura delle attività insediate

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area situata tra le vie Suora Laura Aceti e Caselle, comprendente fabbricati ad uso produttivo posti tra il comparto Ciocca e la scarpata morfologica delimitante la valle dell'Oglio ed il perimetro del Parco Oglio Sud.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riqualificazione urbanistica e morfologica della periferia sud del centro abitato.
- Realizzazione di un comparto a prevalente vocazione residenziale, attraverso cui valorizzare l'affaccio sul ciglio della scarpata morfologica dell'Oglio.
- Rafforzamento del polo di servizi connessi alla disabilità ed all'assistenza facenti perno sull'attigua RSA di via Suor Laura Aceti, anche nella prospettiva di affiancare alla residenzialità socio-sanitaria altre forme più leggere di residenzialità assistita e di social housing associato all'utenza fragile.
- Creazione di una connessione viabilistica a supporto del comparto, che configuri una struttura ad anello con via Ciocca, via Suor Laura Aceti e via Caselle.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	21.600
- Superficie Coperta esistente	ca. mq	13.400

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1)
- ausiliarie: attività terziarie, comprese attrezzature di uso collettivo per servizi socio-assistenziali (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2), artigianato di servizio (Gf 3.3), servizi pubblici e di interesse comune
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 sost. energetica	3 riciclo acque	4 invarianza idraulica	5 risanam. ambientale	6 ERS 40%	IT max
premialità		0,05	0,10	0,05	0,05	0,10	0,05	
AR 4(Ciocca)	0,25			x	x	x	x	0,50

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di rigenerazione 4 potrà essere attuato tramite un unico piano attuativo realizzabile per stralci di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Recupero;
- Piano di Lottizzazione;
- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005).

d. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- Si dovrà garantire la cessione o l'asservimento dell'area a verde pubblico individuata dal Piano dei Servizi tra il comparto AR4 e l'ambito di trasformazione AT8, a supporto del nuovo insediamento residenziale.
- Dovrà essere creato di un collegamento viabilistico passante, in senso longitudinale rispetto allo sviluppo del comparto, tra via Suor Laura Aceti e via Caselle, in posizione da individuarsi rispetto agli assetti planivolumetrici della proposta di intervento.
- Dovrà essere garantita la realizzazione di mitigazioni verdi verso l'area industriale Ciocca a nord e verso la RSA di via Suor Laura Aceti ad ovest.
- Gli allineamenti prevalenti dovranno disporsi lungo la giacitura della scarpata morfologica allo scopo di favorire un armonioso inserimento paesaggistico del nuovo ambito urbano.
- Gli ambiti oggetto di demolizioni, qualora non immediatamente interessati da interventi di ricostruzione, dovranno essere temporaneamente allestiti a verde tramite opere di "pre-verdissement" con piantumazione di specie erbacee ed arbustive in grado di svolgere funzioni ecosistemiche
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

AMBITO DI RIGENERAZIONE 4

- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 10% della superficie fondiaria secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

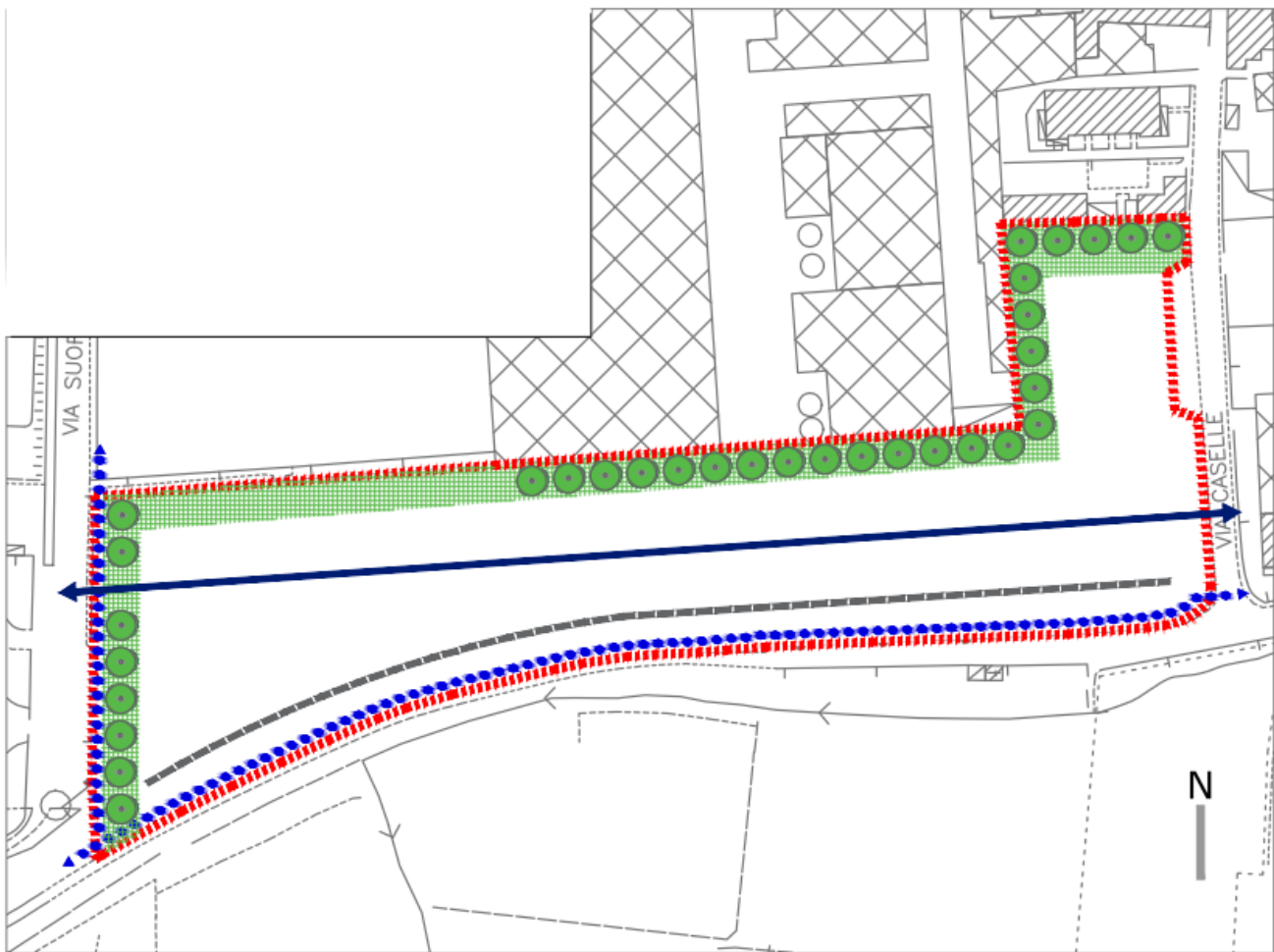
e. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Creazione di un percorso ciclopedonale lungo il ciglio della scarpata morfologica dell'Oglio al fine di consolidare e rafforzare l'itinerario percorsi ciclabili urbani individuato nel Piano dei Servizi (premierità relativa ai servizi strategici).

f. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	21.600
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	5.400
SL massima (IT =0.55 mq/mq)	mq	10.800

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI



LEGENDA



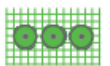
indicazioni prescrittive



direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione



giaciture principali



verde filtro - fascia di una profondità minima di 10 mt con filare ove indicato
spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

indicazioni orientative



direttrice percorso ciclo-pedonale di connessione
spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area accessibile da via Cadorna e via Croce, comprendente fabbricati ad uso produttivo incapsulati nel tessuto residenziale urbano, sita tra il centro storico e la prima periferia sud-orientale, oltre che in prossimità del corso meridionale della Savarona.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Promuovere la riconversione a funzioni maggiormente compatibili con il tessuto residenziale circostante.
- Realizzare una più adeguata messa a sistema del comparto rispetto al contesto urbano, in particolare con riferimento all'adeguatezza degli spazi di pubblica circolazione (ciclopedonale e carrabile) lungo via Croce.
- Favorire l'attuazione delle previsioni relative al retrostante lotto intercluso (individuato quale area B3) attraverso una ridefinizione della viabilità che consenta la distribuzione interna del comparto di rigenerazione e l'accesso all'attiguo lotto in oggetto.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	12.780
- Superficie Coperta esistente	ca. mq	6.375

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

INDICAZIONI PROGETTUALI

a. DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1)
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2), artigianato di servizio (Gf 3.3), servizi pubblici e di interesse comune
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 sost. energetica	3 riciclo acque	4 invarianza idraulica	5 risanam. ambientale	6 ERS 40%	IT max
premialità		0,05	0,10	0,05	0,05	0,10	0,05	
AR 4 (Fra.Bo)	0,25	x		x	x	x		0,50

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di rigenerazione **5** dovrà essere attuato tramite un unico piano attuativo.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Recupero;
- Piano di Lottizzazione;
- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005).

d. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- Dovrà essere garantito l'ampliamento del sedime, attualmente residuale e catastalmente individuato al foglio 13, mapp. 558, per la realizzazione di un collegamento stradale tra via Croce, l'ambito in oggetto e il retrostante lotto azzonato in area B3 dal Piano delle Regole.
- Ancorché con funzione secondaria, allo scopo di favorire la distribuzione interna al comparto ed un ulteriore collegamento con la sopra citata area B3, dovrà essere mantenuto l'attuale accesso da via Cadorna.
- L'intervento dovrà garantire la riconfigurazione del fronte urbano lungo via Croce, ivi comprendendo il miglioramento dello snodo con via Collodi e la realizzazione, lungo il perimetro sud-est del comparto, di una fascia per parcheggi pubblici, marciapiede adeguatamente dimensionato e mitigazioni ambientali a verde.
- Gli allineamenti prevalenti dovranno rispettare le giaciture degli immobili esistenti.
- Gli ambiti oggetto di demolizioni, qualora non immediatamente interessati da interventi di ricostruzione, dovranno essere temporaneamente allestiti a verde tramite opere di "pre-verdissement" con piantumazione di specie erbacee ed arbustive in grado di svolgere funzioni ecosistemiche.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.
- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 10% della superficie fondiaria secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

AMBITO DI RIGENERAZIONE 5

e. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

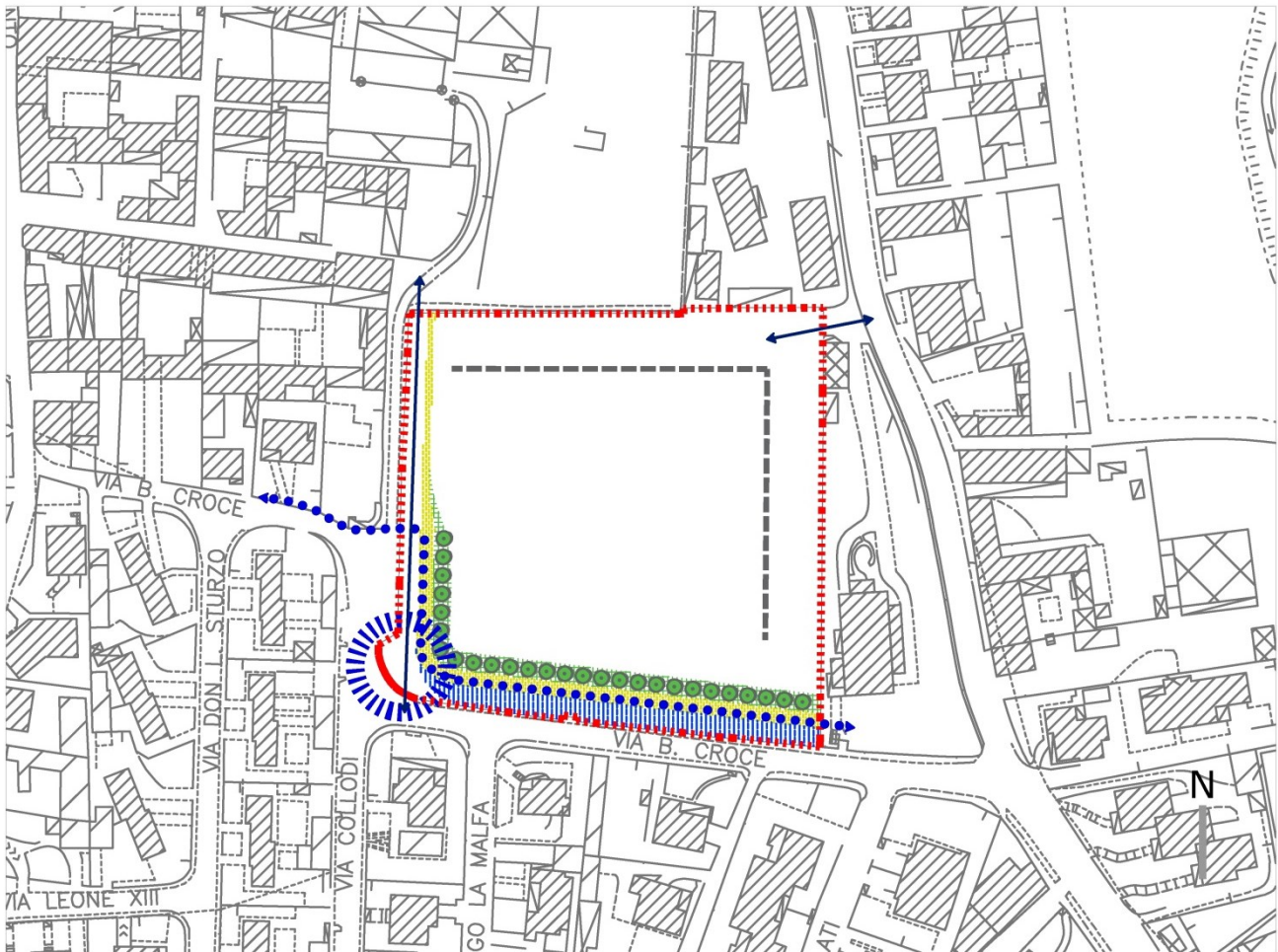
-

Realizzazione di un percorso ciclabile lungo il lato sud-ovest del comparto (via Croce) in attuazione del tracciato Ciclovia dell'Oglio (premieria relativa ai servizi strategici).

f. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	12.780
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	3.195
SL massima (IT =0.50 mq/mq)	mq	6.390

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI



LEGENDA



indicazioni prescrittive



direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione



risoluzione dello snodo viabilistico



giaciture principali



parcheggio lato strada - fascia di una profondità minima di 5 mt
spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici



direttrice percorso ciclo-pedonale - profondità minima di 4 mt percorso ciclo pedonale, 1.5 mt percorso pedonale
spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici

indicazioni orientative



filare a servizio della pista ciclo-pedonale, regolare ed unitario - alberi ad alto fusto
spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici