

**RESPONSABILE SCIENTIFICO**

Prof. Arch. Francesco Karrer

**COORDINAMENTO GENERALE E R.U.P.**

Arch. Gianpiero Ribolla

**UFFICIO DI PIANO**

Ermes Barba &amp; Mauro Salvadori

Architetti Associati

Arch. Lorenza Barbagallo

Ing. Laura Boldi

Arch. Ornella Fogliata

Arch. Mariarosa Maifrini

Arch. Daniela Marini

Arch. Elena Pivato

Ing. Claudia Rebuffoni

Studio Rossi e Associati

Arch. Mattia Romani

Arch. Pierfrancesco Terlizzi

Studio G & T Gallucci e Terlizzi Architetti Associati

Arch. Paolo Livi

Geom. Paolo Martinelli

Dott. Davide Moretti

**COLLABORATORI**

Arch. Marco Agostini - Ing. Susi Canti

Alberto Gadola - Arch. Laura Treccani

Avv. Diana Mastrilli

Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica

**CONSULENZA INFORMATICA**

Ing. Marino Bocchi

**CONSULENZA LEGALE**

Avv. Mauro Ballerini

**COMPONENTE AGRONOMICA**

Dott. Agr. Benedetto Rebecchi

D.ssa Agr. A. Mazzoleni - D.ssa For. E. Zanotti

**COMPONENTE GEOLOGICA**

Dott. Pier Luigi Vercesi

**COMPONENTE COMMERCIO**Settore Marketing Urbano,  
Commercio e tutela consumatori

Adozione: Straolzini &amp; Partners Srl

Approvazione: Prassicoop Scrl

**MOBILITA' E TRAFFICO**

Settore Mobilità e Traffico

Brescia Mobilità Spa

**AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.**

Ing. Angelantonio Capretti

Tavola N.

# NTAaII01

**Norme Tecniche di Attuazione****Ambiti di Trasformazione e schede - progetto del Documento di Piano****Sindaco**

On. Avv. Adriano Paroli

**Assessore all'Urbanistica**

Avv. Paola Vilardi

**Responsabile Area Gestione del Territorio**

D.ssa Daria Rossi

**Responsabile Settore Urbanistica**Responsabile Unico del Procedimento - Progettista  
Arch. Gianpiero Ribolla

Quadro:

Adozione: Delibera n°163/71826 del 29/09/2011

Scala:

Approvazione: Delibera n 57/19378 del 19/03/2012

Data:

Settembre 2012

Pubblicazione:

---

## A7 - AREA DELLA STAZIONE POLIAMBULANZA

### L'area comprende:

I lotti gravitanti attorno alla stazione Metrobus Poliambulanza.

### Principali Obiettivi perseguiti

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Si conclude una porzione di città ricucendo la morfologia urbana.
2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Si riconvertono i magazzini-depositi comunali e si recuperano importanti cascine storiche private
2.04	TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE	Le trasformazioni prevedono residenza, terziario e servizi.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	Rispetto alle previsioni previgenti si prevede una ulteriore densificazione presso la stazione Poliambulanza
3.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	Oltre alla formazione di parcheggi, piazze ed aree verdi, si prevede la realizzazione di una nuova RSA
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	Stazione Metrobus Poliambulanza
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	Con la realizzazione del parcheggio scambiatore presso la stazione Metrobus Poliambulanza si favorisce l'interscambio tra trasporto pubblico e privato.

### Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Tracciato stradale storico principale

Edifici storici

### Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle condizioni di rapporto tra nuovo insediamento, edifici storici e viabilità storica. La trasformazione deve verificare, quindi, la coerenza delle previsioni con la disciplina di tutela delle componenti interessate e garantire il corretto rapporto tra il nuovo edificato, le preesistenze storiche e la viabilità. (scheda VI.1 delle NTA del PTCP).

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi a distanza adeguata dalla metropolitana, in modo da minimizzare anche l'esposizione umana a fonti di inquinamento ambientale.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di rafforzarne l'identità ed il margine urbano.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica: nel caso specifico deve essere mantenuto il verde esistente (filari) e favorita la costituzione di fasce alberate, siepi e filari di mitigazione lungo gli assi viari che attraversano il parco agricolo, che si realizzerà in prossimità nell'ambito e vicino alla cascina esistente per preservare il brolo. Inoltre si indica il riassetto dei manufatti irrigui ivi presenti ed una riorganizzazione della viabilità agraria che minimizzi l'impatto derivante dalla frammentazione dei fondi coltivati.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:

risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

---

# AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

## PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Metro Poliambulanza

### UNITA' DI INTERVENTO:

A.7.1

#### A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

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

Note: il progetto di trasformazione si inserisce all'interno del complesso delle "opere complementari del Metrobus".

Per la slp di proprietà Passerini vige la convenzione in essere.

Si precisa che la slp assegnata è al netto della slp della cascina denominata: "Rosa".

A discrezione dell'Amministrazione potrà essere previsto l'inserimento di un distributore di carburante, previa puntuale valutazione del progetto complessivo dell'intervento, tenendo conto dell'accessibilità all'area e alla necessità di aree per garantire la funzione di parcheggio scambiatore.

#### B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Bissolati			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	83.072,00			RESIDENZIALE		X	
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
<b>VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI</b>				PER SERVIZI	X		
pozzi; reticolo idrico minore;				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
<b>SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'</b>	<b>22.300,00</b>	<b>AREE MINIME DOVUTE:</b> da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	15.000,00	<b>AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO</b>	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	2.744,62	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	823,38	per urb. secondarie a VERDE	0,00
<b>SLP MASSIMA INCREMENTABILE</b>	<b>3.568,00</b>	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
<b>SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'</b>	<b>25.868,00</b>	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		<b>0,00</b>
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-11.428,00

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 <b>residenza</b>	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle <b>varie destinazioni</b>	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

# AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

## PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

cascina Bredina

### UNITA' DI INTERVENTO:

A.7.2

#### A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

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

Note: la slp indicata è quella esistente (mq 3200 circa relativi alla cascina, che viene assoggettata a risanamento conservativo) a cui si aggiunge quella nuova (pari a circa 1200 mq).

#### B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Gerardi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	9.239,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
<b>VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI</b>				PER SERVIZI		X	
pozzi; vincolo monumentale -villa- (Dlgs.42/04 art.10 e seguenti)				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
<b>SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'</b>	<b>4.500,00</b>	<b>AREE MINIME DOVUTE:</b> da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	<b>AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO</b>	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	553,85	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	166,15	per urb. secondarie a VERDE	0,00
<b>SLP MASSIMA INCREMENTABILE</b>	<b>720,00</b>	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
<b>SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'</b>	<b>5.220,00</b>	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		<b>0,00</b>
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

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 <b>residenza</b>	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle <b>varie destinazioni</b>	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

# AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

## PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

cascina Passerini

### UNITA' DI INTERVENTO:

A.7.3

#### A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

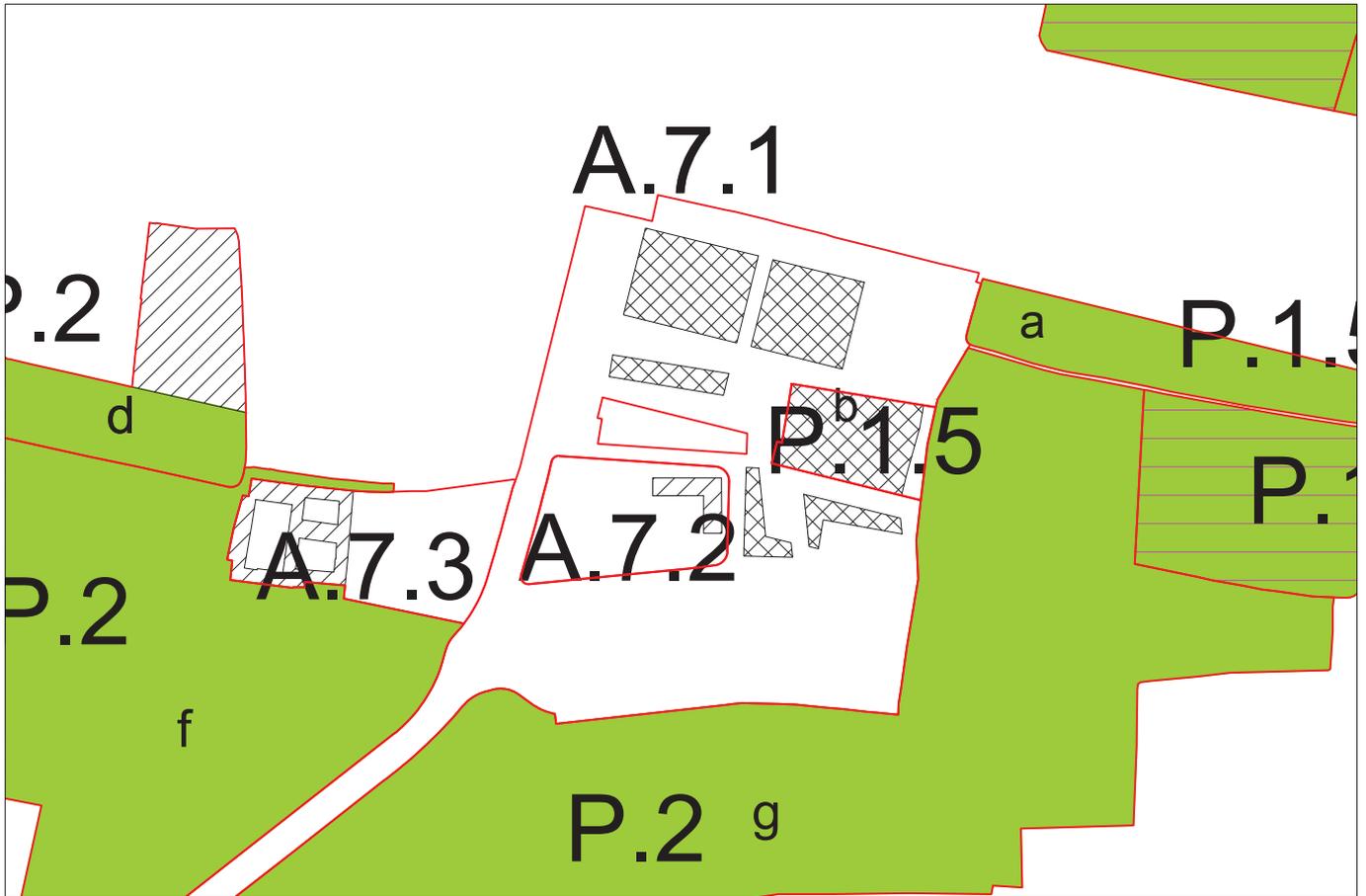
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza. L'edificabilità prevista è quella dell' edificio esistente che è assoggettato a risanamento conservativo.

#### B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via Gerardi			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	13.006,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	esistente			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
<b>VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI</b>				PER SERVIZI		X	
reticolo idrico minore.				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

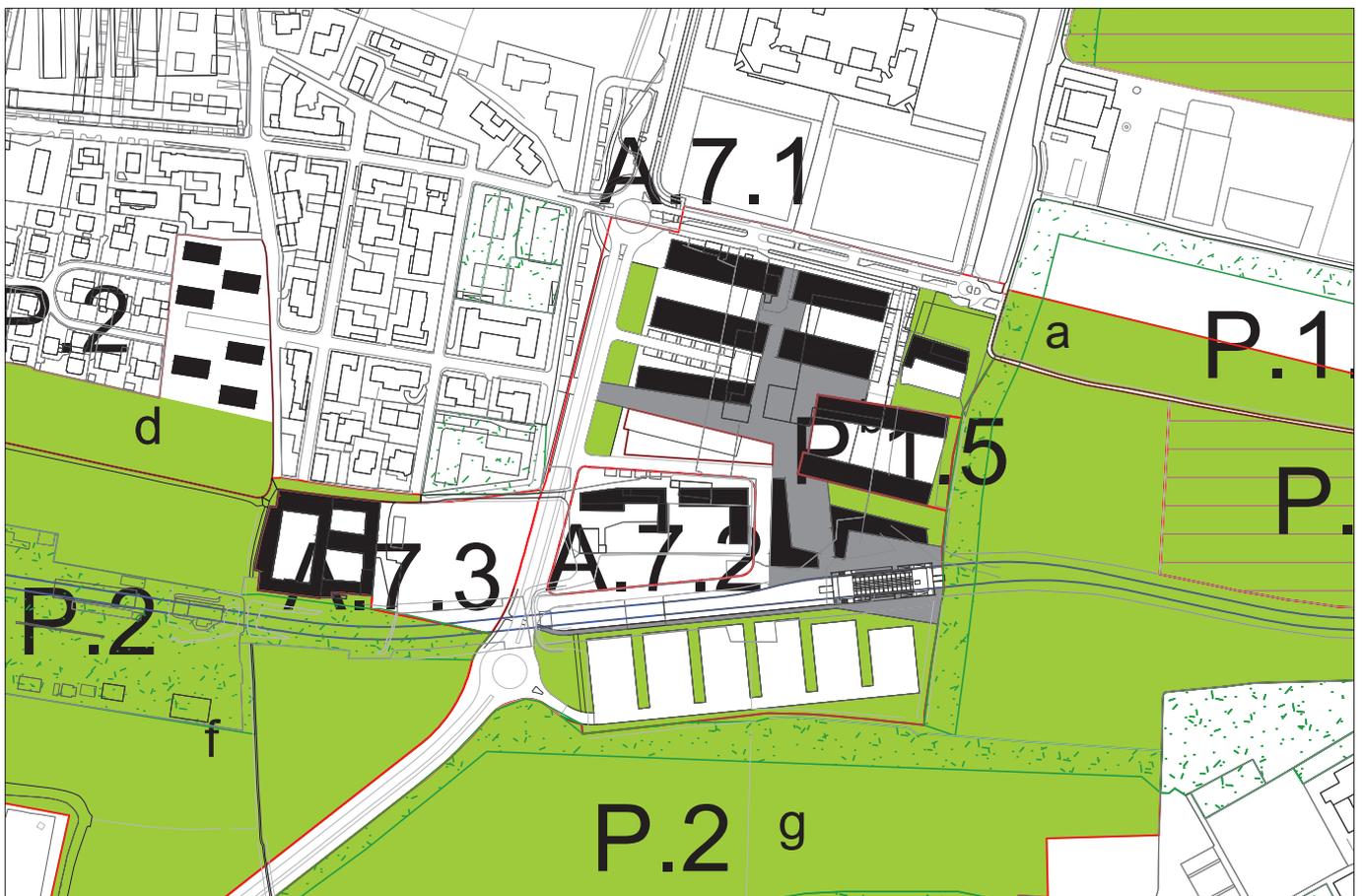
C - SLP	D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)
<b>SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'</b> 0,00	<b>AREE MINIME DOVUTE:</b> da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 0,00	<b>AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO</b>
SLP max acquisibile da aree di compensazione 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 0,00
<b>SLP MASSIMA INCREMENTABILE</b> 0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00
<b>SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'</b> 0,00	per urb. secondarie a PIAZZE 0,00
SLP commerciale massima : 20% SLP tot 0,00	<b>0,00</b>
SLP commerciale massima medie strutture: n.a.	
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -	
SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista 0,00

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 <b>residenza</b>	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle <b>varie destinazioni</b>	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

**AMBITO P: PARCO SAN POLO**  
**PROGETTO DI TRASFORMAZIONE**  
**UNITA' DI INTERVENTO:**

Parco San Polo 5  
**P.1.5**

**A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO**

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.  
 Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

**B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO**

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	via San Polo e via Bissolati			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	56.501,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE			X
Circoscrizione	est	Quartiere	19	COMMERCIALE DI VICINATO			X
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
<b>VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI</b>				PER SERVIZI	X		
reticolo idrico minore; elettrodotti; vincolo monumentale -villa- (Dlgs.42/04 art.10 e seguenti); pozzi				AGRICOLA			X
				RICETTIVA			X

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
<b>SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'</b>	<b>12.000,00</b>	<b>AREE MINIME DOVUTE:</b> da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	12.000,00	<b>AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO</b>	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	1.476,92	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	443,08	per urb. secondarie a VERDE	50.731,00
<b>SLP MASSIMA INCREMENTABILE</b>	<b>1.920,00</b>	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
<b>SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'</b>	<b>13.920,00</b>	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	n.a.		<b>50.731,00</b>
SLP commerciale massima medie strutture:	n.a.		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-5.770,00

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 <b>residenza</b>	1,11	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle <b>varie destinazioni</b>	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

**AMBITO P: PARCO SAN POLO**  
**PROGETTO DI TRASFORMAZIONE**  
**LOTTO:**

Parco San Polo 5  
P.1.5.a

**B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO**

<b>UNITA' DI INTERVENTO:</b>	P.1.5		
Localizzazione	via San Polo		
Superficie territoriale	50.731,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

**C - SLP**

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00
<b>TOTALI</b>	<b>12.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**AMBITO P: PARCO SAN POLO**  
**PROGETTO DI TRASFORMAZIONE**  
**LOTTO:**

Parco San Polo 5  
P.1.5.b

**B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO**

<b>UNITA' DI INTERVENTO:</b>	P.1.5		
Localizzazione	via Bissolati		
Superficie territoriale	5.770,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	est	Quartiere	19
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	4 e 5	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

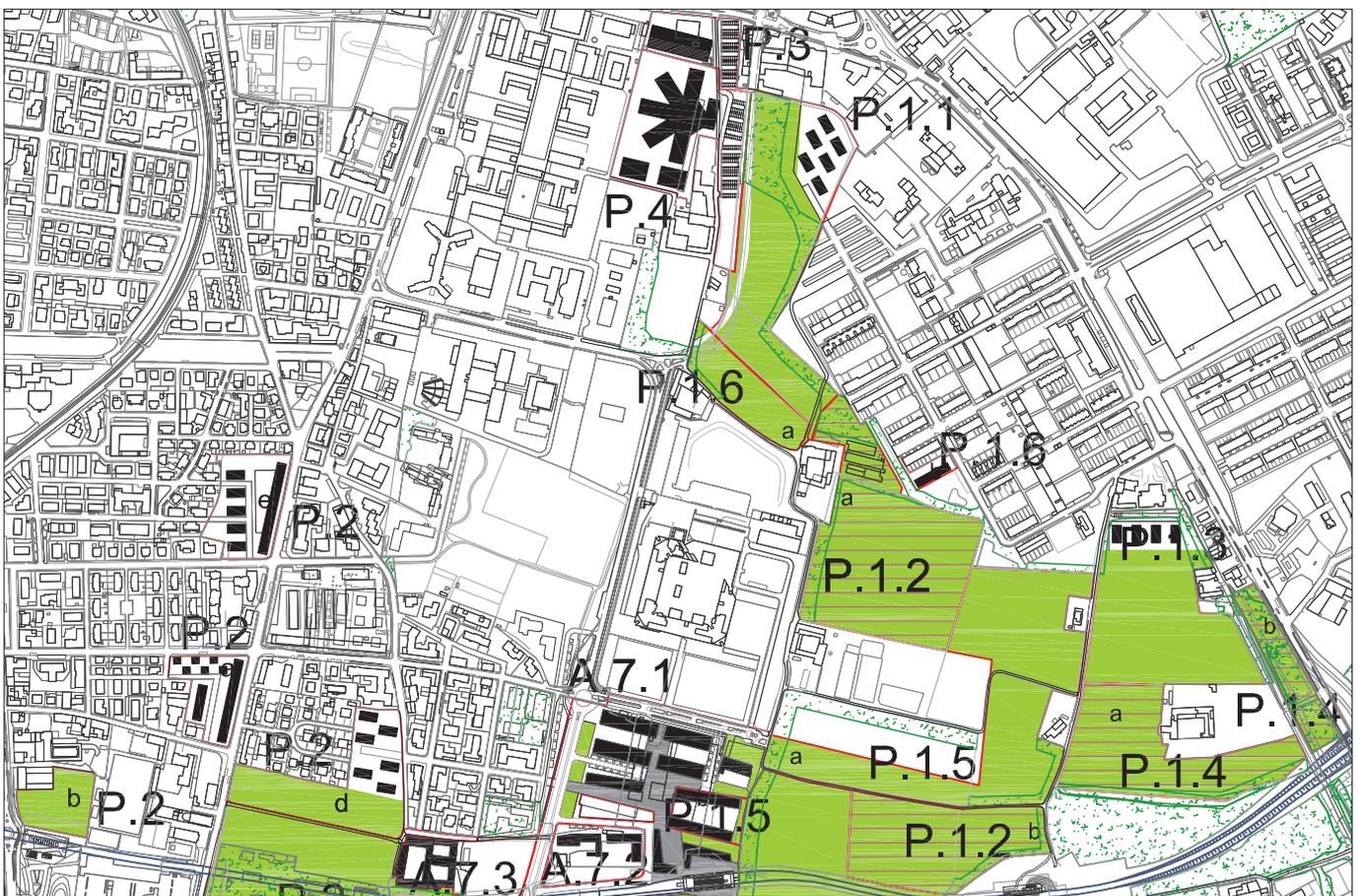
**C - SLP**

MECCANISMI PEREQUATIVI	SLP ASSEGNATA	SLP ASSEGNATA che resta sul lotto	SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti	SLP che atterra da altri lotti	SLP INSISTENTE sul lotto
SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SLP per Servizi Edificati Privati	0,00	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.000,00</b>	<b>12.000,00</b>



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000