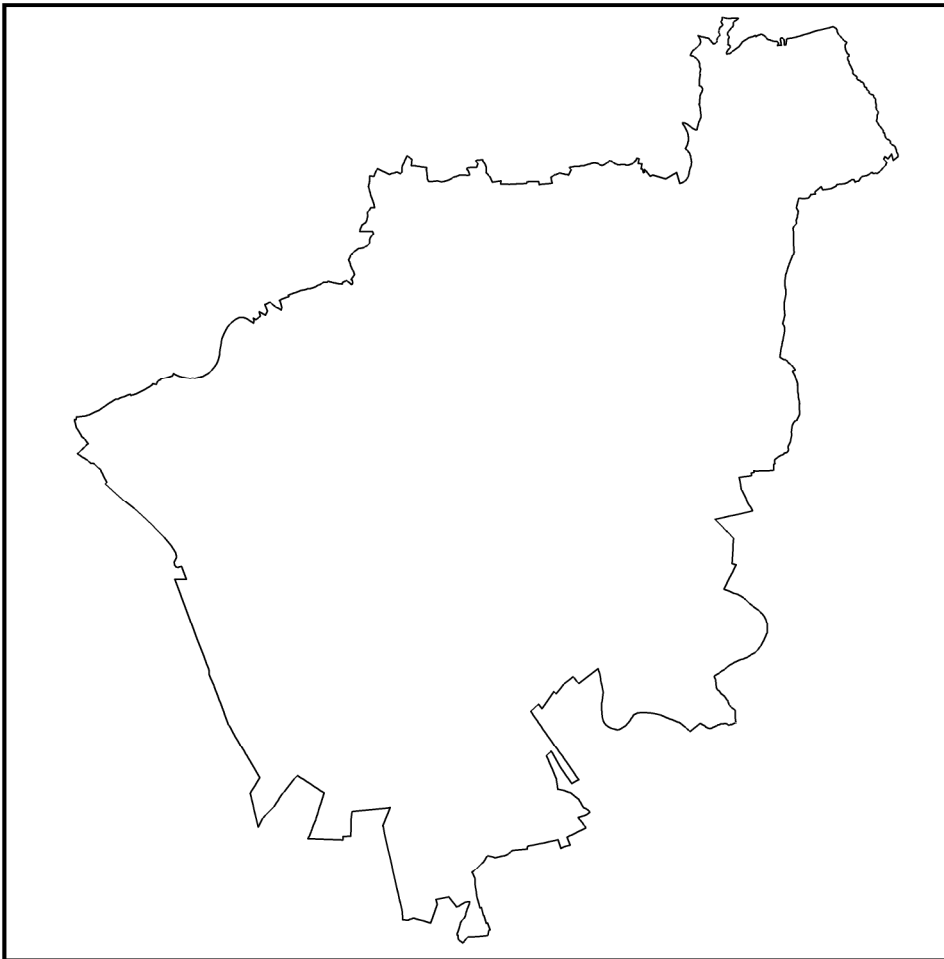


SCHEDA NORMA

Piano degli Interventi - art.6

ATO 3



Sindaco

Avv. Federico Sboarina

Assessore all'Urbanistica

Ing. Ilaria Segala

Direttore Area Gestione del Territorio

Arch. Arnaldo Toffali

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Donatella Fragiaco

Progettista:

Arch. Arnaldo Toffali

Co-Progettista:

Studio FOA Architetti Associati

Team di Progettazione:

Dott. Ernesto Caneva

Arch. Roberto Carollo

Arch. jr Marco Ceschi

Dott.ssa Silvia Ederle

Arch. Andrea Zenatto

Parte normativa:

Geom. Daniele Iselle

Collaboratori tecnici:

Dott. Luciano Bertinato

Stefania Cerchia

Dott.ssa Jodie Pavan

Dott. Andrea Tarana

Arch. Roberto Tosoni

VINCA e VAS - Procedura di Verifica di

Assoggettabilità

Dott. Geol. Nicoletta Toffaletti

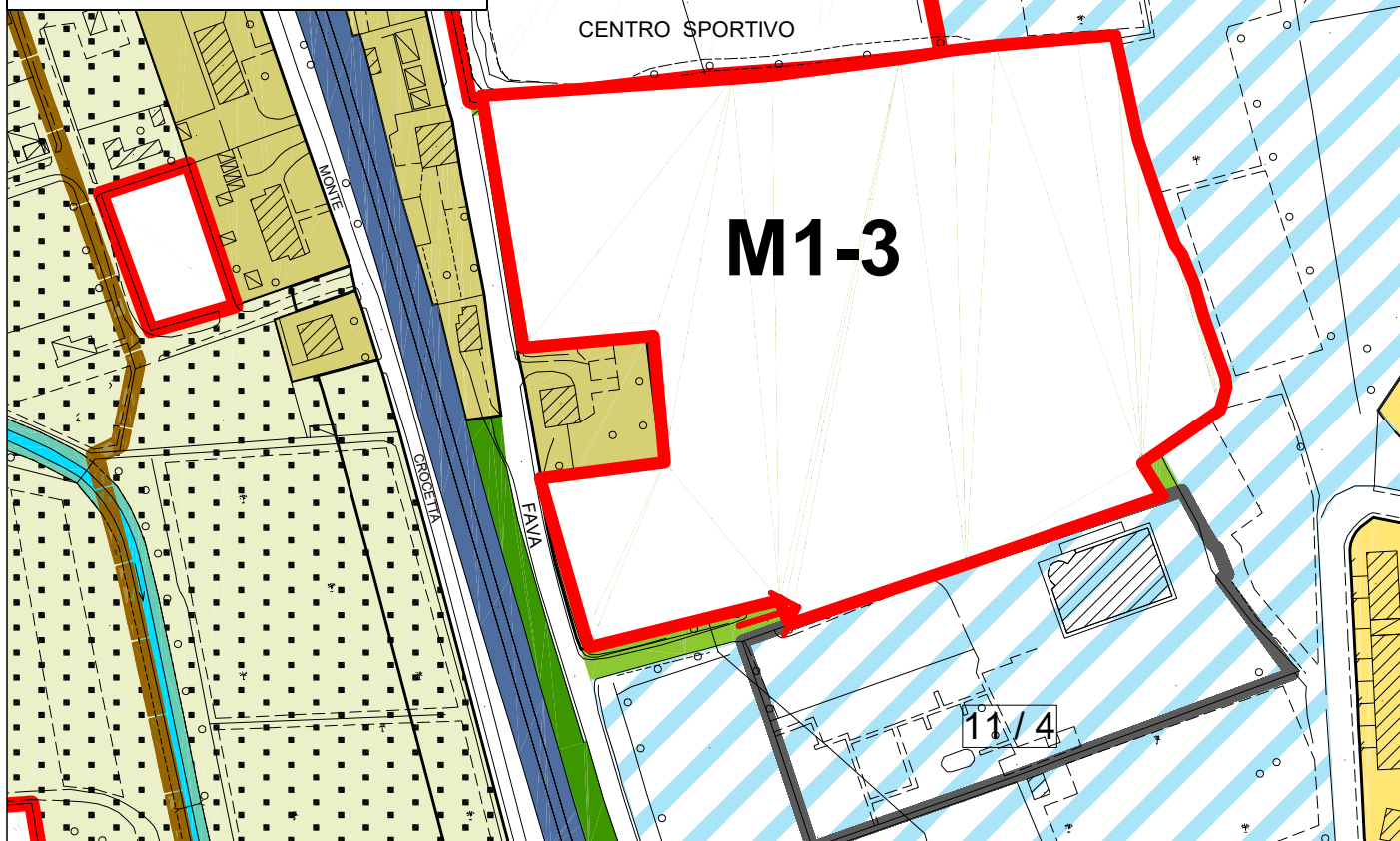
GEOLOGIA e COMPATIBILITA' IDRAULICA

Dott. Geol. Nicoletta Toffaletti

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	10.956 mq	21.912 mq
Classe Perequativa	n.3A	n°6
UT1 - Residenziali	0 mq	0 mq
UT2 - Commerciali	0 mq	0 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq	0 mq
UT6 - Attrezzature sportive	1.300 mq	0 mq
UT7 - Attrezzature per l'assistenza sociale e attrezzature socio sanitarie	0 mq	17.500 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	18.800 mq	
N. Piani Fuori Terra	max n.4	
VS	min. 50%	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

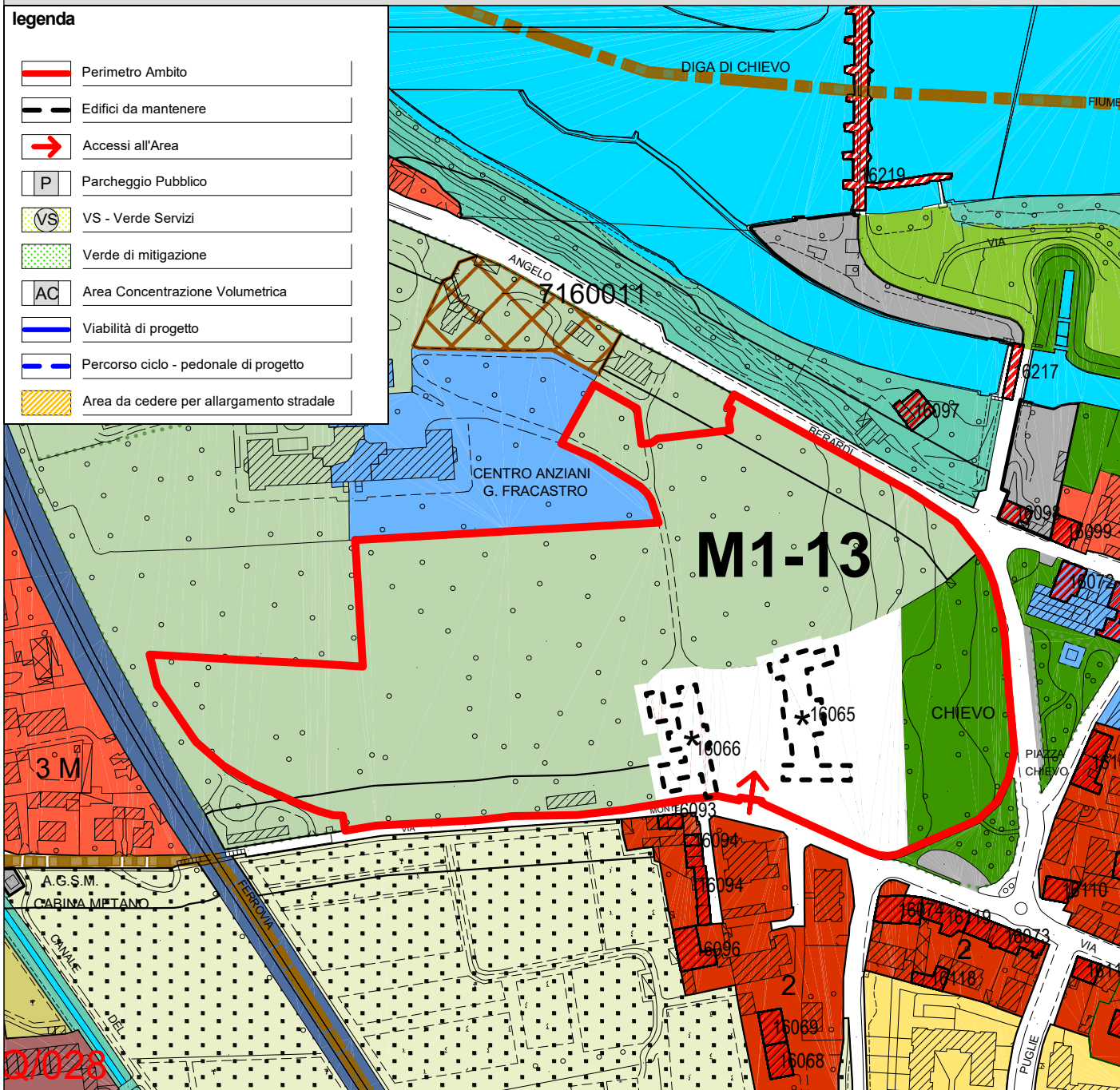
DIRETTIVE:

PRESCRIZIONI:

1. Il progetto dovrà tener conto del quadruplicamento della linea ferroviaria Verona Fortezza (RFI);
2. La sottoscrizione dell'accordo art. 6 L.R. 11 DEL 2004
Sostituisce la precedente convenzione in essere;
3. Realizzazione di una pista ciclopeditonale lungo via Fava.

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



ST	49.300 mq
Classe Perequativa	7B1
UT1 - Residenziali	4.624 mq
UT2 - Commerciali	0 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	4.624 mq

N. Piani Fuori Terra /
VS min. /

In aggiunta alla SUL attribuita sono ammesse strutture di servizio di uso pubblico a livello di quartiere (400 mq) senza riduzione della superficie arborea del parco, anche tramite la realizzazione di strutture leggere e temporanee.

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE:

1. Gli interventi previsti e consentiti dalla Scheda norma dovranno essere conformi alle direttive illustrate nel Masterplan di coordinamento urbanistico

PRESCRIZIONI:

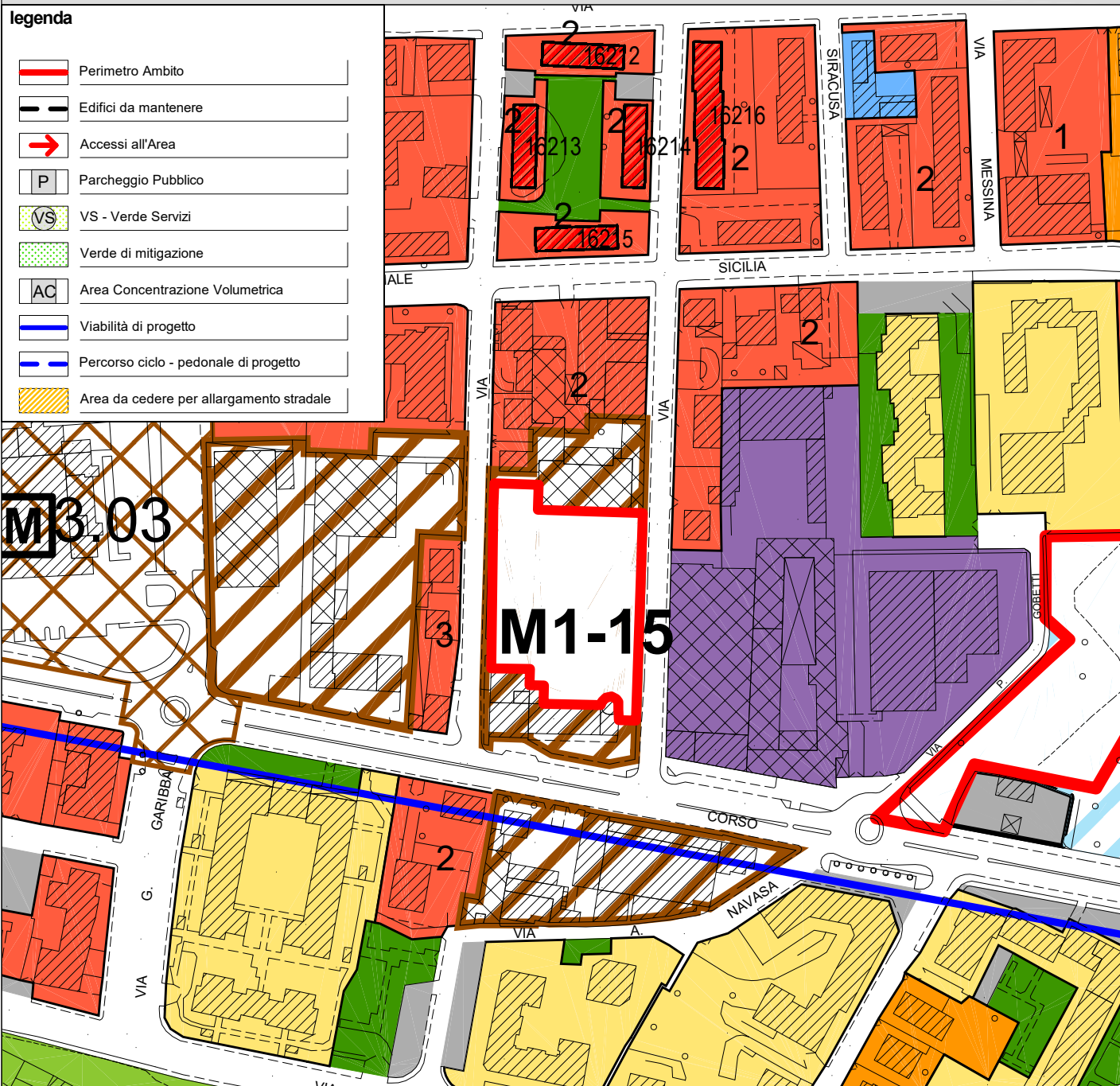
1. Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:

- alla verifica dell'interferenza con il Parco del fiume Adige nord e della rete ecologica provinciale e regionale;
- alla microzonazione sismica di 2/3° livello per presenza di Zona di attenzione per liquefazione (cfr. Microzonazione sismica di 1° livello).

2. Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei Masterplan di coordinamento urbanistico gli interventi dovranno garantire:

- la permuta e la ridefinizione degli assetti fondiari dell'ambito, fra le aree di proprietà comunale e quelle di proprietà del proponente per favorire l'estensione di piazza Chievo, consolidando la previsione già presente nel PI vigente;
- la riqualificazione ambientale e restauro paesaggistico del parco, attraverso il ripristino dei percorsi storici e delle essenze arboree.
- lo studio di fattibilità per la pedonalizzazione e la rigenerazione dell'area di Piazza Chievo attraverso il coinvolgimento della popolazione residente.

SCHEMA PROGETTUALE



CARATURE URBANISTICHE

ST	4.590 mq
Classe Perequativa	n.7A
UT1 - Residenziali	3.200 mq
UT2 - Commerciali	0 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	3.200 mq
N. Piani Fuori Terra	max n.4
VS	min. 50 %

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

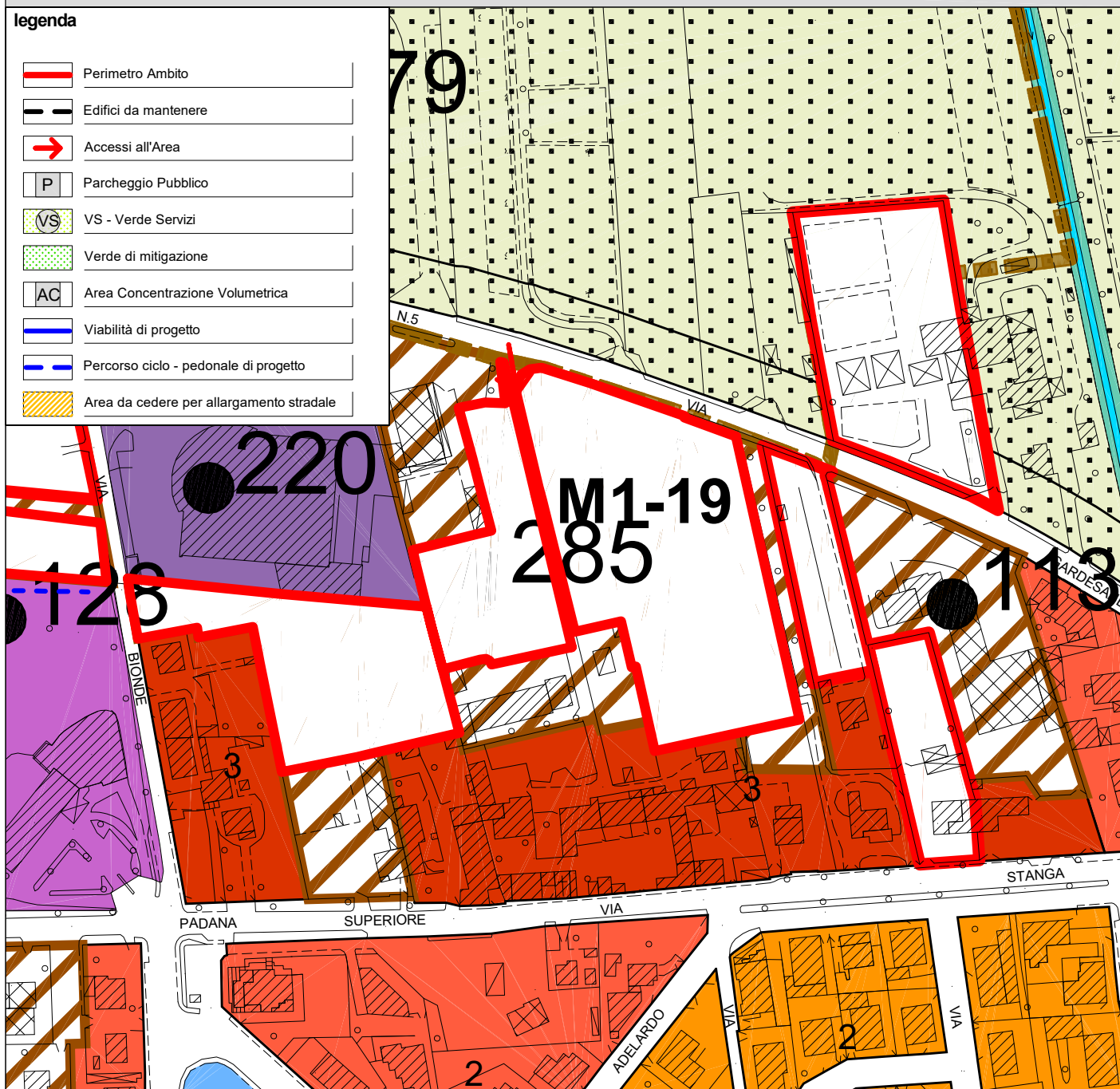
DIRETTIVE:

PRESCRIZIONI:

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	10.266 mq
Classe Perequativa	n.6
UT1 - Residenziali	1.900 mq
UT2 - Commerciali	0 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	1.900 mq

N. Piani Fuori Terra	max n. 3
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. Gli interventi previsti e consentiti dalla Scheda norma dovranno essere conformi alle direttive illustrate nel Masterplan di coordinamento urbanistico

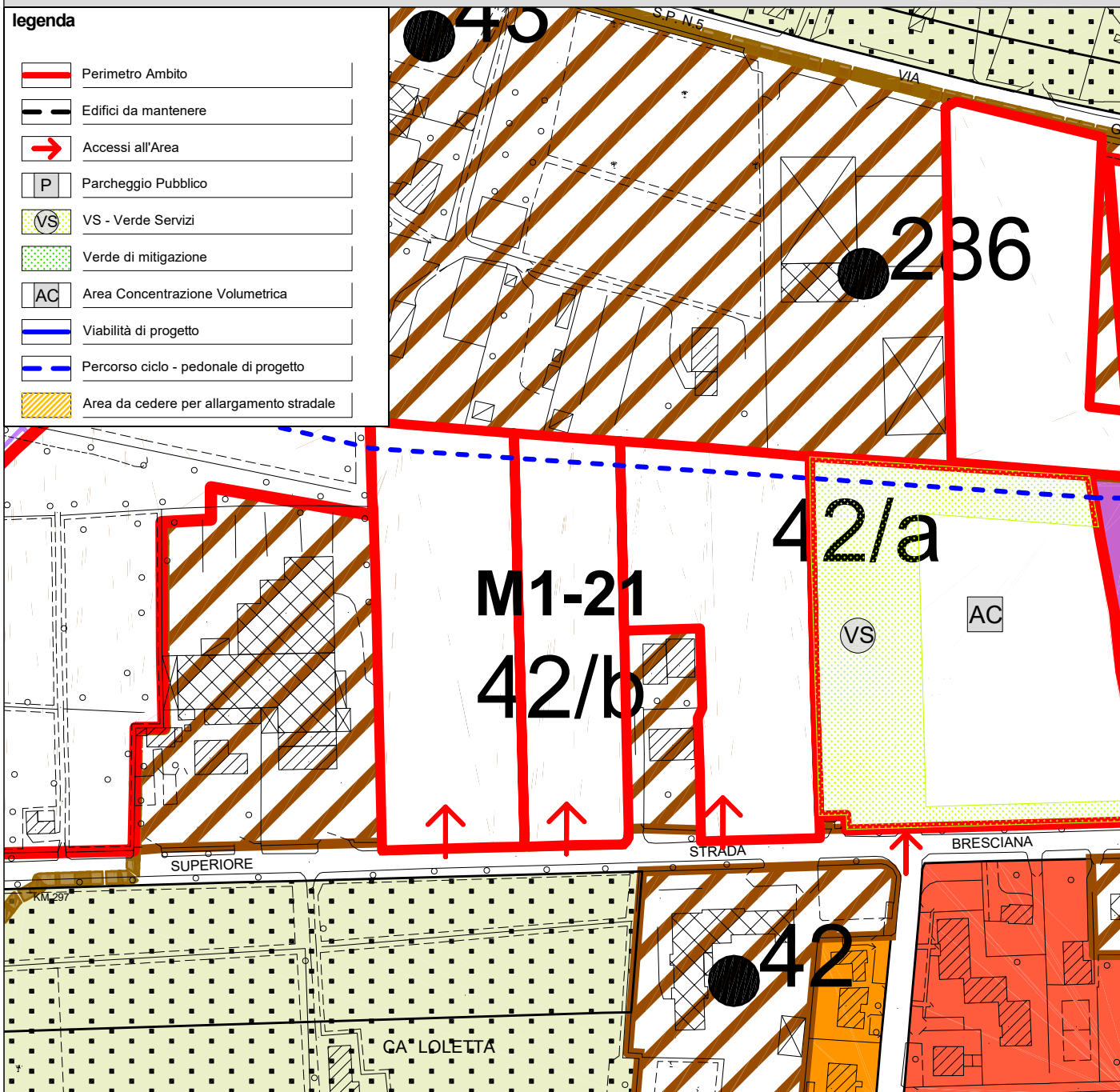
PRESCRIZIONI:

- Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei *Masterplan di coordinamento urbanistico* gli interventi dovranno garantire:
 - il coordinamento con i proprietari della M1-59 per la realizzazione della strada di accesso comune da via Gardesane;
 - la realizzazione di un percorso ciclopeditonale principale (*Spina verde*) che attraversa in direzione est-ovest l'area di intervento, in continuità con i tratti previsti negli ambiti adiacenti e collegato a spazi di verde pubblico attrezzato legato ai nuovi insediamenti.
- Gli interventi nelle aree boscate dovranno essere preventivamente autorizzate dal competente ufficio regionale.
- L'area di concentrazione edilizia deve essere localizzata nel lato ovest del lotto in adiacenza alla strada di accesso con via Gardesana, per salvaguardare verso sud est l'area boscata esistente con conservazione degli elementi ambientali esistenti e mantenimento dell'attuale livello di naturalità.
- Mantenere gli alberi esistenti, sui bordi interni dell'area
- Prevedere una pista ciclopeditonale nella strada di accesso da Via Gardesana collegata con la Spina verde in coordinamento con la scheda n. 59.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	6.860 mq
Classe Perequativa	n.6
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali	0 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - impianti sportivi*	2401 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	2401 mq
N. Piani Fuori Terra	max n. 2
VS	min. 50%

* Centro sportivo da convenzionare

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. Gli interventi previsti e consentiti dalla Scheda norma dovranno essere conformi alle direttive illustrate nel Masterplan di coordinamento urbanistico.

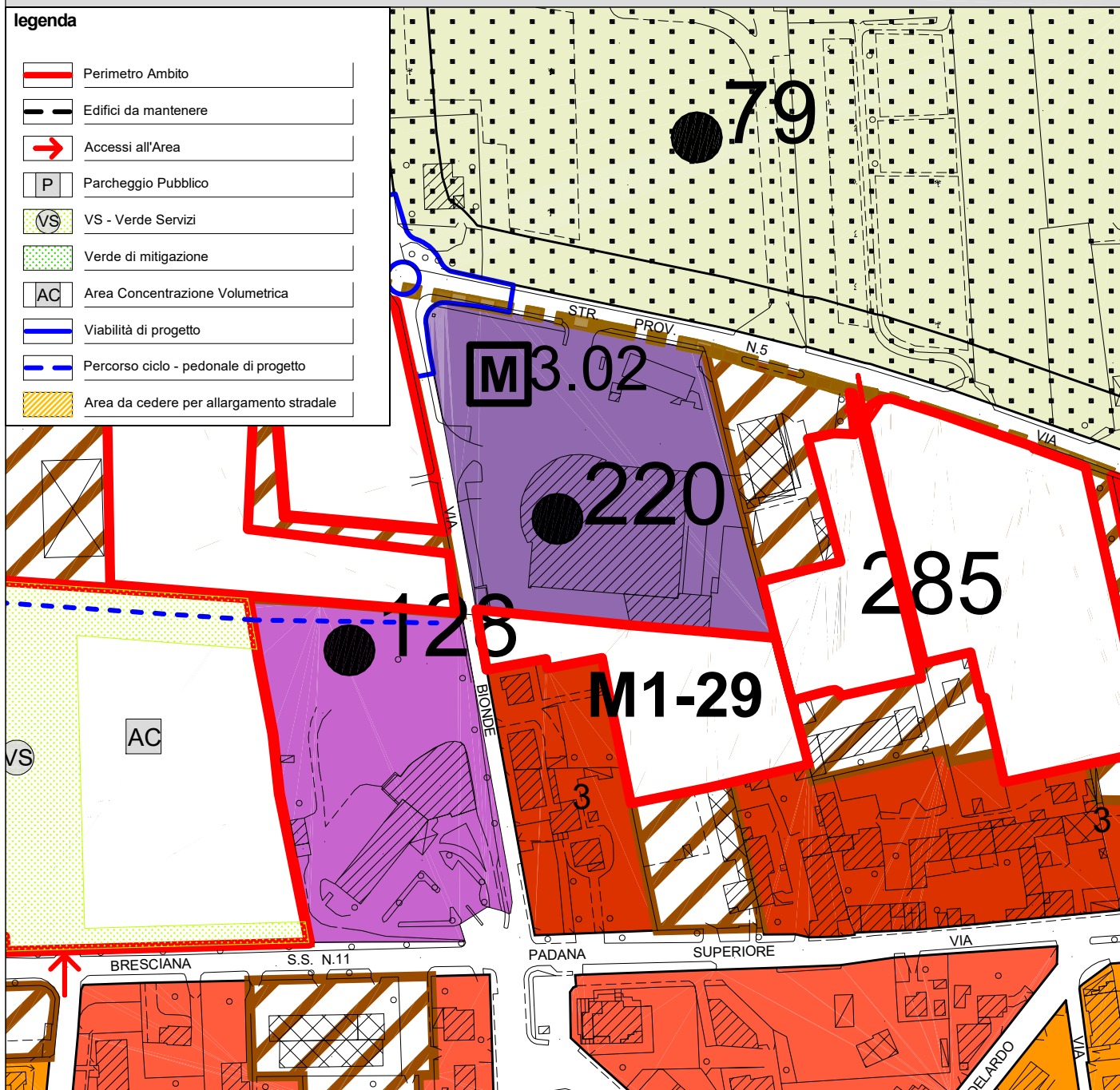
PRESCRIZIONI:

- Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - all'allacciamento alla pubblica fognatura per le acque reflue domestiche o assimilate.
- Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei Masterplan di coordinamento urbanistico gli interventi dovranno garantire:
 - la realizzazione di un percorso ciclopeditonale principale (Spina verde) che attraversa in direzione est-ovest l'area di intervento, in continuità con i tratti previsti negli ambiti adiacenti e collegato a spazi di verde pubblico attrezzato legato ai nuovi insediamenti;
 - l'arretramento delle nuove edificazioni ad una distanza di almeno 20 m dal ciglio della strada Bresciana, per la realizzazione di una strada di arroccamento ed accesso, di filari alberati e parcheggi lungo strada.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	5.430 mq
Classe Perequativa	n.6
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali	1.455 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	1.455 mq
N. Piani Fuori Terra	max n. 2
VS	min. 50 %

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. Gli interventi previsti e consentiti dalla Scheda norma dovranno essere conformi alle direttive illustrate nel Masterplan di coordinamento urbanistico.

PRESCRIZIONI:

1. Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:

- all'allacciamento alla pubblica fognatura per le acque reflue domestiche o assimilate;
- alla verifica della necessità di predisporre, prima del loro scarico, il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento con idonei sistemi di depurazione, di acquisire la specifica autorizzazione e di consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo per le nuove superfici impermeabili oltre i 2.000 mq (art. 39 NdA Piano Regionale di Tutela delle Acque).

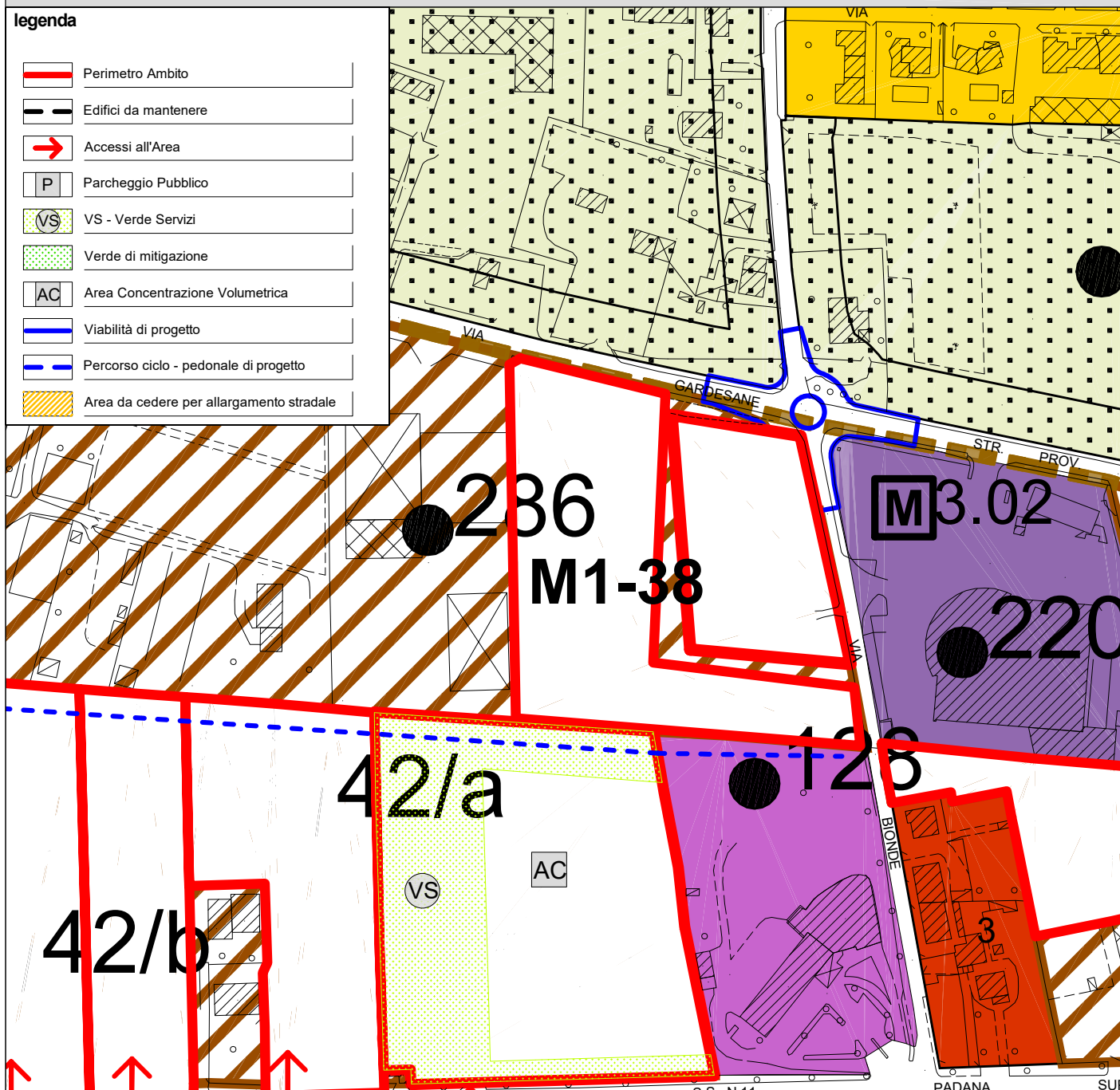
2. Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei *Masterplan di coordinamento urbanistico* gli interventi dovranno garantire:

- la realizzazione di un percorso ciclopeditonale principale (*Spina verde*) che attraversa in direzione est-ovest l'area di intervento, in continuità con i tratti previsti negli ambiti adiacenti e collegato a spazi di verde pubblico attrezzato legato ai nuovi insediamenti

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	10.244 mq
Classe Perequativa	n°6
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali	200 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - Parcheggio P2	2.700 mq
UT7	0 mq

SUL TOTALE ATTRIBUITA **2.900 mq**

N. Piani Fuori Terra max n.2
VS min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. Gli interventi previsti e consentiti dalla Scheda norma dovranno essere conformi alle direttive illustrate nel Masterplan di coordinamento urbanistico.

PRESCRIZIONI:

1. Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:

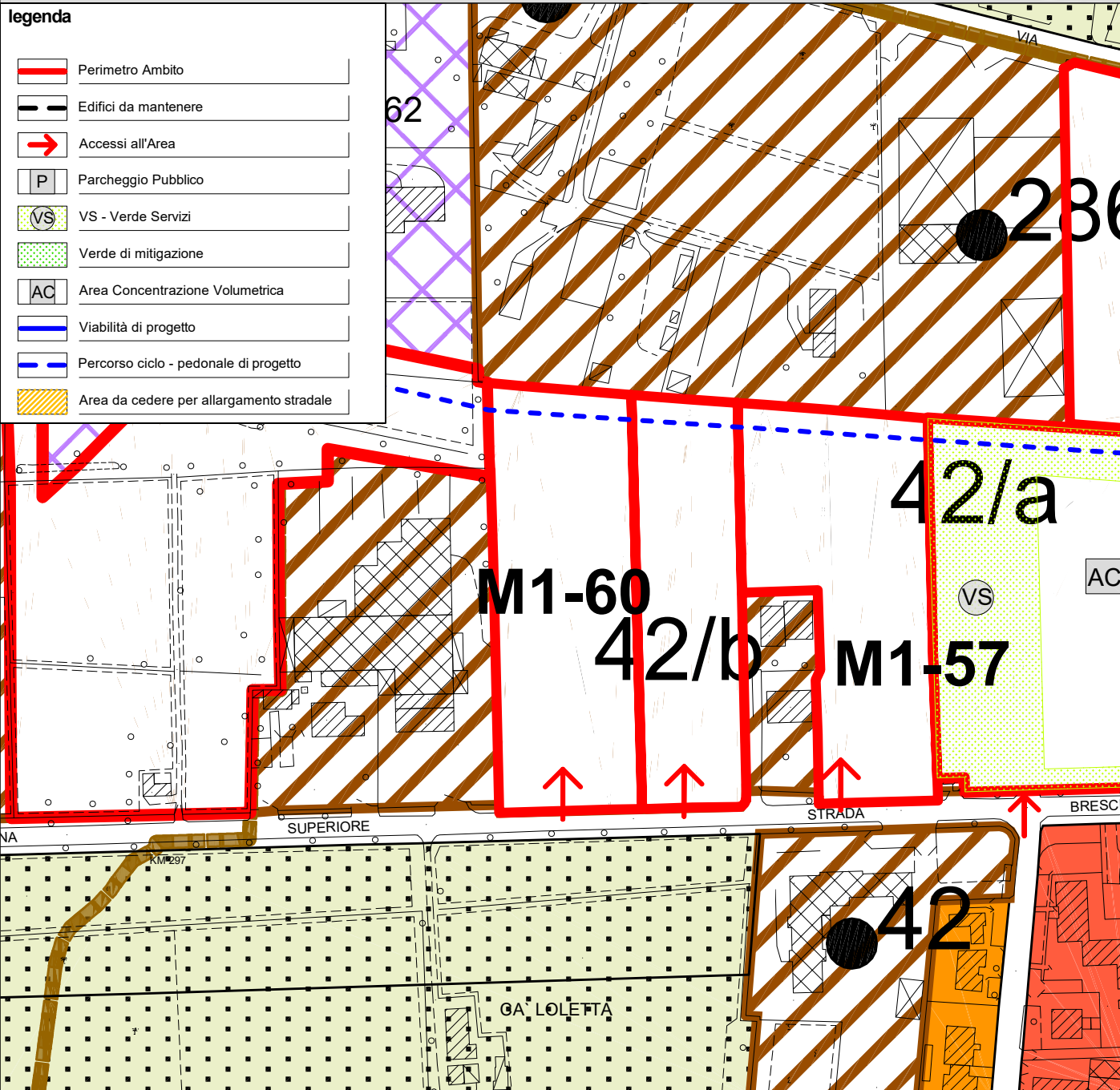
- all'allacciamento alla pubblica fognatura per le acque reflue domestiche o assimilate;
- alla verifica della necessità di predisporre, prima del loro scarico, il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento con idonei sistemi di depurazione, di acquisire la specifica autorizzazione e di consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo per le nuove superfici impermeabili oltre i 2.000 mq (art. 39 NdA Piano Regionale di Tutela delle Acque).

2. Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei *Masterplan di coordinamento urbanistico* gli interventi dovranno garantire:

- che il parcheggio privato sia di uso pubblico (P2 ai sensi dell'art. 16 delle NTO del PI);
- il coordinamento con i proprietari del PUA adiacente, in corso di attuazione, per la realizzazione della strada di accesso comune da via Bionde per evitare un ulteriore accesso da via Gardesane;
- la realizzazione di un percorso ciclopeditonale principale (*Spina verde*) che attraversa in direzione est-ovest l'area di intervento, in continuità con i tratti previsti negli ambiti adiacenti e collegato a spazi di verde pubblico attrezzato legato ai nuovi insediamenti.

3. L'accesso al parcheggio da Via Bionde dovrà essere tale da non compromettere e creare situazioni di insicurezza lungo la Spina Verde prevista anche in tale area.

SCHEMA PROGETTUALE



CARATURE URBANISTICHE

	M1-57	M1-60
ST	9.132 mq	9.600 mq
Classe Perequativa	n.7A	n°6
UT1 - Residenziali	0 mq	0 mq
UT2 - Commerciali *	0 mq	2.607 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq	0 mq
UT6/UT7 - Attrezzature sportive	3.200 mq	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA		5.807 mq
N. Piani Fuori Terra		max n.2
VS		min. 50%

* di cui 1.123 mq di SUL esistente e superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

- Gli interventi previsti e consentiti dalla Scheda norma dovranno essere conformi alle direttive illustrate nel *Masterplan di coordinamento urbanistico*

PRESCRIZIONI:

- Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - all'allacciamento alla pubblica fognatura per le acque reflue domestiche o assimilate.
- Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei *Masterplan di coordinamento urbanistico* gli interventi dovranno garantire:
 - la realizzazione di un percorso ciclopeditonale principale (*Spina verde*) che attraversa in direzione est-ovest l'area di intervento, in continuità con i tratti previsti negli ambiti adiacenti e collegato a spazi di verde pubblico attrezzato legato ai nuovi insediamenti;
 - l'arretramento delle nuove edificazioni ad una distanza di almeno 20 m dal ciglio della strada Bresciana, per la realizzazione di una strada di arroccamento ed accesso, di filari alberati e parcheggi lungo strada.
- Gli interventi nelle aree boscate dovranno essere preventivamente autorizzate dal competente ufficio regionale.

legenda

- Perimetro Ambito
- Edifici da mantenere
- Accessi all'Area
- P Parcheggio Pubblico
- VS - Verde Servizi
- Verde di mitigazione
- AC Area Concentrazione Volumetrica
- Viabilità di progetto
- Percorso ciclo - pedonale di progetto
- Area da cedere per allargamento stradale

The map illustrates the urban planning for the M1-104 area. The project area is outlined in red and includes several sub-areas: 42/a (green with VS symbol), 42/b (white), 42 (orange with AC symbol), and 128 (purple). The map shows the proposed cycle and pedestrian path (blue dashed line) and the proposed road widening area (red dashed line). The map also shows existing buildings, public parking (P), and access points. The map is titled 'M1-104' and '42/a'.

1. Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - indagine ambientale sulla qualità dei suoli per verificare il rispetto dei limiti di concentrazione di cui alla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5 alla parte IV - Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.
 - all'allacciamento alla pubblica fognatura per le acque reflue domestiche o assimilate.
2. Le opere per l'accesso all'ambito dovranno essere definite in sede di PUA secondo le prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici comunali al fine di garantire la sicurezza stradale; la realizzazione resta a carico dei soggetti attuatori come opera di urbanizzazione.
3. I sottoservizi dovranno essere dimensionati secondo le prescrizioni datesi dagli enti gestori tenendo conto anche delle necessità complessive dell'intero ambito della Croce Bianca e dovranno essere collegate con i sottoservizi già esistenti.
4. In considerazione dell'art. 9 delle NTA del PAQE si dovranno prevedere adeguate soluzioni progettuali contenenti accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dall'infrastruttura sul paesaggio retrostante.
5. Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei *Masterplan di coordinamento urbanistico* gli interventi dovranno garantire:
 - la realizzazione di un percorso ciclopedonale principale (*Spina verde*) che attraversa in direzione est -ovest l'area di intervento, in continuità con i tratti previsti negli ambiti adiacenti e collegato a spazi di verde pubblico attrezzato legato ai nuovi insediamenti;
 - l'arretramento delle nuove edificazioni ad un distanza di almeno 20 m dal ciglio della strada Bresciana così come disciplinato dall'art... del PI e individuato nella tavola ..dello stesso, per la realizzazione di una strada di arroccamento ed accesso, di filari alberati e parcheggi lungo strada.