

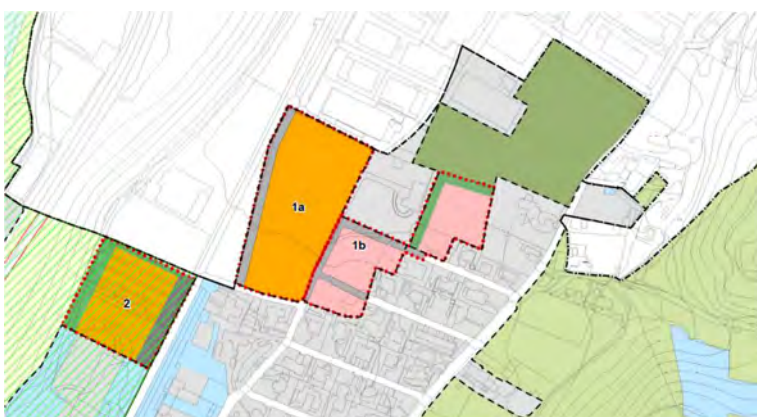
Adt n. 1 – Via Sarnico- Destinazione prevalentemente residenziale e commerciale



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



Estratto DdP del PGT



Vincoli amministrativi e limitazioni d'uso

Caratteristiche, vincoli ed eventuali criticità			
L'ambito di trasformazione n. 1, suddiviso in due subcomparti (1 a e 1 b), è sito a nord del territorio comunale, lungo la via Sarnico. L'attuazione delle previsioni, comporterebbe il completamento del tessuto edificato esistente, delimitando il perimetro del TUC. L'urbanizzazione a destinazione residenziale e commerciale necessita di un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici. • PRESENZA DI VINCOLI E LIMITAZIONI: /; • CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2a, fattibilità con modeste limitazioni; • VALORE AGROAMBIENTALE DEI SUOLI: 4, alto e 5, molto alto; • CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: 4, alta;			
Finalità e obiettivi			
La trasformazione dell'ambito è introdotta a completamento degli ambiti edificati del TUC, posti più ad ovest, dove alcuni lotti sono già stati in parte urbanizzati in attuazione di una precedente previsione contenuta nel PRG previgente (Zas 7). In tal modo la trasformazione dei lotti liberi, che si pongono in diretta continuità con gli ambiti residenziali edificati (comparto 1b), consentirebbe il completamento del comparto e la definizione del perimetro del TUC. Inoltre sarebbe completato il comparto edificato a destinazione commerciale, posto al confine con il comune di Paratico e lungo la via Sarnico.			
 Estratto del PRG del 2003			
Indici e parametri edilizi			
		1a	1b
ST	Superficie territoriale (mq): 26.477	15.539	10.938
I.V.	Indice volumetrico territoriale (mc/mq)		0,80
V	Volumetria insediabile (mc)		8.750
SLP	Superficie lorda di pavimento (mq)	5.000	
H	Altezza massima (m)	8,00	7,50
	Destinazioni d'uso principali	Commerciale: C.a, C.b, C.e, C.f Produttivo: P.b	Residenza: R.a
	Destinazioni d'uso compatibili /complementari	Direzionale: D.a, D.b, D.c, D.d Servizi pubblici: S.P	Direzionale: D.b Commerciale: C.a

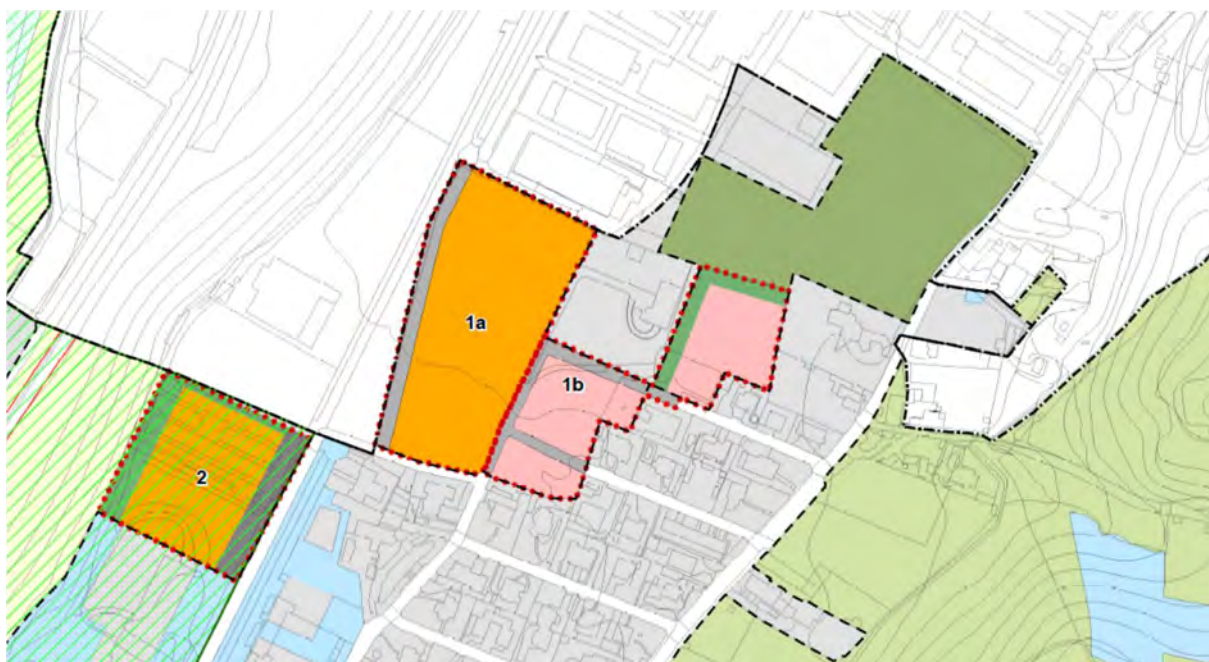
			Produttivo: P.b Servizi pubblici: S.P
	Destinazioni d'uso non ammesse	Residenza: R.a, R.b Commerciale: C.c, C.d, C.g Turistico: T.a, T.b, T.c Produttivo: P.a, P.c, P.d, P.e Agricolo: A.a, A.b, A.c, A.d Servizi privati: S.a, S.b	Residenza: R.b Direzionale: D.a, D.c, D.d Commerciale: C.b, C.c, C.d, C.e, C.f, C.g Turistico: T.a, T.b, T.c Produttivo: P.a, P.c, P.d, P.e Agricolo: A.a, A.b, A.c, A.d Servizi privati: S.a, S.b
	Modalità di attuazione	Piano Attuativo	
	Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico	messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione al confine con le aree agricole	
	Opere di compensazione ecologico-ambientale	L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in modo da creare una ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e negli elementi lineari di connessione di cui all'articolo 53 delle NTA e alle tavole 5 e 12 del PGT.	



Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:

L'edificabilità è consentita a fronte dell'introduzione di specifiche misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali.

Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).



Schema direttore (masterplan)



Le aree dell'AdT sono classificate nel progetto di rete verde comunale negli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale e negli ambiti dei paesaggi tradizionali della Franciacorta. Pertanto, la trasformazione delle aree dovrà prevedere quanto segue:

- Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative dovranno essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
- Dovranno prevedersi azioni finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali preesistenti, e al perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa.