

Adt n. 8 – Via Palazzolo - Destinazione prevalentemente commerciale/direzionale



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



Estratto DdP del PGT



Vincoli amministrativi e limitazioni d'uso

Finalità e obiettivi		
Si tratta di una conferma della precedente previsione con ampliamento su aree limitrofe già edificabili, che comporta una trasformazione di 13.360m². Il completamento del comparto edilizio, già edificato al contorno, dovrà valorizzare le aree di proprietà comunale coinvolte - e consentire l'acquisizione dell'area da destinare - alla realizzazione della nuova sede della protezione civile.		
Caratteristiche, vincoli ed eventuali criticità		
L'ambito di trasformazione n. 8, è sito a sud del territorio comunale, lungo la via Palazzolo. 1. PRESENZA DI VINCOLI E LIMITAZIONI: /; 2. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2a, fattibilità con modeste limitazioni; 3. VALORE AGROAMBIENTALE DEI SUOLI: 3, medio; 4. CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: 3, MEDIA; Il limite nord e est dell'ambito confina con le fasce di rispetto cimiteriale. Il comparto è inserito all'interno del perimetro del centro abitato di previsione.		
Indici e parametri edilizi		
ST	Superficie territoriale (mq)	13.360
I.V.	Indice volumetrico territoriale (mc/mq)	
V	Volumetria insediabile (mc)	
SLP	Superficie lorda di pavimento (mq)	4.500
H	Altezza massima (m)	8,00
	Destinazioni d'uso principali	Commerciale: C.a, C.b, C.e, C.f, C.g Produttivo: P.b Direzionale: D.a, D.b, D.c, D.d
	Destinazioni d'uso compatibili /complementari	Servizi pubblici: S.P
	Destinazioni d'uso non ammesse	Residenza: R.a, R.b Commerciale: C.c, C.d 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 attuative	Piano Attuativo
	Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico	<i>messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione al confine con le aree agricole</i>
	Opere di compensazione ecologico-ambientale	L'ambito, inserito in un contesto completamente edificato, confina a sud e a est con due strade pubbliche riconosciute quali elementi di connessione. Pertanto, l'intervento dovrà prevedere la formazione di filari alberati o siepi lungo gli assi viari, utilizzando, in alternanza, specie sufruttuose a specie arboree tipiche della pianura.

Ulteriori 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 della ridefinizione complessiva della viabilità e dell'accessibilità dell'ambito (collegamento con via Castagna), proponendo altresì la valorizzazione delle aree - di proprietà comunale coinvolte - e la realizzazione della nuova sede della protezione civile. L'attuazione delle previsioni sarà infatti subordinata alla cessione e realizzazione del collegamento viario previsto tra la rotatoria su via Palazzolo e la via Castagna, oltre al reperimento della dotazione di servizi pubblici (minimi e di qualità) previsti in base al carico insediativo dell'ambito. In ogni caso, si intende obbligatoria la cessione di un'area pari a minimo 2.100 mq funzionale alla realizzazione della nuova sede della protezione civile. La compartecipazione alla realizzazione di tale servizio sarà determinata dalla capacità edificatoria prevista, tramite monetizzazioni o esecuzione di opere. L'assetto definitivo dell'ambito, che dovrà precisare la collocazione della sede della protezione civile e della nuova viabilità, nonché eventuali lotti funzionali di attuazione, dovrà essere perfezionato all'interno di un piano attuativo da sottoporre al parere della Giunta comunale.



Schema direttore (masterplan)





L'ambito di trasformazione è in parte interessato dal corridoio di valorizzazione paesistico ambientale PTRA Franciacorta e confina con un varco della REP e con elementi lineari di possibile connessione.

Pertanto, l'attuazione della trasformazione dovrà rispettare quanto previsto all'articolo 6 delle NTA per la formazione della rete ecologica e prevedere piantumazioni con alberi e arbusti lungo almeno i margini dell'ambito.