

ART. 16 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 16.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR1 (EX PDC_2)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a Colombaro lungo la via Brescia
Stato	Permesso di costruire già previsto dal PGT vigente
Situazione previgente	Zona "B.VI" nella fattispecie del PDC_2
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica media
Verifica del consumo di suolo	Superficie già urbanizzata

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO	
Ortofotografia (da GeoPortale Provincia di Brescia – fonte: AGEA, ortofoto 2018)	Piano delle Regole vigente (per la legenda si rimanda alle relative tavole)
	

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
Si tratta di un'area pianeggiante posta tra via Brescia e via del Pozzo e confinante con ambiti edificati in lato nord. Est e sud. L'obiettivo è la riqualificazione e il consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato attraverso il completamento di edificio in costruzione a destinazione commerciale e residenziale a bassa densità. Si prevede la realizzazione e la cessione gratuita all'AC di una superficie da destinare a parcheggio pubblico, di un percorso pubblico su via Brescia, a completamento della ciclovia BS-BG in sede propria. Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	4.390 mq
Superficie territoriale ATR	4.390 mq
Superfici a parcheggi	Possibilità di realizzazione di un parcheggio privato riservato alle attività turistico/ricettive limitrofe per una superficie pari a 450 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	Predefinito
SL complessiva	1.400 mq di SL
H massima	H = 5,20 m ai sensi dell'art.5 delle NTA del Piano delle Regole
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e Turistico ricettivo

DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:
Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste. Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito. Le opere sopracitate potranno essere scomputate dal costo del Contributo Compensativo Aggiuntivo.
CALCOLO STANDARD
Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.
CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO
Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile. Contributo Compensativo Aggiuntivo: $50 \%SL \times 2.400,00 \text{ mq} = 1.200,00 \text{ mq}$

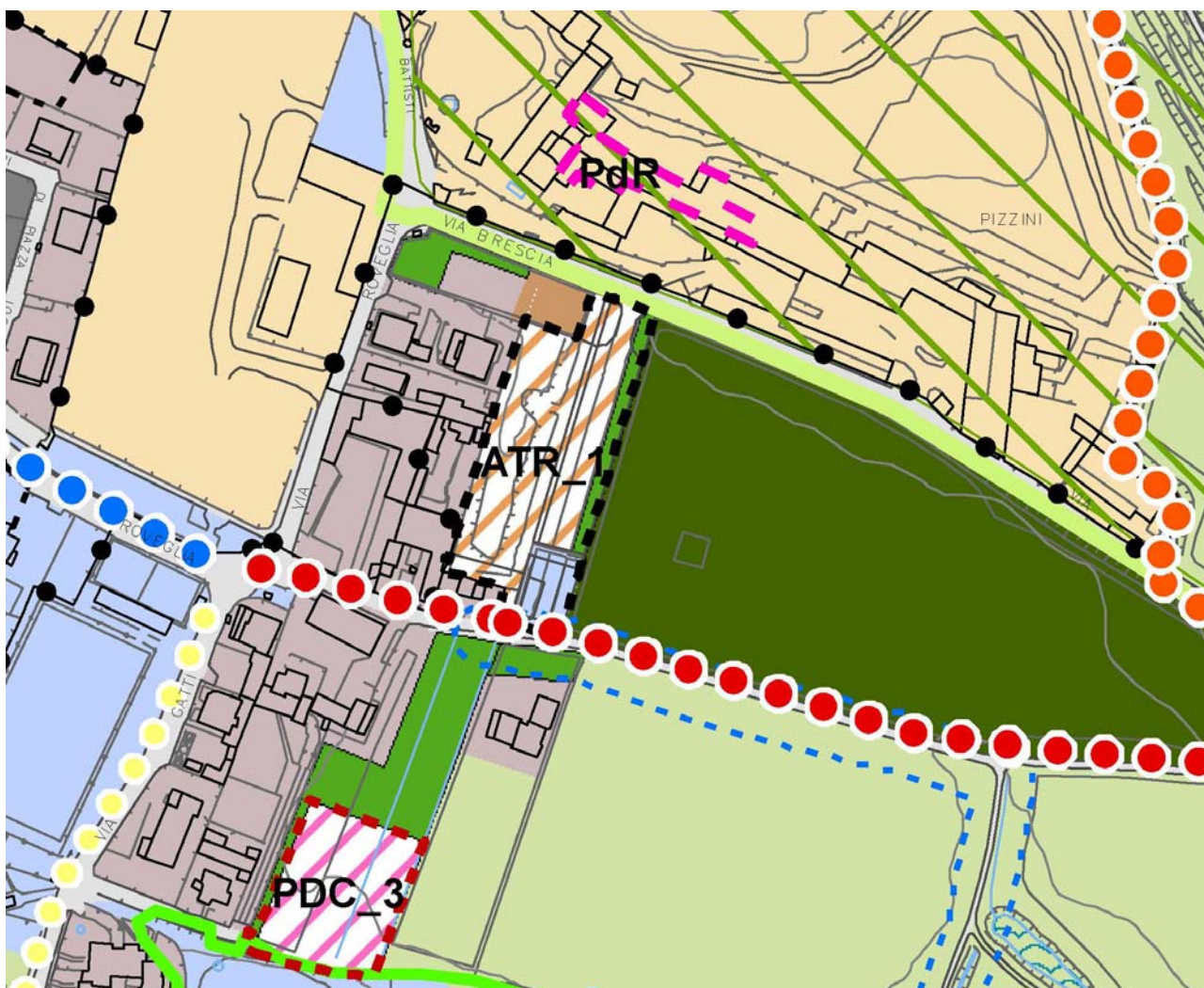
DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pianeggianti edificate, confinante con viabilità e aree residenziali.
Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale: - controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto; - coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente. E' necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo esistente in lato est, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi anche lungo il lato est del comparto anche in forma di spazi verdi ad uso privato, ma che consentano di disporre di un margine verde frapposto tra edificato e campagna. La scelta delle specie vegetali e la loro distribuzione può comunque tenere conto delle esigenze di percezione del panorama retrostante. L'attuazione dell'ambito è pertanto soggetta alla presentazione di un progetto che detagli la distribuzione del verde di mitigazione lungo il lato est. La scheda d'ambito prevede la cessione quale area standard dell'area posta al confine est per realizzazione di parcheggi, verde di servizio attrezzato, percorso ciclopedonale e una quinta alberata. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi – progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali. In aggiunta, si specifica che il verde di cessione dovrà essere realizzato con finalità non solo ricreativa ma anche ecologica, introducendo tra i criteri di progettazione anche le esigenze di tipo eco- paesaggistico. A tal fine, si dovranno prevedere, associate alla compagine arborea, macchie di arbusti localizzate perimetralmente all'area, costituite da specie baccifere di supporto per la fauna selvatica (es. biancopino, nocciolo, viburno, ecc.). Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.). Criteri generali per la compensazione: la previsione prevede la cessione di un'ampia area a standard per opere a verde, parcheggi, ecc., localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante la creazione di una quinta alberata ad elevata valenza ecologica, anche caratterizzato da utilizzi fruitivi (parcheggi, verde pubblico, ecc.), realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni. L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale. Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.

Prescrizioni per la progettazione:

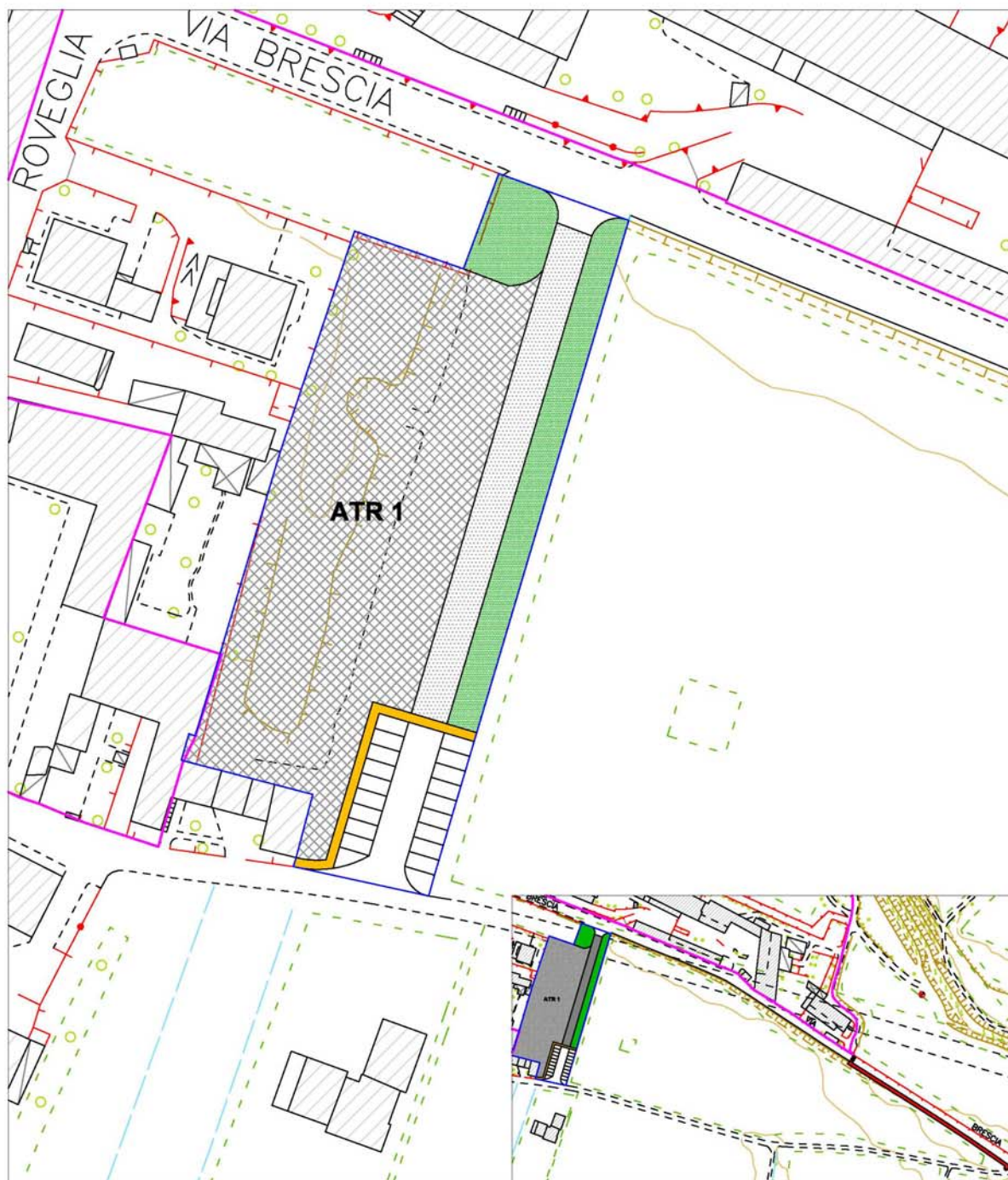
- Realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un parcheggio pubblico di superficie pari a 500 mq collocato a sud del comparto in fregio a via del Pozzo.
- L'accesso al parcheggio pubblico in cessione potrà avvenire esclusivamente da via del Pozzo, mentre quello riferito a ATR1 dovrà avvenire esclusivamente da via Brescia. E' vietata la realizzazione di collegamenti viabilistici diretti tra via Brescia e via del Pozzo.
- Realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un passaggio ciclopeditone di larghezza pari ad almeno 2,50 m in direzione est-ovest finalizzata al completamento della ciclovía in sede propria Brescia –Bergamo e come indicata nella scheda di piano.
- Realizzazione di un parcheggio al servizio del ristorante collocato nel borgo di Santa Giulia collocato a nord del comparto delle dimensioni di 303 mq;
- Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi aperti.
- Gli spazi a verde e parcheggi pubblici dovranno essere adeguatamente alberati con idonee specie di tipo autoctone;
- L'attuazione è subordinata alla realizzazione di una fascia di mitigazione larga 5 metri, di proprietà privata, una quinta alberata lungo il lato est costituita da alberature di alto fusto, e al mantenimento e salvaguardia del cono ottico da sud a nord nord/sud sul Borgo Santa Giulia e il Palazzo Tonelli.
- Al fine di salvaguardare tale vista è vietata la realizzazione di manufatti in altezza che ne alterino la vista.

Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.

PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR1



LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' E PARCHEGGI PRIVATI
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		PARCHEGGI PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		PERCORSI PEDONALI