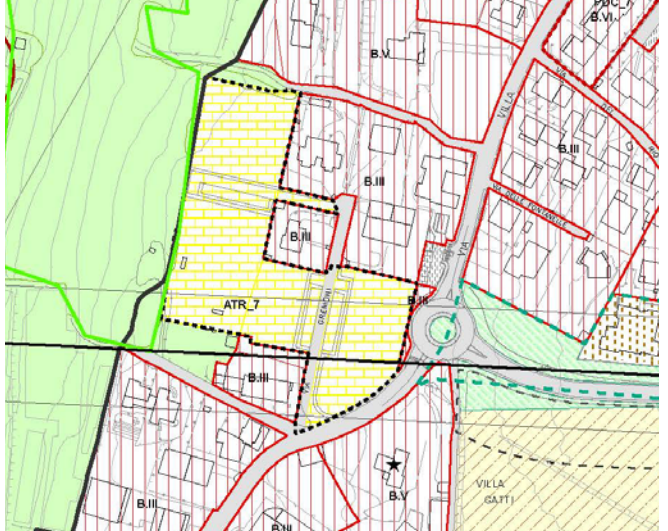


ART. 16.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR2 (EX ATR7)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a Nigoline, a ovest di v. Villa e di v. Gremoni
Stato	Conferma di Ambito già previsto da PGT vigente
Situazione previgente	Ambito di trasformazione ATR7
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica molto elevata
Verifica del consumo di suolo	Superficie urbanizzabile già prevista dal PGT previgente

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 pedecollinare pressoché pianeggiante, interclusa nel territorio urbanizzato. L'ambito è funzionale alla riqualificazione e consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato di Nigoline attraverso un sistema a destinazione residenziale a bassa densità. Si prevede la ridefinizione del rapporto edificato-collina attraverso la realizzazione di una quinta alberata lungo tutto il margine urbano. Tale realizzazione potrà essere scomputata dal costo degli Contributi Compensativo Aggiuntivo. Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	9.795 mq
Superficie territoriale ATR	9.795 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8 mc/mq
SL complessiva (St x If : 3)	2.612 mq
H massima	H = 7,50 m (6,00 m per edifici con ultimo solaio piano) ai sensi dell'art.5.1.e 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 funzioni compatibili

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 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: $50 \%SL \times 2.612,00 \text{ mq} = 1.306,00 \text{ mq}$

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pedecollinari pressoché pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato
Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale: - controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti collinari limitrofi, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto; - coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente; - rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda; - la fascia di rispetto del tracciato viario di via Villa, individuato come componente "Rete stradale storica secondaria", dovrà essere libera da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive. E' necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo esistente in lato ovest, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi lungo il lato ovest 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 dettagli 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 sud/est per realizzazione di verde di mitigazione. 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 verde di mitigazione 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:

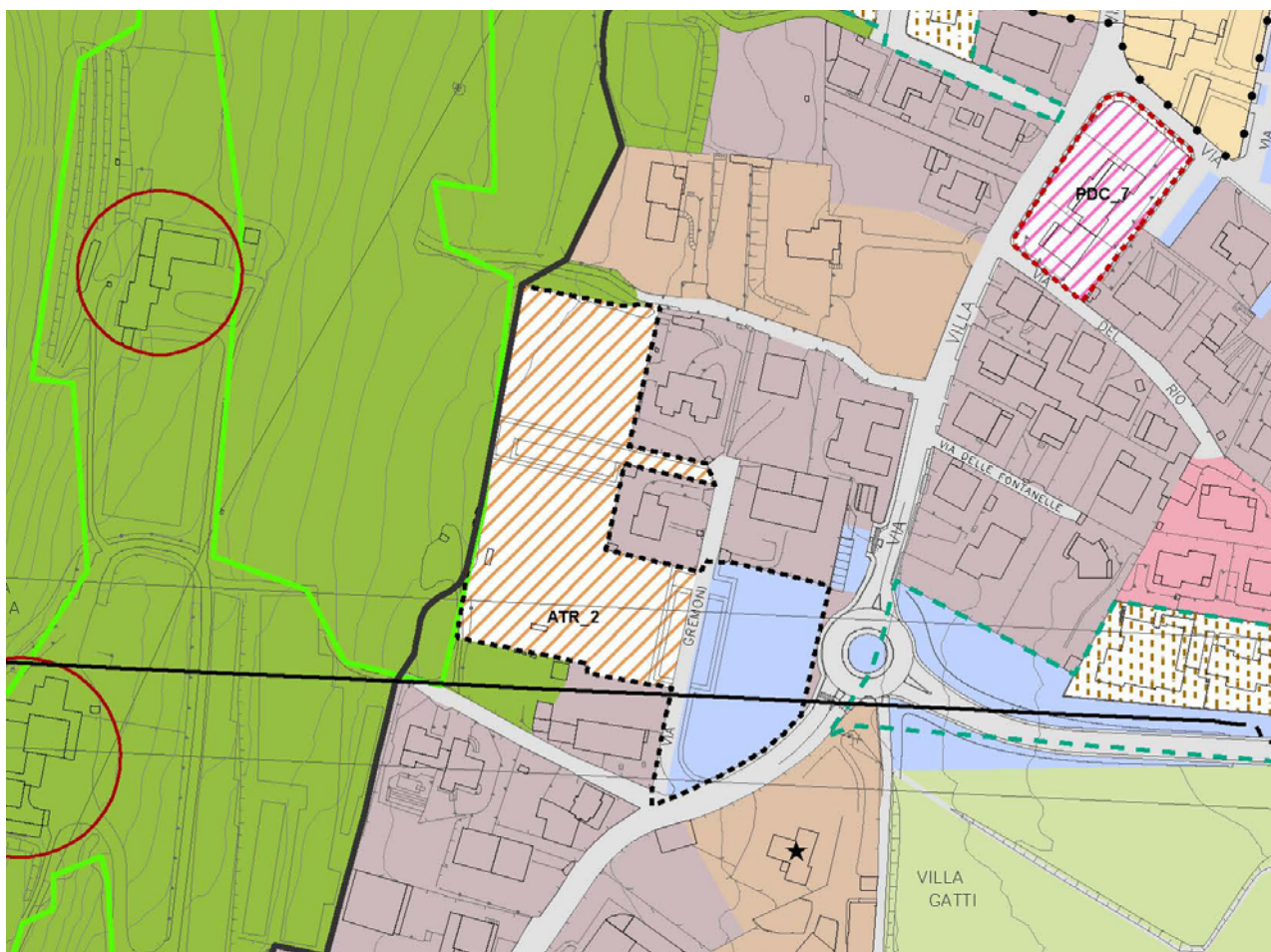
L'attuazione dell'ambito è subordinato alla riqualificazione del sistema viario con adeguamento delle sezioni stradali per la via Villa e via Gremoni e la cessione di spazi a parcheggio pubblico.

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi collinari a ovest e a sud; caratterizzazione dei lati delle aree destinate all'edificazione rivolti verso le aree agricole, con filari di alberi di alto fusto di specie autoctone; riqualificazione dell'intersezione tra v. Villa e v. Gremoni e del tratto esistente di v. Gremoni con formazione di marciapiede in lato est.

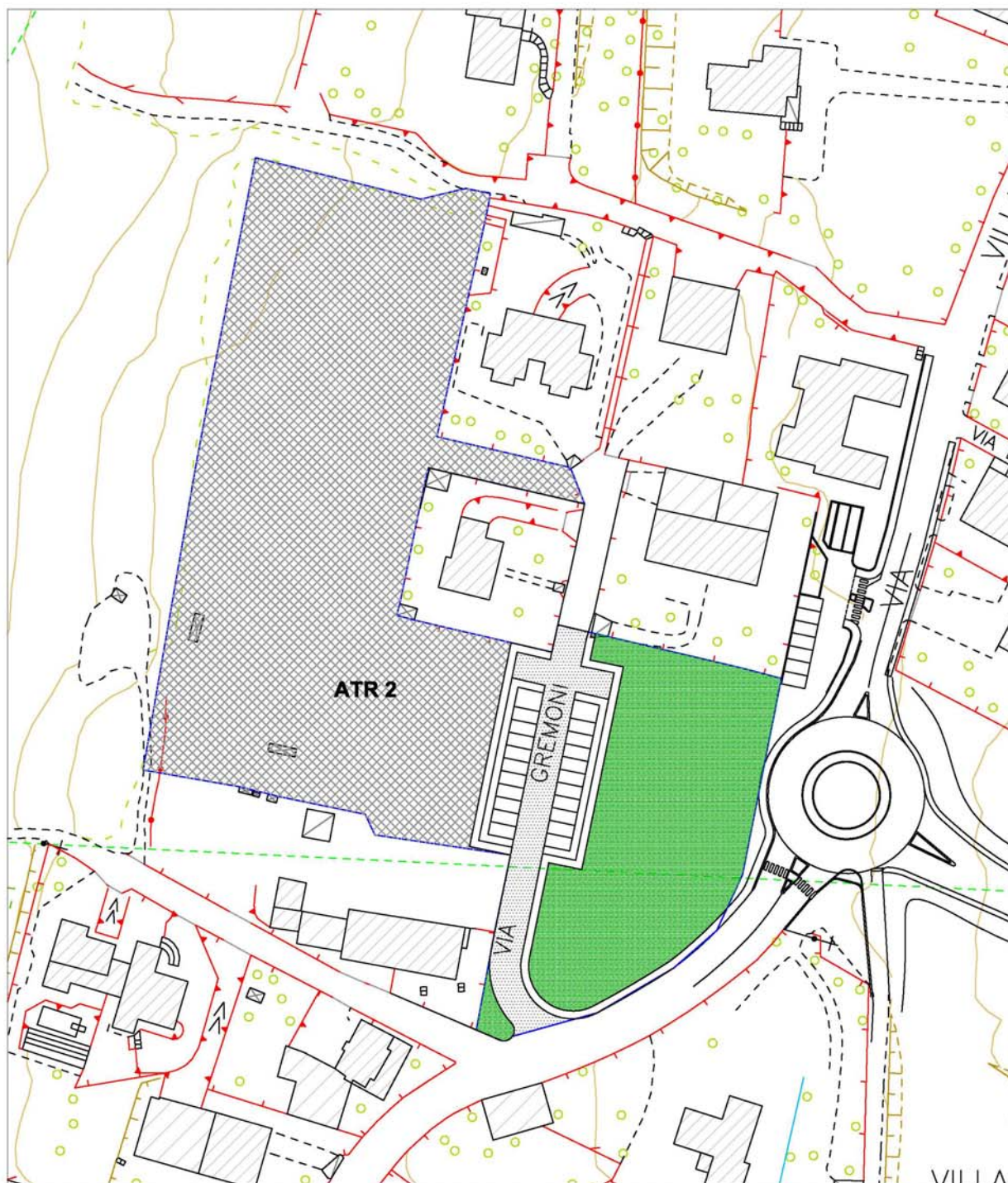
Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se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

Tutti i proventi derivanti dall'attuazione dell'ambito serviranno a concorrere alle coperture delle spese necessarie all'interramento della linea ad alta tensione.

PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR2



LEGENDA

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