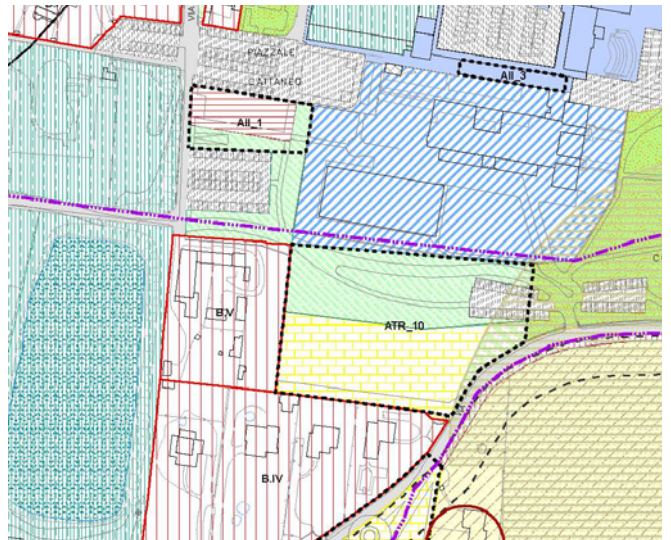


ART. 16.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR3 (EX ATR10)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a Timoline, a nord di v. Conicchio
Stato	Conferma di Ambito già previsto da PGT vigente
Situazione previgente	Ambito di trasformazione ATR10
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica media
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 pianeggiante non edificata, interclusa nel territorio urbanizzato il lato ovest da zone residenziali e in lato nord ed est da aree a servizi pubblici. L'ambito è funzionale alla riqualificazione e completamento del tessuto urbanizzato all'interno dell'area centrale di Timoline-Colombaro, attraverso un sistema a destinazione residenziale a densità molto bassa e alla definizione del rapporto edificato-parco dell'area centrale di Timoline-Colombaro. L'attuazione dell'ambito è subordinato alla realizzazione ed alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una quinta alberata e di un percorso ciclo pedonale lungo il lato nord dell'area destinata all'edificazione che consentano il collegamento tra il Parco del Conicchio in lato est e la zona a servizi pubblici posta a nord e a ovest, caratterizzata dalla presenza dell'istituto Comprensivo "Don Milani", dell'Auditorium "1861" Unità d'Italia", oltre che da un'area destinata a parcheggi pubblici. Tale realizzazione potrà essere scomputata dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo. L'ambito è suddiviso in quattro unità minime di intervento, ciascuna delle quali è realizzabile indipendentemente dalle altre subordinatamente alla cessione in proporzione di quanto previsto nella scheda di ambito. In caso di attuazione complessiva dell'ambito è consentita una premialità edificatoria pari a circa il 50% aggiuntivo rispetto all'attuazione in fasi distinte delle UMI. Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	9.200 mq
Superficie territoriale ATR	9.200 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	Attuazione singola UMI = 13%; Attuazione complessiva = 20,0%
SL complessiva	Attuazione singola UMI = 1.200 mq Attuazione complessiva = 1.840 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: $50 \%SL \times 1.840,00 \text{ mq} = 920,00 \text{ mq}$

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato
Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale: - controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti 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; - data la vicinanza all'elemento puntuale Cascina (C.na Pizzini) perseguimento delle seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: • giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; • ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed in nuovo edificato; • eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto. La scheda d'ambito prevede la cessione quale area standard dell'area posta in lato nord per realizzazione di verde di mitigazione ambientale, verde attrezzato, e di una "strada parco" pedonale e ciclabile di connessione in direzione est-ovest. 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.). 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.

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:

L'ambito è subordinato alla realizzazione e la cessione gratuita di un'area da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici in misura superiore ai minimi di norma come da scheda di ambito. Nella fattispecie la larghezza di tale fascia in cessione dovrà essere almeno pari a 17 metri in lato est e 12,0 metri in lato ovest misurata a partire dal confine nord dei mappali in oggetto.

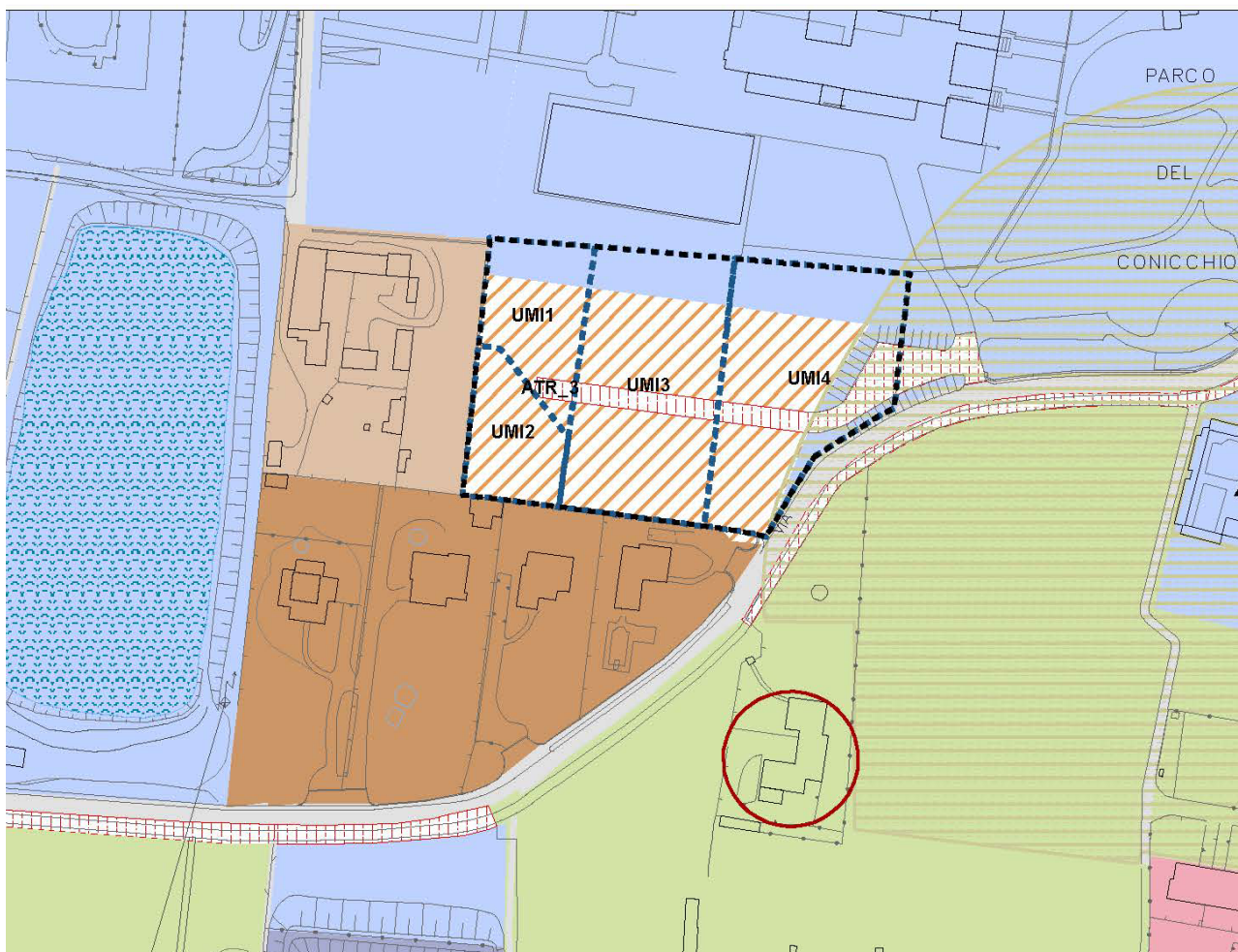
La cessione dell'area a verde dovrà comprendere la realizzazione di una "strada parco", pedonale e ciclabile, a forte caratterizzazione ambientale, che collegherà via Conicchio a via Dalla Chiesa, attraversando il parco in direzione est-ovest e collegando via Conicchio e via Dalla Chiesa con la zona a servizi pubblici.

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi non edificati e stradali; caratterizzazione del lato nord dell'area edificabile a contatto con l'area a verde da destinare a parco, con filare di alberi di alto fusto di specie autoctone.

- Lo smaltimento in fognatura delle acque bianche deve essere vietato;
- Lo smaltimento delle acque di scarico nella fognatura comunale deve essere consentito solo se non peggiora la situazione attuale;
- L'impermeabilizzazione del suolo deve essere limitata allo stretto indispensabile per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo e per permettere lo sviluppo di una biocenosi completa nel sottosuolo anche nei territori urbanizzati;
- Le recinzioni perimetrali in direzione est-ovest, parallela alla "strada parco" devono essere limitate all'area di stretta pertinenza degli edifici e non essere costituite da strutture invalicabili per micromammiferi ed erpetofauna qualora delimitino aree verdi private;
- Nelle aree a verde dovranno essere impiegate solo specie arboree e arbustive autoctone (come indicato nel nuovo Piano di Gestione delle Torbiere del Sebino) con l'impiego di esemplari certificati. Potranno essere utilizzate anche specie non autoctone ma tipiche del contesto paesistico, come vite, olivo, e fruttiferi tradizionali;
- L'utilizzo di sistemi di illuminazione degli spazi aperti dovrà prevedere l'uso di luci soffuse, non dirette oltre la linea dell'orizzonte né verso l'alto e, preferibilmente, dotate di un sistema di temporizzazione dell'illuminazione;
- Nel caso si prevedano spazi commerciali non si farà uso di insegne luminose;
- Nella programmazione dei lavori di edificazione si dovranno trovare tutti gli accorgimenti per ridurre il disturbo per le specie (rumore, polveri, illuminazione del cantiere ecc.) in particolare nei periodi di nidificazione e migrazione.

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 ATR3



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