

ART. 16.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR4

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a sud di Timoline in via Golf di Franciacorta.
Stato	Ambito di nuova previsione
Situazione previgente	Ambito agricolo
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica elevata
Verifica del consumo di suolo	Superficie urbanizzabile di nuova previsione

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

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	5.542 mq
Superficie territoriale ATR	5.542 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8 mc/mq
SL complessiva (St x If : 3)	1.477,87 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 scomutate 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: $50 \%SL \times 1.477,87 \text{ mq} = 738,94 \text{ mq}$

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, interclusa tra aree edificate a est e a ovest, e limitrofa all'area attrezzata per il gioco del golf.
Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale: - controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi pedecollinari a sud, 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 sud, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi lungo il lato sud 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. Considerando l'attività produttiva insediata in lato est è opportuno l'inserimento di fasce verdi anche lungo il lato est. Tale fascia di mitigazione dovrà essere costituita da una pista ciclopedonale dalla larghezza di 2,50 metri e da verde di mitigazione e da verde attrezzato per una larghezza complessiva pari a 10 metri. 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 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.). Allo stesso. 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:

L'attuazione del presente ambito è subordinato alla realizzazione del percorso ciclopedonale in direzione nord-sud il cui tracciato è indicato nella Planimetria di dettaglio e collega via Golf di Franciacorta con via Cinquino.

La fascia di mitigazione dovrà essere costituita da una pista ciclopedonale dalla larghezza di 2,50 metri e da verde di mitigazione e da verde attrezzato per una larghezza complessiva pari a 10 metri.

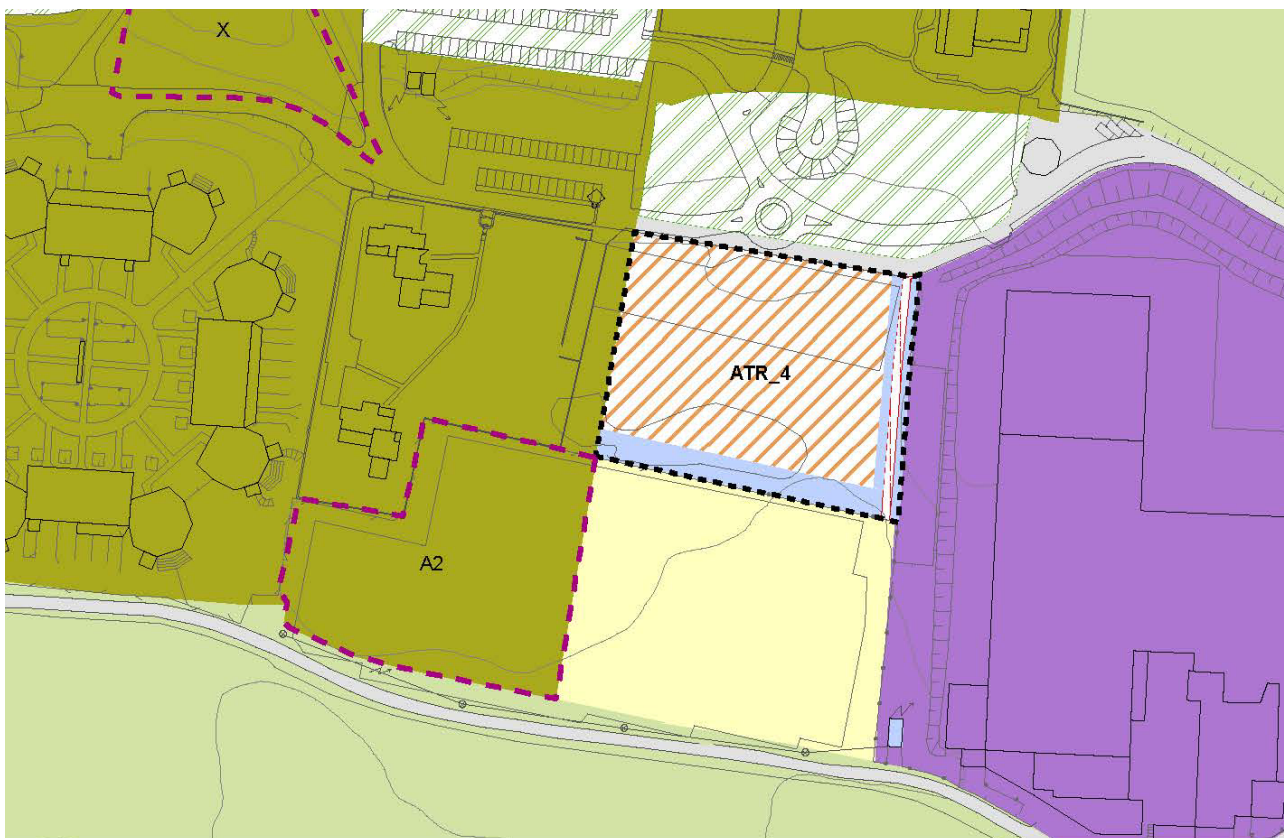
L'individuazione della pista ciclabile parte interna e parte esterna all'ambito si configura quale dichiarazione di pubblico interesse con aposizione sulle aree di vincolo preordinato all'esproprio quale alternativa alla realizzazione e cessione della stessa da parte degli attuatori. Pertanto la pista ciclabile è inserita all'interno del Piano dei servizi e potrà essere realizzata dall'Amministrazione comunale indipendente dall'attuazione dell'ambito.

In caso di attuazione dell'ambito, al Comune spetta l'avvio della procedura di esproprio delle aree esterne ad ATR4, mentre al soggetto attuatore spettano tutte le spese necessarie per la progettazione e la realizzazione dell'intervento, incluse le acquisizioni immobiliari.

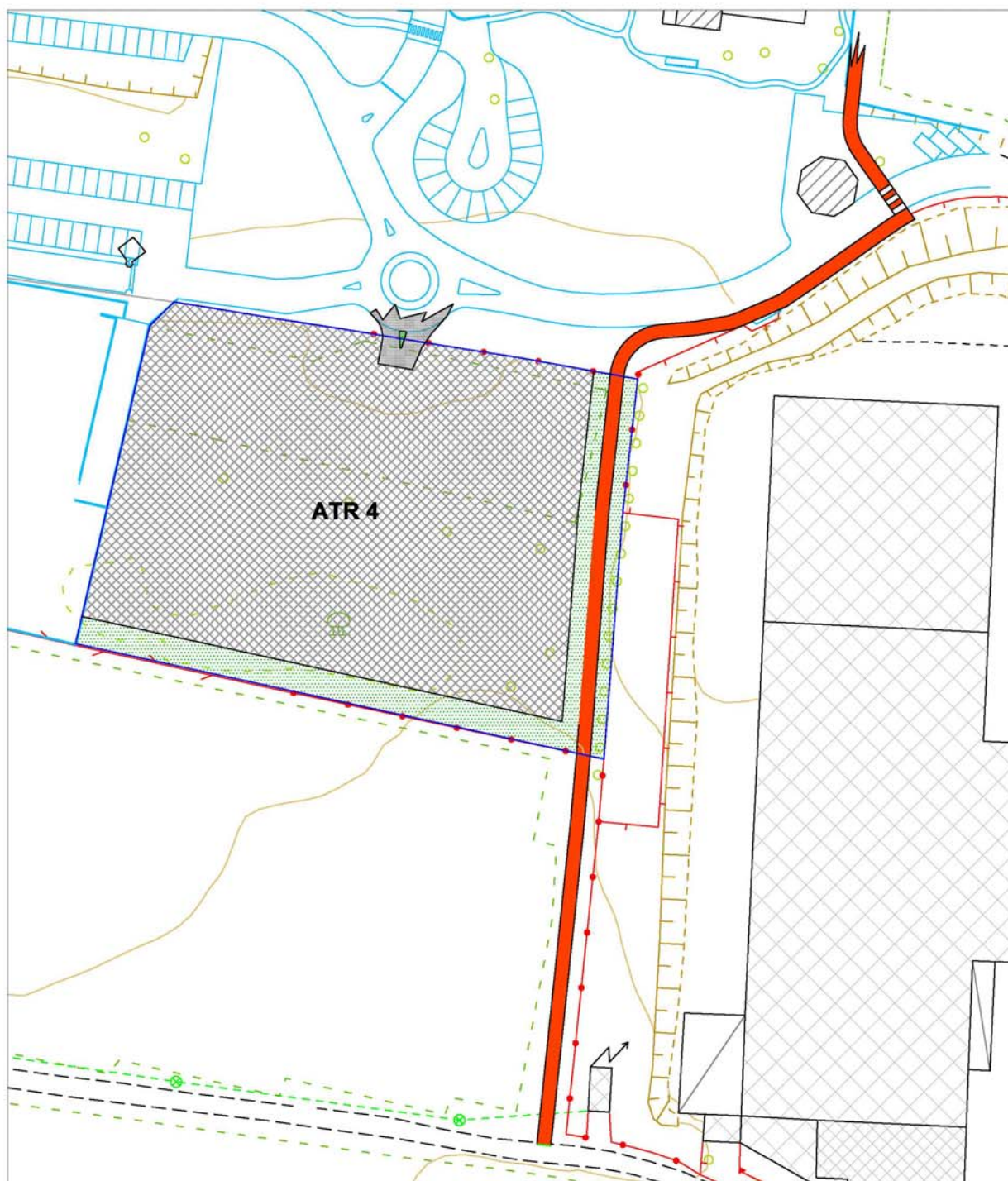
Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi aperti a sud e a est. Si prevede una fascia a verde di mitigazione di larghezza pari a 8 metri per la messa a dimora di di alberi di alto fusto di specie autoctone.

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 ATR4



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