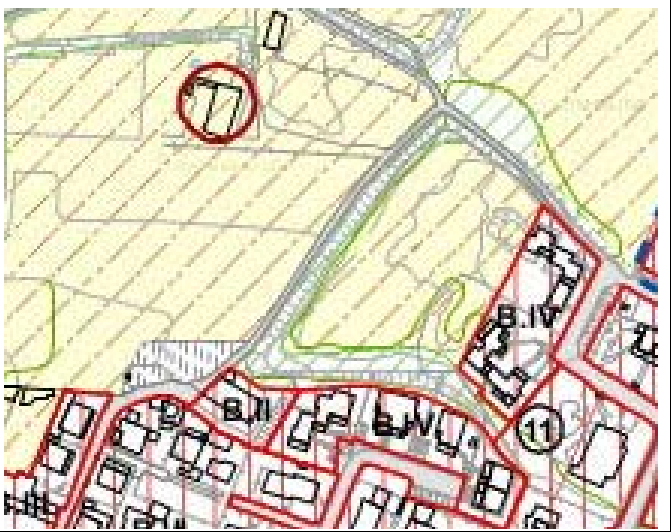


ART. 16.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR5

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a Timoline, tra la via Silvio Pellico e la Strada del Paradiso
Stato	Ambito di nuova previsione
Situazione previgente	Ambito agricolo
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica media
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)
	

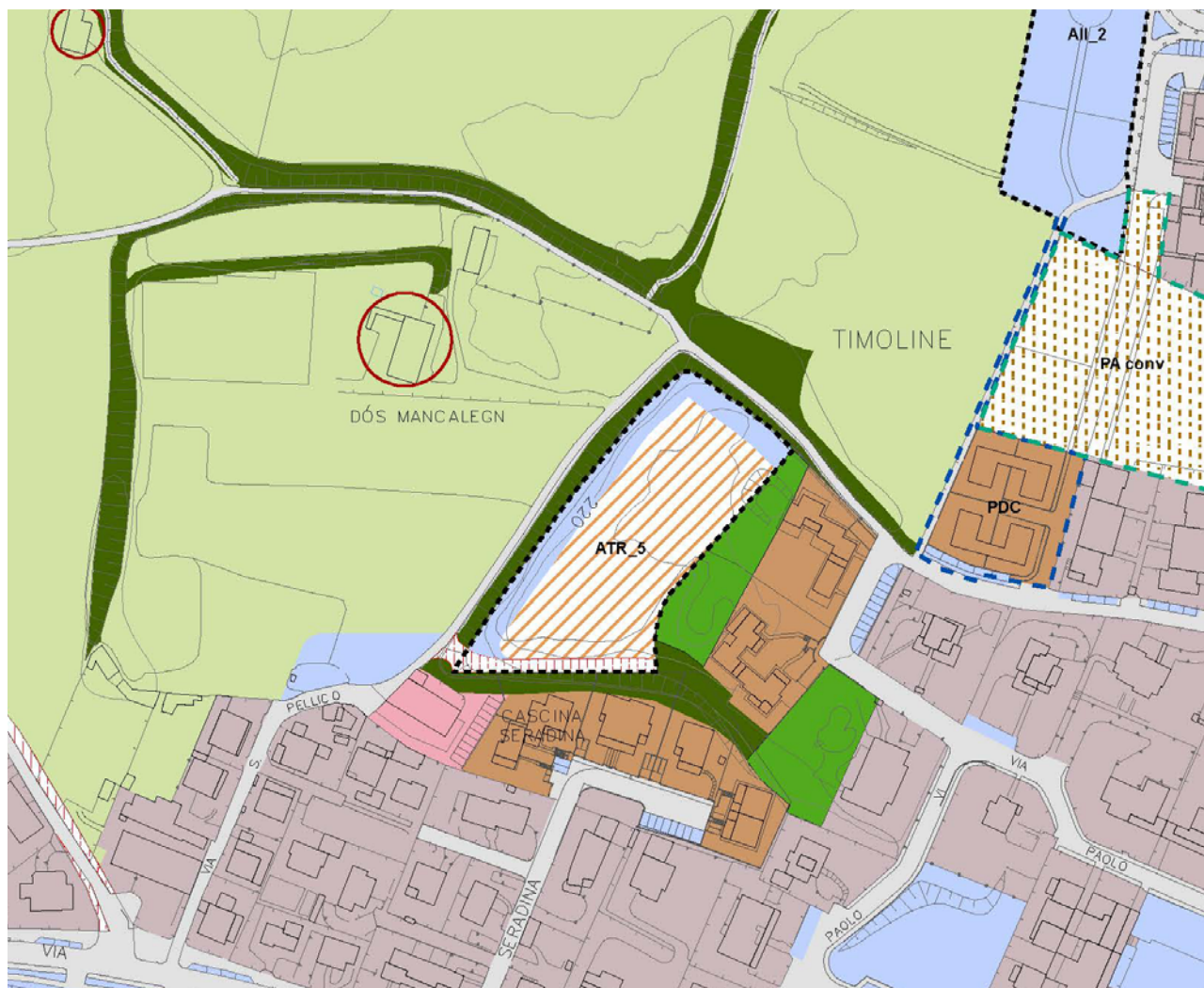
DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
Si tratta di un'area pianeggiante confinante con ambiti edificati in lato est e sud. L'ambito è funzionale alla riqualificazione e consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato attraverso un sistema a destinazione residenziale a bassa densità. Si prevede la ridefinizione del rapporto edificato-verde attrezzato attraverso la realizzazione di una fascia di verde di mitigazione in lato nord e ovest largo 8 metri in rafforzamento della cosiddetta "Strada delle sorelle" e il collegamento con la pista ciclabile già esistente all'incrocio tra le via Strada del Paradiso e Paolo VI. Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	5.525 mq
Superficie territoriale ATR	5.525 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	predefinito
SL complessiva	600 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: $50 \%SL \times 600 \text{ mq} = 300,00 \text{ mq}$

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, confinante con aree residenziali in lato sud e ovest.
Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale: - controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti a nord e est, 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 nord ed est, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi anche in forma di spazi verdi ad uso privato, ma che consentano di disporre di un margine verde frapposto tra edificato e campagna. La scheda d'ambito prevede il mantenimento e rafforzamento dell'area a verde posta al confine nord ed est al fine di salvaguardare un percorso utilizzato per le escursioni a cavallo. 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 il mantenimento di un'ampia area a verde localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante il rafforzamento della quinta alberata già esistente e di elevata valenza ecologica, anche caratterizzata da utilizzi fruttivi 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: Il presente ambito è subordinato alla sistemazione del parcheggio pubblico ubicato in via Silvio Pellico a sud del comparto e la riqualificazione della viabilità pubblica su via Seradina tra l'accesso del comparto e il parcheggio sopracitato. Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi aperti a nord e a est. Si prevede una fascia a verde di mitigazione di larghezza pari a 8 metri che preveda la messa a dimora 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 ATR5



LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIQUALIFICAZIONE VIABILITA'E PARCHEGGI PUBBLICI
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		