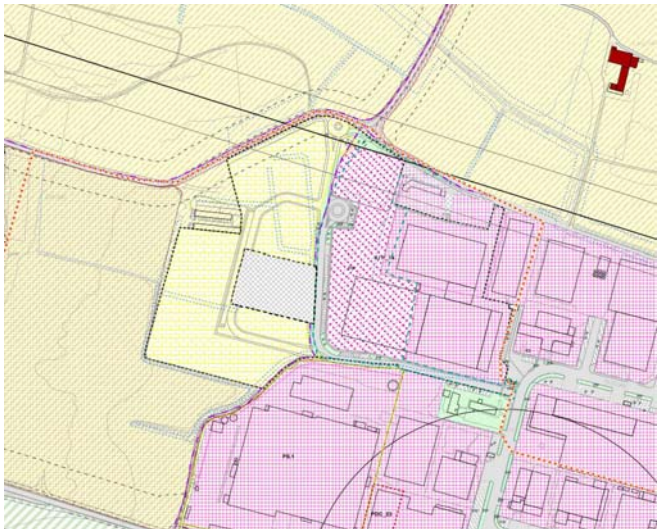


ART. 16.6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP1 (EX ATP14)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a a a Nigoline, a sud di v. Grumi e a ovest del territorio urbanizzato a destinazione produttiva
Stato	Conferma di Ambito già previsto da PGT vigente
Situazione previgente	Ambito di trasformazione ATP14
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica 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 area pianeggiante non edificata, contigua al territorio urbanizzato a destinazione produttiva in lato est. L'ambito è funzionale alla riqualificazione e consolidamento dei margini urbani del settore ovest del vasto ambito produttivo posto al centro del territorio comunale attraverso un sistema a destinazione produttiva a media densità. Si prevede il collegamento stradale di v. Ferrari con via Grumi e la riqualificazione della viabilità limitrofa con completamento della rete ciclo-pedonale di collegamento tra Nigoline e Colombaro-Timoline e di accesso alle aree produttive. L'ambito è suddiviso in due unità minime di intervento, ciascuna delle quali è realizzabile indipendentemente dalle altre subordinatamente alla cessione in proporzione di quanto previsto nella scheda di ambito. Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	28.755 mq
Superficie territoriale ATR	28.755 mq
Rapporto di copertura	50%
Indice di fabbricabilità territoriale	100%
SC complessiva	14.377,50 mq
SL complessiva	28.755,00 mq
H massima	H = 10,00 alla linea di corsa del carroponete H = 13,00 comprensivi del paramento esterno
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Produttiva 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 40% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile. Contributo Compensativo Aggiuntivo: $40 \%SL \times 28.755 \text{ mq} = 11.502,00 \text{ mq}$ L'attuazione di ciascun subambito è subordinata al convenzionamento minimo della Superficie lorda pari al 50% della St, lo standard dovuto per la restante quota edificatoria (SL) sarà integralmente monetizzato al momento del rilascio dell'apposito titolo abilitativo.
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 e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi aperti dell'immediato intorno; coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente; - ridisegno del margine dell'abitato - in quanto ambito limitrofo ad azzonamenti agricoli - finalizzato a non introdurre elementi di disturbo (muri di contenimento, ecc.), ma, piuttosto, a riqualificare l'esistente, anche mediante la realizzazione delle opportune opere a verde di mitigazione degli effetti; - la fascia di rispetto del tracciato viario di via Grumi, 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 nord ed 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 e nord 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. In particolare, come è indicato nella planimetria di dettaglio per il lato ovest la scheda prevede la cessione a standard di una ampia area a verde di mitigazione e di una fascia a verde di larghezza minima pari a 7,5 m, comprensiva di un percorso ciclopedonale largo 2,5 m. 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, secondo le seguenti possibilità: 1. creazione di un parco periurbano ad elevata valenza ecologica, anche caratterizzato da utilizzi fruitivi (parcheggi, verde pubblico, ecc.), realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni; 2. parziale destinazione dell'area allo scopo di realizzare un'area a carattere boschivo. 3. 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. 4. 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 verifica sull'equilibrio idraulico dell'area, da attuare mediante specifico progetto idraulico da sottoporre a preventiva approvazione comunale, che individuerà le soluzioni idonee da realizzare ai sensi della normativa sull'invarianza idraulica e atta a evitare l'immissione diretta nel sistema non adeguato di collettori di scarico esistenti delle aree produttive poste a est.

Si prescrive la riqualificazione delle strade al perimetro del comparto con particolare riferimento all'incrocio tra via Grumi e via Pastore e della strada vicinale del barbiere in lato sud fino all'incrocio con via Enzo Ferrari, attraverso la realizzazione di un percorso ciclopedonale di larghezza almeno pari a metri 2,50.

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi stradali e verso quelli esterni non edificati;

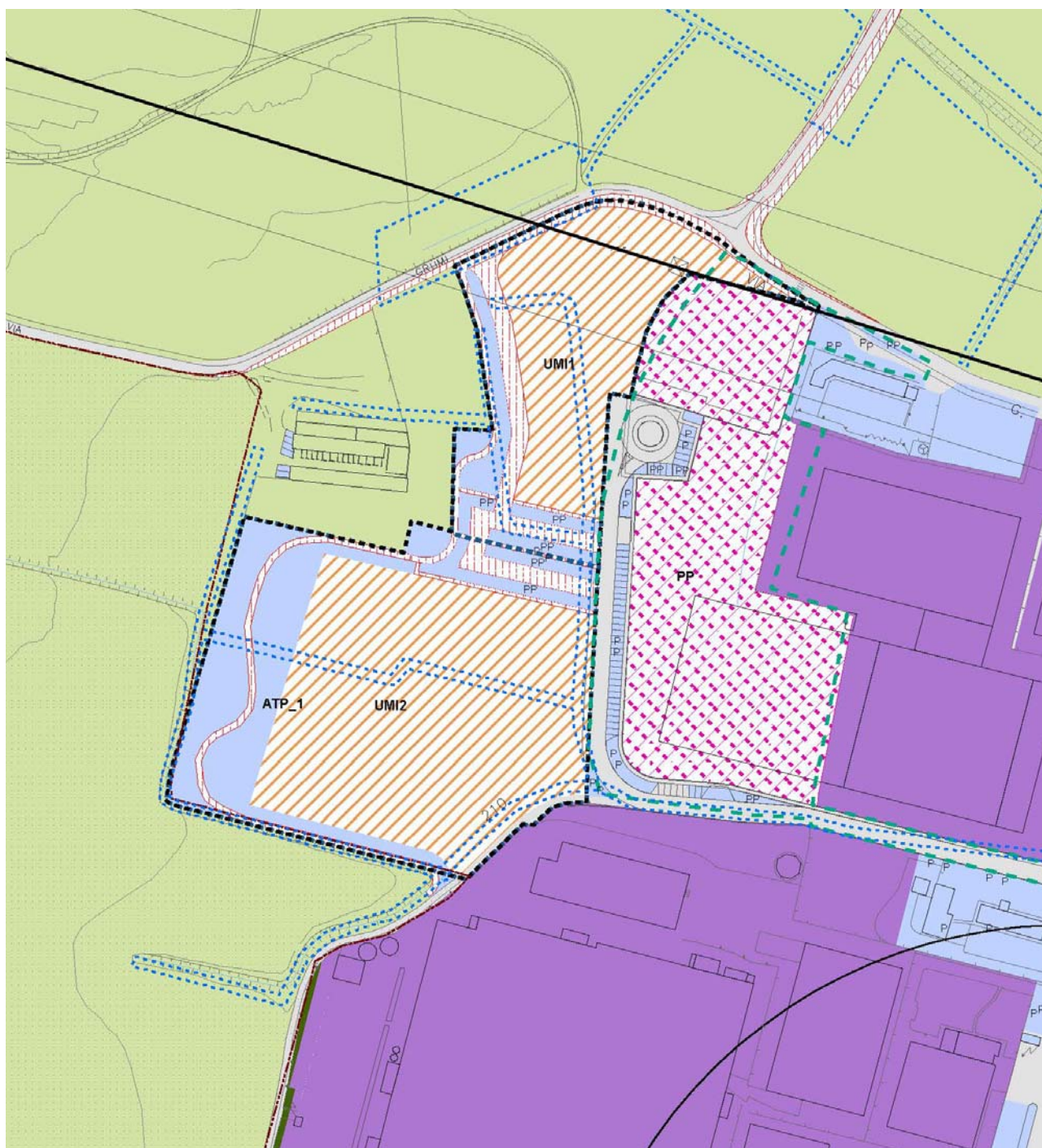
Realizzazione di verde di mitigazione sui lati delle aree destinate all'edificazione rivolti verso le aree agricole mediante filari di alberi di alto fusto di specie autoctone, intervallati da arbusti, anch'essi di specie autoctone.

Riqualificazione della viabilità limitrofa v. Grumi, v. Dalla Chiesa e v. Pastore (tratto nord), con formazione di pista ciclo-pedonale al perimetro del comparto ed in parte fuori comparto come indicato nella scheda di ambito.

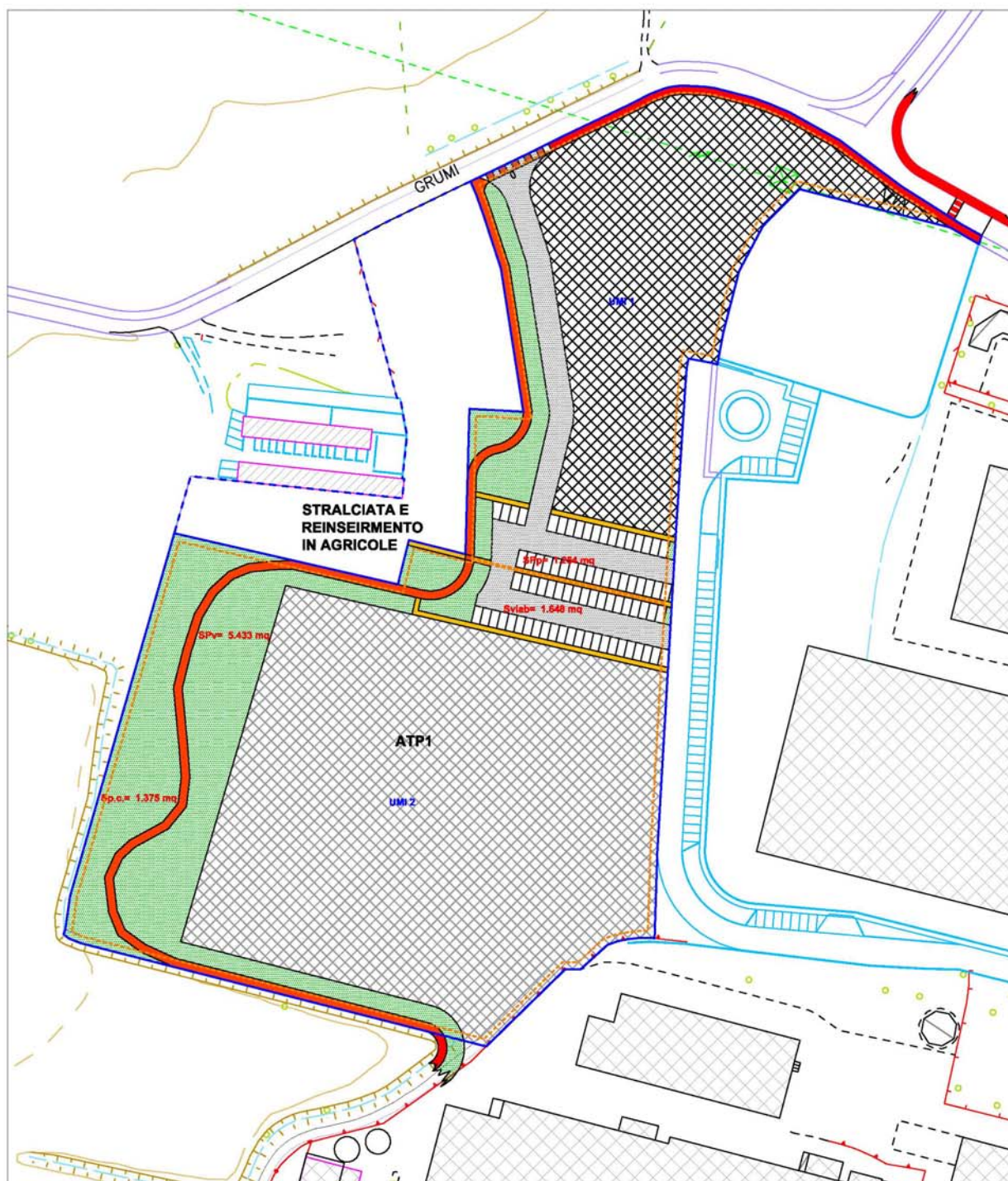
Riqualificazione della strada vicinale del Barbiere, posta a sud, per la formazione di un percorso ciclo-pedonale per il collegamento del comparto alla pista ciclo-pedonale esistente di v. Speri.

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 ATP1



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