

ART. 16.7 AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE ATP2 (EX ATR15)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a a a Borgonato, a est della strada Provinciale Rovato-Iseo
Stato	Conferma di Ambito già previsto da PGT vigente
Situazione previgente	Ambito di trasformazione ATR15
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica molto elevata
Verifica del consumo di suolo	Superficie già urbanizzata

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 aree con lieve andamento vallivo edificate e pianeggianti non edificate, inserite nel territorio aperto della valle del Longarone L'obiettivo principale è incentivare la riconversione funzionale dell'area della discoteca in essere, attività in forte contrasto con il contesto tipico della Franciacorta presente allo stato di fatto. In particolare si intende promuovere lo sviluppo e il consolidamento del turismo e dei servizi pubblici consentendo le destinazioni urbanistiche compatibili con le funzioni del terziario e dei servizi pubblici. L'ambito è subordinato alla riqualificazione dell'ambito della valle del paleovalve del torrente Longarone attraverso un sistema a destinazione prevalentemente alberghiera, sportivo-ricreativa e residenziale. L'ambito prevede la riconfigurazione controllata dell'insediamento e la riqualificazione degli spazi aperti mediante sistemazioni delle aree esterne compatibili e coerenti con il contesto di elevato pregio paesaggistico-ambientale. Pertanto tale ambito costituisce un ambito della rigenerazione accordandosi agli obiettivi del PTCP e PTTRA. 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 – DESTINAZIONI RESIDENZIALE / RICETTIVE E RISTORATIVE / SERVIZI PUBBLICI	
Area complessiva interessata	74.230 mq
Superficie territoriale ATP	UMI 1: 66.130 mq UMI 2: 8.100 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	30% mq/mq
SL complessiva	UMI 1: 19.839 mq UMI 2: 2.430,00 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 per destinazioni prevalentemente residenziali e/o terziarie; H = 10 m esclusivamente in caso di servizio pubblico RSA e/o Ricettivo alberghiero e per la destinazione residenziale limitatamente alla porzione di ambito collocata a fronte della strada provinciale SPXI
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	<u>Prevalentemente residenziali</u> e funzioni compatibili quali artigianato di servizio e Commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello (Sv compresa tra 150 mq e 400 mq). <u>Attività ricettive e ristorative</u> comprensive di funzioni alberghiere (fatta eccezione per le residenze turistico/alberghiere), e strutture adeguate a funzioni di spettacolo limitatamente agli impianti polivalenti per congressi e sale riunioni. <u>Servizi pubblici</u> caratterizzati quali attività private legate ai servizi sociali, culturali, assistenziali (sanitario, diagnostico e cura per l'anziano, RSA), tempo libero, ricreativi o sportivi.

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 x 22.268,00 mq = 11.134,50 mq

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito già urbanizzato caratterizzato da aree pianeggianti occupate da fabbricati destinati ad attività ricettive e per lo spettacolo e dai relativi piazzali a parcheggio.
Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale: - rigoroso controllo paesaggistico dell'inserimento e verifica particolarmente attenta del rapporto con gli spazi aperti dell'immediato intorno; - coerenza insediativa e morfologica con gli aggregati e con gli insediamenti sparsi posti all'immediato intorno dell'area; - rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda; mantenimento e potenziamento delle barriere verdi perimetrali già esistenti; - individuazione, nel rispetto degli indirizzi di tutela della componente "Ambiti ad elevato valore percettivo", interessante l'ambito, contenuti nella scheda VI.1 dell'All. I alle NTA del PTCP, di opportune 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 il nuovo edificato, che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti; - opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto. Essendo ambito già urbanizzato, la sua attuazione non determina alcun nuovo margine edificato, ma è comunque necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo circostante. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi lungo il perimetro 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 si prevedono tre fasce di mitigazione. La prima fascia in direzione nord-sud dovrà avere uno spessore pari ad almeno 40 metri misurati a partire dal sponda idrografica destra del torrente Longarone, mentre la seconda fascia dovrà avere una larghezza pari a 20 metri misurati dalla strada provinciale SP49. Il verde di mitigazione dovrà essere assoggettato ad uso pubblico e mantenuto dai lottizzanti. Infine la terza fascia sarà collocata in lato nord dei mappali oggetto dell'osservazione e dovrà avere una larghezza pari a circa 10 metri. In aggiunta, si specifica che il verde di mitigazione 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 realizzazione di un'ampia area a verde 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 di ciascuna UMI è autonoma.

L'individuazione in lato nord della pista ciclabile, parte interna alla UMI1 e parte interna alla UMI2, si configura quale dichiarazione di pubblico interesse con apposizione 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 delle due UMI.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di uno studio sul traffico che preveda anche la riqualificazione delle intersezioni esistenti sia in corrispondenza della SPXI che della SP49D1 "Deviante per Passirano".

Le condizioni necessarie che permettono di ottimizzare l'accessibilità ai sub-comparti UMI1 e UMI2 dell'ambito APT2 si confermano in linea con quanto già prescritto dalla Provincia di Brescia in fase di valutazione della compatibilità al PTCP del PGT adottato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 14/10/2010, che viene confermato come prescrizione:

- predisposizione in lato est alla SPXI di un percorso di collegamento ciclopedonale dalla già citata intersezione con la strada comunale delle Fornaci di Borgonato fino all'accesso sulla SPXI dell'UMI1, affinché il flusso ciclopedonale non si riversi direttamente sulla carreggiata della SPXI, caratterizzata da un traffico veicolare elevato, circa 16.000 veicoli/giorno;

- coordinatamente al suddetto percorso ciclopedonale, riqualificazione delle due fermate degli autobus poste in prossimità dell'ambito di trasformazione in oggetto secondo i criteri progettuali indicati nelle "Direttive tecniche per la progettazione e l'adeguamento delle fermate degli autobus" della Provincia di Brescia e dell'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale di Brescia;

A ciò si aggiunge la prescrizione di adeguare le condizioni di illuminazione delle tre intersezioni che danno accesso all'ambito di trasformazione e delle aree della sede stradale di possibile attraversamento o percorrenza pedonale.

Tutti gli interventi dovranno essere preliminarmente concertati con il competente Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia, fin dalle fasi iniziali di elaborazione dei progetti.

In relazione alle urbanizzazioni ed in particolare al percorso ciclopedonale, dovrà essere concertata con UTC la fattibilità della messa in sicurezza del predetto tratto compresa l'eventuale manutenzione dei ponti e attraversamento dei canali ammalorati a cura e spese del soggetto attuatore

UMI 1:

L'attuazione della UMI n.1 è subordinata alla riqualificazione dell'accessibilità in quanto dovranno essere riqualificati e messi in sicurezza gli accessi già esistenti lungo via Risorgimento e lungo la strada provinciale XI.

L'intersezione tra la strada provinciale e la strada vicinale delle Fornaci dovrà essere riqualificata e la strada vicinale dovrà essere ampliata in lato sud fino a raggiungere una sezione complessivamente pari a 10,00 metri, comprensivi della realizzazione di un percorso ciclopedonale di larghezza pari a 2,5 m e della sede stradale di 7,5m.

Gli interventi sulla viabilità dovranno essere concertati tra gli attuatori e il competente settore manutenzione e gestione strade della Provincia di Brescia.

L'attuazione dell'ambito potrà avvenire per stralci, previa approvazione di un Masterplan e/o Planivolumetrico complessivo subordinatamente al fatto che il primo intervento dovrà obbligatoriamente riguardare la rinaturalizzazione dell'area individuata come verde di mitigazione.

UMI 2:

L'accesso alla UMI 2 potrà avvenire esclusivamente dalla strada vicinale delle Fornaci e la sua attuazione è subordinata alla realizzazione di un intervento di riqualificazione della strada comunale delle Fornaci di Borgonato, in continuità con quanto prescritto per la UMI 1, e del percorso ciclo-pedonale in collegamento con Borgonato, che attraverserà mediante idonei ponti i corsi d'acqua Valle Fontana e torrente Longarone. Nello specifico la strada vicinale delle Fornaci dovrà essere ampliata in lato sud fino a raggiungere una sezione complessivamente pari a 10,00 metri, comprensivi della realizzazione di un percorso ciclopedonale di larghezza pari a 2,5 m e della sede stradale di 7,5m.

Salvo diverse intese, le spese per la progettazione e la realizzazione dell'intervento, incluse le acquisizioni immobiliari strettamente necessarie per l'adeguamento della via Fornaci, andranno anticipate dagli attuatori della UMI2. In seguito, ove la strada continuasse ad appartenere al patrimonio del Comune, all'Ente potrà essere richiesta la ragionevole corresponsione, in un quinquennio, di una quota concordata delle anticipazioni, comunque per una somma non superiore ad un terzo della spesa, dedotti i contributi eventualmente dovuti per legge all'Ente, fermo restando che sugli attuatori della UMI2 dovrà gravare una spesa corrispondente all'incremento di valore che ne avrà la sua proprietà.

Generali:

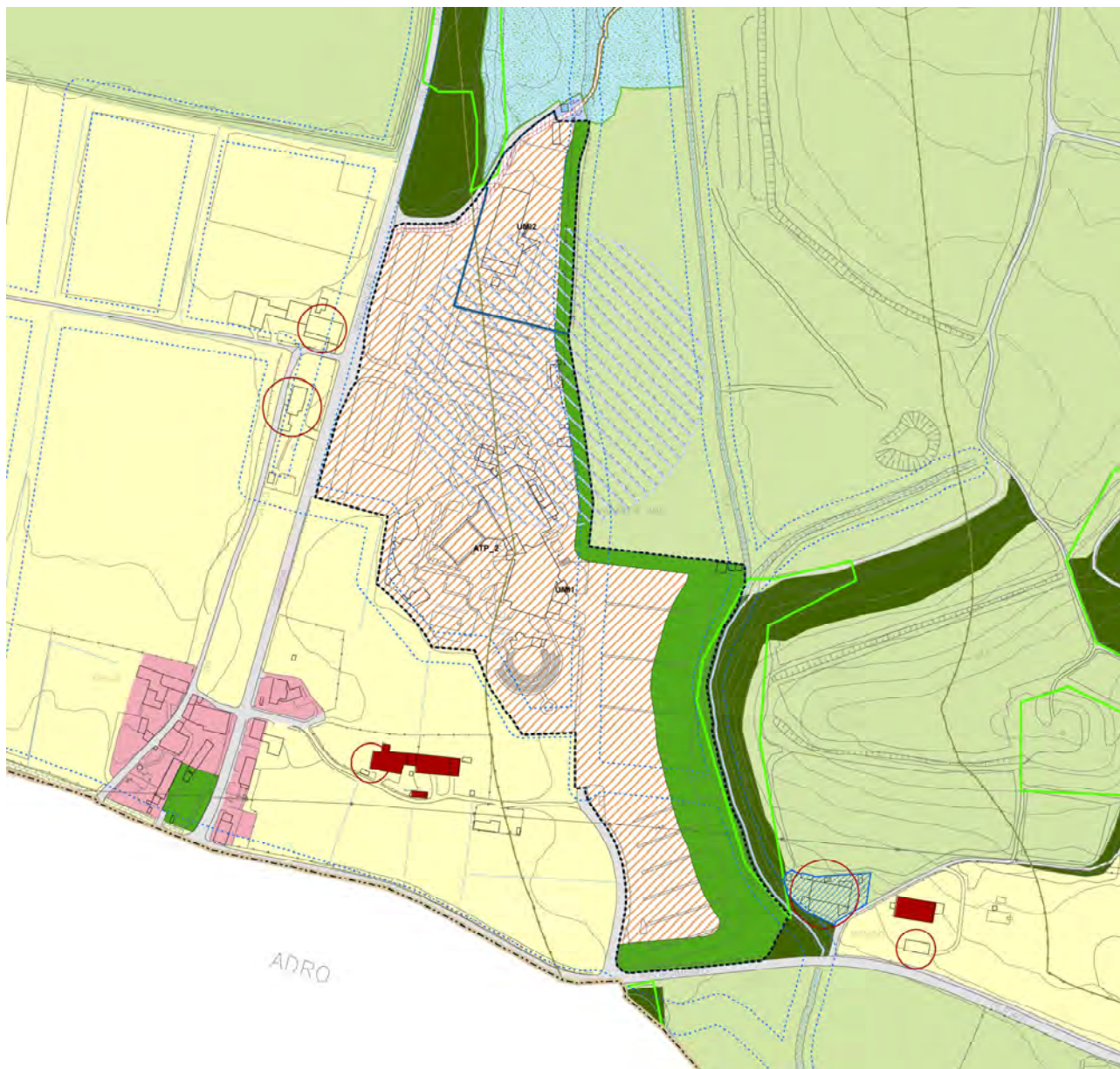
Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi stradali e verso quelli esterni non edificati;

Forte caratterizzazione vegetazionale di tutte le aree, destinate all'edificazione e non, in particolare lungo i relativi perimetri, mediante la formazione di filari di alberi di idonee specie autoctone, intervallati da arbusti, anch'essi di specie autoctone, in funzione della mitigazione degli impatti visivi e della dotazione qualitativa del verde degli spazi aperti;

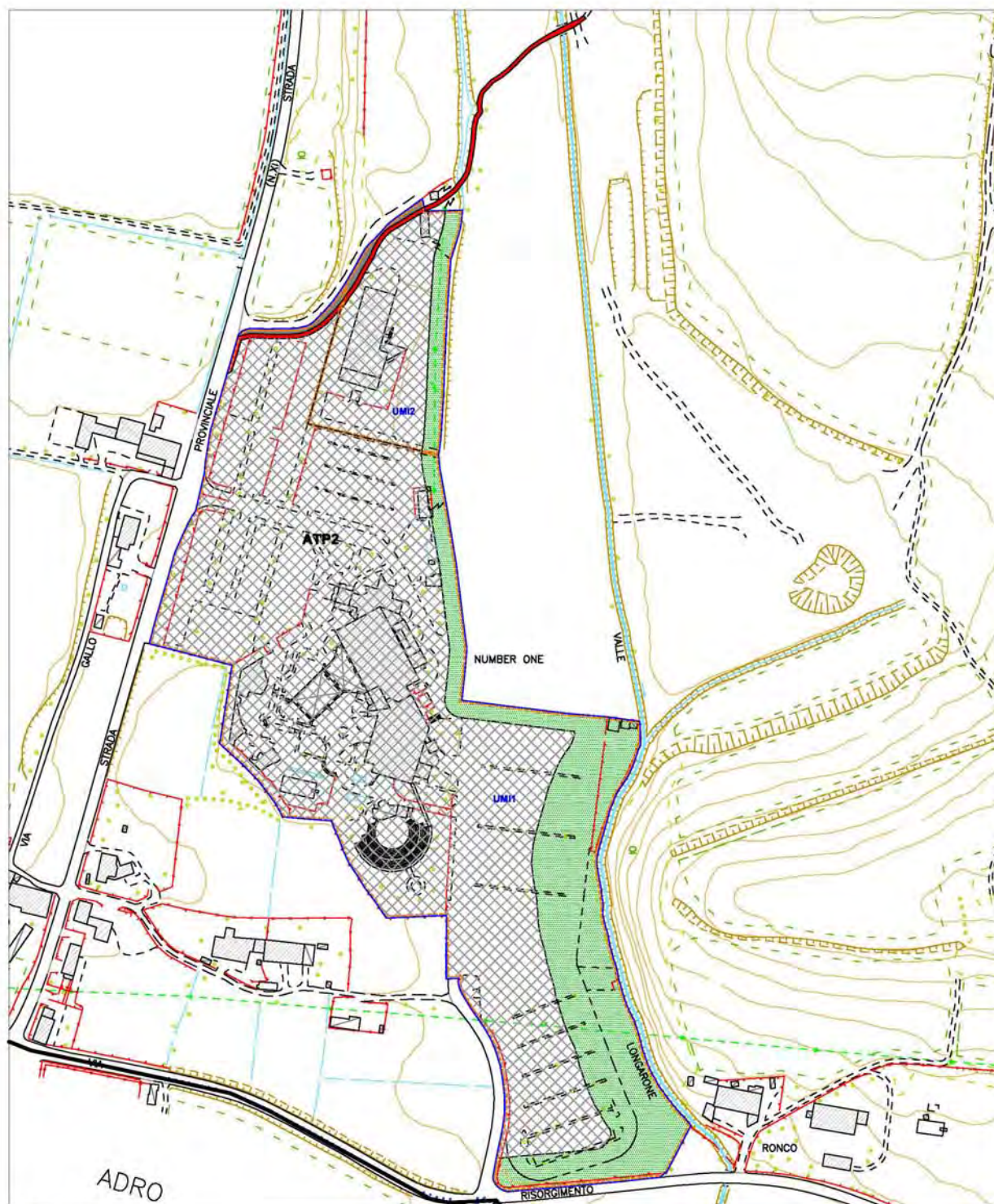
Ottenimento del parere favorevole da parte del gestore dell'impianto di depurazione.

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 ATP2



LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIQUALIFICAZIONE E ALLARGAMENTO VIABILITA' PUBBLICA
	PERIMETRAZIONE UMI		PARCHEGGI PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		ALLARGAMENTO VIA DELLE FORNACI E PISTA CICLABILE
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		PERCORSI PEDONALI