

## ART. 16.8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE ATP3 (EX AREA VELA)

| DATI GENERALI E STATO DI FATTO   |                                                                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localizzazione                   | Il comparto si trova a sud dell'abitato di Cortefranca all'incrocio tra la SPXI e la SP49. |
| Stato                            | Ambito di riconversione di una zona produttiva dismessa                                    |
| Situazione previgente            | Ambito produttivo consolidato                                                              |
| Classe di sensibilità paesistica | Sensibilità paesistica media                                                               |
| Verifica del consumo di suolo    | Superficie già urbanizzata                                                                 |

| INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO                                                                 |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ortofotografia</b><br>(da GeoPortale Provincia di Brescia – fonte: AGEA, ortofoto 2018) | <b>Piano delle Regole vigente</b><br>(per la legenda si rimanda alle relative tavole) |
|          |    |

| DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Si tratta di aree pianeggianti collocate a ovest della strada provinciale e occupate di fabbricati a destinazione produttiva ormai in condizioni di dismissione.</p> <p>L'obiettivo principale è incentivare la riconversione funzionale dell'area in cui era insediato lo stabilimento "Vela", attività in forte contrasto con il contesto tipico della Franciacorta e con la collocazione che lo identifica, essendo ubicato proprio alle porte del capoluogo. Pertanto tale ambito, ricadente fra le aree dismesse censite dal PTR A Franciacorta, costituisce un ambito della rigenerazione accordandosi agli obiettivi del PTCP e PTR A.</p> <p>Pur mantenendo una porzione di area a destinazione produttiva allo scopo di rispondere alle esigenze espansive delle attività produttive già esistenti al confine ovest, si intende promuovere lo sviluppo e il consolidamento del turismo e dei servizi pubblici mediante la riclassificazione di parte dell'area in SP e in destinazioni turistico ricettive. Come si osserva nella scheda di piano, è prevista inoltre la creazione di una fascia di mitigazione in direzione nord sud, che consenta la separazione tra le aree produttive a ovest e le altre funzioni di terziario e di servizi pubblici a est. Infine l'attuazione è subordinata alla realizzazione di un corridoio ecologico in direzione est-ovest, contestuale alla realizzazione di un percorso ciclopeditonale, che consenta di unire la strada provinciale con via Pastore.</p> <p>L'ambito è suddiviso in quattro unità minime di intervento i cui parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono indicate al punto successivo.</p> <p>Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.</p> |

| INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONI POLIFUNZIONALI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Area complessiva interessata                                 | 168.272 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Superficie territoriale ATP                                  | <p>UMI 4 4: 7.300 mq</p> <p>UMI : 85.572 -mq</p> <p>UMI 2: 16.000 mq</p> <p>UMI 3: 19.300 mq</p> <p>SP quale Verde di mitigazione in cessione: St = 40.100 mq</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sc e SL complessiva                                          | <p>UMI 1: SC = 50.526 mq; SL = 75.789 mq</p> <p>UMI 2: SL = 5.600 mq (If= 35% ST)</p> <p>UMI 3: SL = 4.000 mq</p> <p>UMI 4: preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| H massima                                                    | <p>UMI 4: preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive)</p> <p>UMI 1: - produttiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- H = 10,00 per edifici privi di carroponte,</li> <li>- H = 11,00 per edifici con carroponte;</li> </ul> <p>UMI 2: H = 7,50 m</p> <p>UMI 3 - area a destinazione prevalentemente residenziale e/o terziaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- H = 10 m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| Area in cessione complessiva                                 | Come previsto dalle norme del Piano e dalla scheda di ambito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Destinazione d'uso                                           | <p>UMI 1: Prevalentemente produttiva;</p> <p>UMI 2 Prevalentemente residenziale;</p> <p>UMI 3: Commerciale/direzionale e ricettivo/alberghiero</p> <p>Destinazione prevalentemente direzionale, ricettivo/alberghiero e commerciale con negozi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad una SV pari a 1.500 mq</p> <p>UMI 4: Prevalentemente produttiva.</p> <p>In tutto l'ambito è consentita la destinazione servizi pubblici caratterizzati quali attività private legate ai servizi sociali, culturali, assistenziali (protezione civile, sanitario, diagnostico e cura per l'anziano), ricreativi o sportivi.</p> |

| <b>DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo del Contributo Compensativo Aggiuntivo.</p> |
| <b>CALCOLO STANDARD</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>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%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.</p> <p>Contributo Compensativo Aggiuntivo: <math>50 \%SL \times 169.820 \text{ mq} = 84.910,00 \text{ mq}</math></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| <b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Descrizione:</b> Ambito caratterizzato da aree pianeggianti edificate, intercluse nel territorio urbanizzato ed ora in stato di degrado</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 posti all'immediato intorno dell'area;</li> <li>- rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda; mantenimento e potenziamento delle barriere verdi perimetrali già esistenti;</li> <li>- individuazione, nel rispetto degli indirizzi di tutela della componente "Ambiti ad elevato valore percettivo", interessante l'ambito, contenuti nella scheda VI.1 dell'Al. I alle NTA del PTCP, di opportune condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente;</li> <li>- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;</li> <li>- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificio, che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;</li> <li>- opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;</li> <li>- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenti di carattere storico.</li> </ul> <p>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.).</p> <p><b>Criteri generali per la compensazione:</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

### **Prescrizioni per la progettazione:**

Il presente ambito è subordinato alla:

- Oltre a richiamare il rispetto del Regolamento Locale di Igiene, si raccomanda di prevedere una verifica obiettiva che accerti e assicuri un alto livello di protezione sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'Allegato 5 del D. Lgs stesso per le zone residenziali. Nel caso in cui il fabbricato esistente sull'area da sottoporre a demolizione fosse coperto da materiali non censiti in modo esaustivo, si raccomanda la verifica dell'eventuale presenza di amianto in matrice compatta e la corretta rimozione e smaltimento delle stesse, che richiede l'adozione di tutte le misure di sicurezza previste dai disposti a tutela sanitaria pubblica e del lavoro (Piano di rimozione amianto) e dal corpus normativo della Parte IV D.Lgs. 152/06;
- deve essere fatta salva la risoluzione delle passività ambientali presenti in sito, descrivendone la natura e le procedure ambientali necessarie e conseguenti, ad esempio dismissione AIA e avvio al recupero/smaltimento rifiuti (es. similargilla).
- tutte le opere di bonifica/smaltimento e relativi adempimenti tecnici/burocratici del sito saranno a carico dell'attuatore.
- cessione di un'area da destinare a verde pubblico della superficie di circa 40.100 mq;
- creazione di un'area di salvaguardia sul lato nord dell'area in oggetto a protezione del reticolo idrico minore "fosso delle Pissine", con il ripristino del fosso come era in origine;
- Realizzazione del corridoio ecologico con la realizzazione di un percorso ciclopedonale e la realizzazione di un museo all'aperto, mediante la realizzazione di pannelli che testimonino la storia e la memoria dell' vecchio impianto VELA spa e illustrino con pannelli didattici la lavorazione dei laterizi. Manutenzione a Carico degli attori;
- realizzazione sede Protezione Civile.
- formazione di un percorso di mobilità dolce (ciclopedonale) che permetta il collegamento della frazione di Borgonato alla rete stradale secondaria esistente alla frazione Timoline, comprensivo dell'attraversamento della via provinciale;
- eventuale mantenimento delle testimonianze storiche riguardanti sia la presenza di eventuali elementi architettonici di pregio, sia l'attività di produzione di laterizi
- realizzare sul perimetro dell'area importanti opere di mitigazione quali ad esempio quinte alberate o comunque un'attenta progettazione di inserimento attraverso la redazione di un piano paesistico di contesto.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di uno studio sul traffico atto a dimostrare che l'attuazione dell'ambito sia compatibile con il sistema della mobilità sia allo stato di fatto che di progetto e all'ottenimento del parere favorevole di competenza del Settore Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia.

Di seguito si riassumono le condizioni necessarie che permettono di considerare compatibile l'ambito di trasformazione ATP3 al PTCP e che si assumono come prescrizioni:

- non saranno ammessi accessi diretti dalla viabilità provinciale e pertanto l'accesso all'ambito di trasformazione dovrà essere previsto dalla strada comunale via Tito Speri;
  - unica eccezione rispetto alla condizione di cui al punto precedente potrà essere valutata per un'eventuale sede della Protezione Civile;
  - l'accesso all'ambito di trasformazione ATP3 lungo la via Tito Speri dovrà essere posizionato ad adeguata distanza dall'intersezione con la strada provinciale, compatibilmente con l'accodamento dei flussi in ingresso, da stimare con modelli matematici di microsimulazione, e con le distanze minime previste dal codice della strada;
  - la progettazione dell'ambito di trasformazione, in particolare nelle aree adiacenti alla rotatoria della SPXI con via Tito Speri, dovrà salvaguardare le aree di visibilità.
  - 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 caso di realizzazione di Servizi Pubblici alla persona, la tipologia e le dimensioni devono essere convenzionate con l'AC.

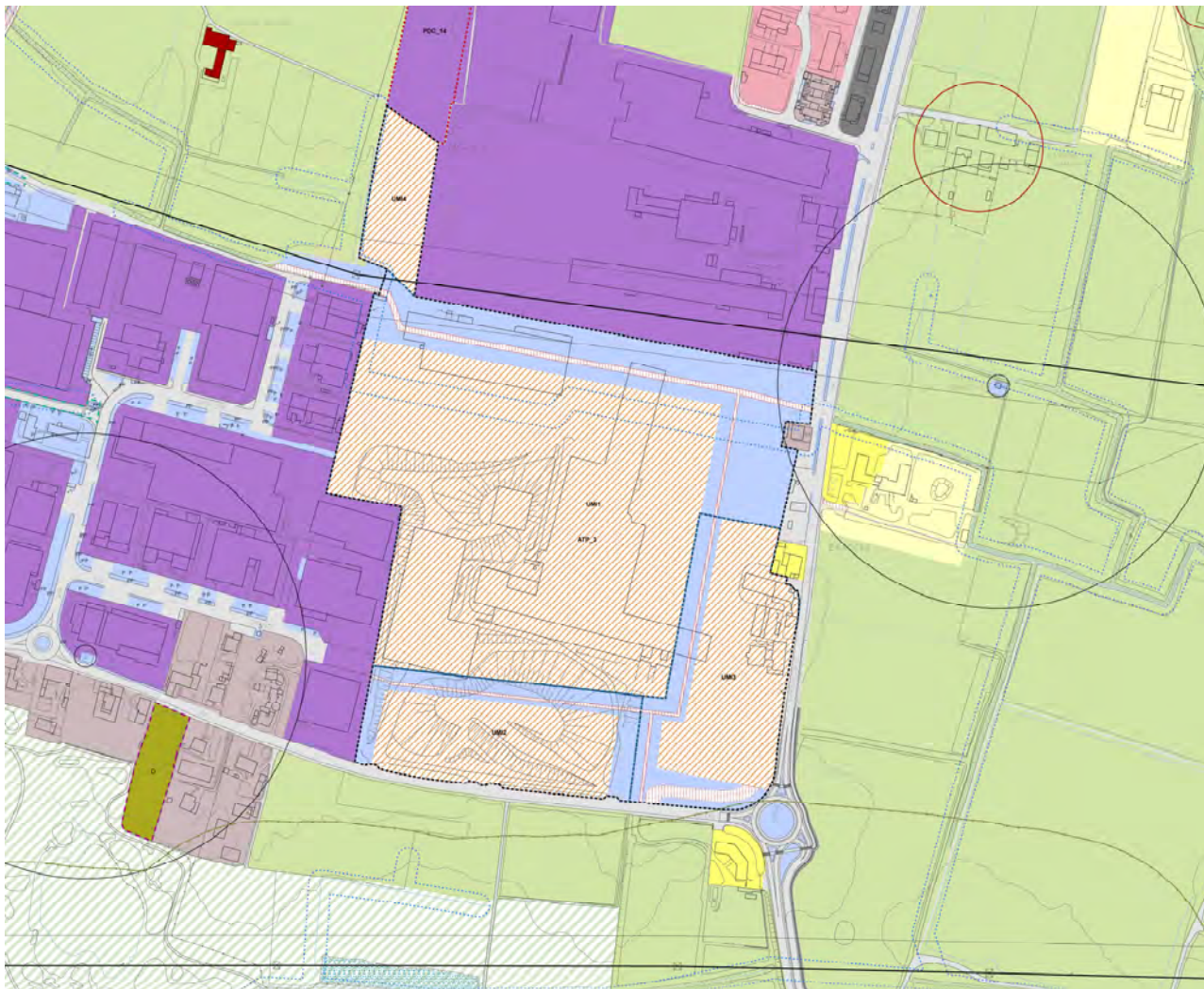
Rigoroso controllo paesaggistico cui sottoporre l'inserimento degli edifici e delle sistemazioni in riferimento al contesto ambientale;

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

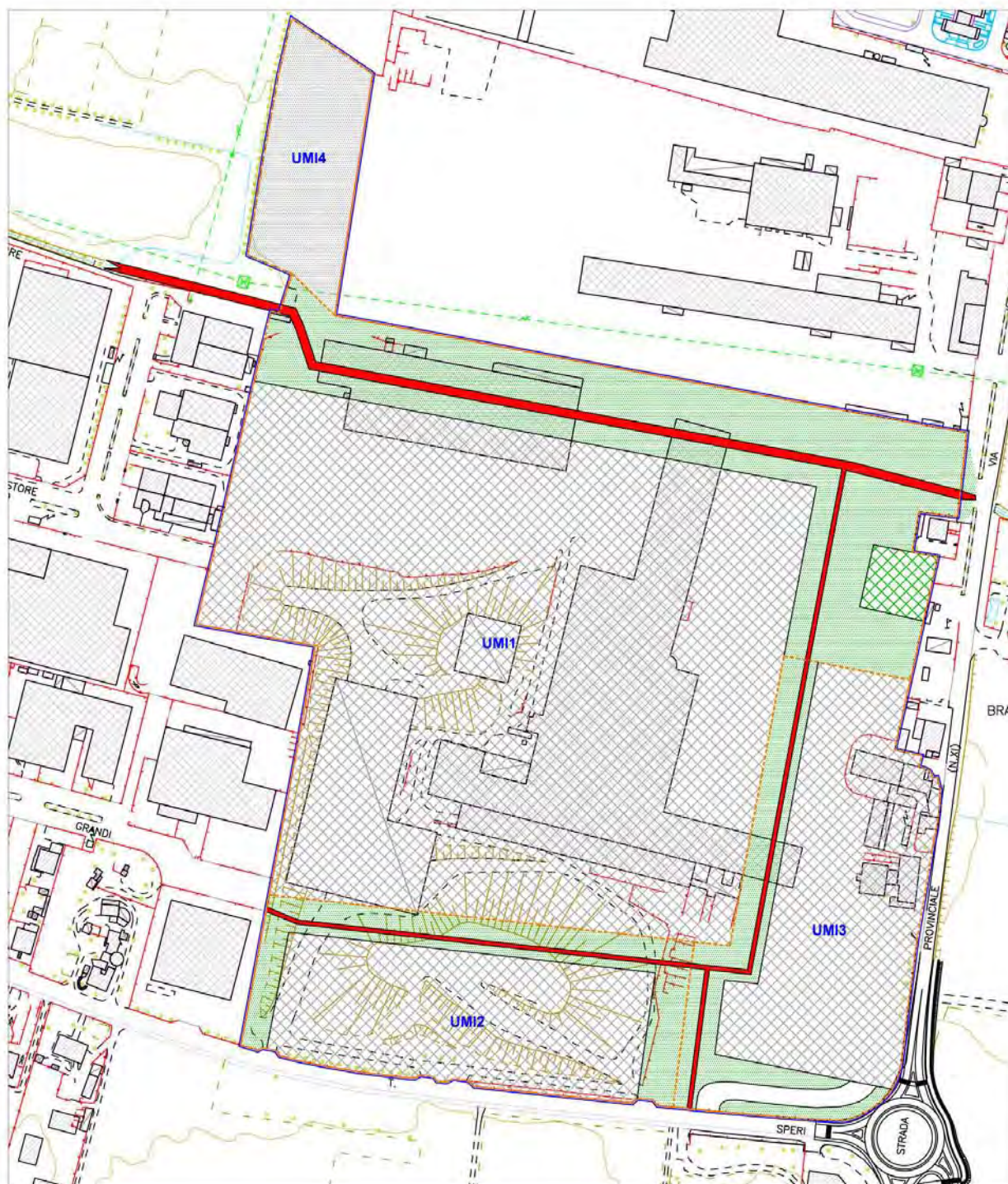
- redazione di un piano paesistico di contesto che ponga particolare attenzione dei prospetti lungo le pubbliche vie e alla tipologia architettonica e alla omogeneità stilistica dei capannoni;
- limitare gli accessi al comparto, con particolare attenzione all'intersezione con la strada provinciale;
- attenzione agli aspetti legati alla sostenibilità, attraverso la realizzazione di manufatti eco-sostenibili;
- parte dell'ambito a nord ovest ricade nel rispetto del pozzo comunale "Pozzo Bracchi" e pertanto i nuovi collettori fognari dovranno essere realizzati secondo quanto previsto nell'Allegato 1 di cui al D.G.R. n.7/12693 del 10 aprile 2003;
- 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 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 germoplasma, possibilmente locale, comunque certificato. Potranno essere utilizzate anche specie non autoctone ma tipiche del contesto paesistico, come vite, olivo, e fruttiferi tradizionali;
- In considerazione della distanza dalla zona sensibile delle Torbiere e delle destinazioni previste, l'attuazione dell'ambito è subordinato alla redazione di un piano per l'illuminazione sia per gli spazi aperti che per eventuali 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 gli eventuali abbattimenti della vegetazione arborea non autoctona dovranno essere programmati considerando la presenza di specie nidificanti;
- eventuali alberature di pregio esistenti dovranno essere conservate.

Considerando la complessità della riqualificazione proposta per l'area "Ex Vela" e fermo restando il rispetto della SL massima complessiva prevista nel precedente punto "Indici e parametri urbanistici – Destinazioni Polifunzionali" per ciascuna destinazione d'uso, gli altri parametri urbanistici e lo schema indicato nella "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 ATP3



### LEGENDA

|  |                                  |  |                                                       |
|--|----------------------------------|--|-------------------------------------------------------|
|  | PERIMETRAZIONE COMPARTO          |  | LOTTO DESTINATO A PIAZZALE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE   |
|  | PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI       |  | PARCHEGGI PUBBLICI                                    |
|  | LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE |  | PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO                |
|  | VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE  |  | AMBITO PER REALIZZAZIONE NUOVA SEDE PROTEZIONE CIVILE |