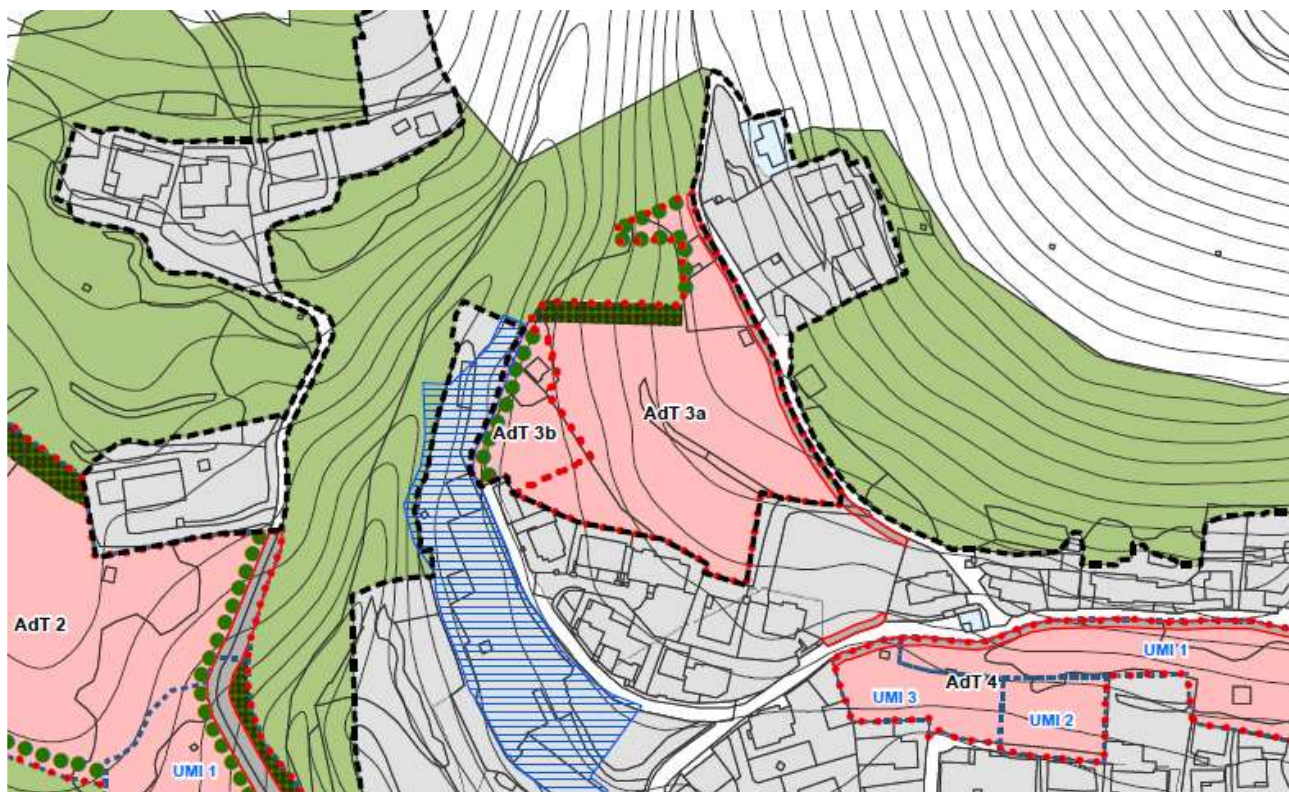
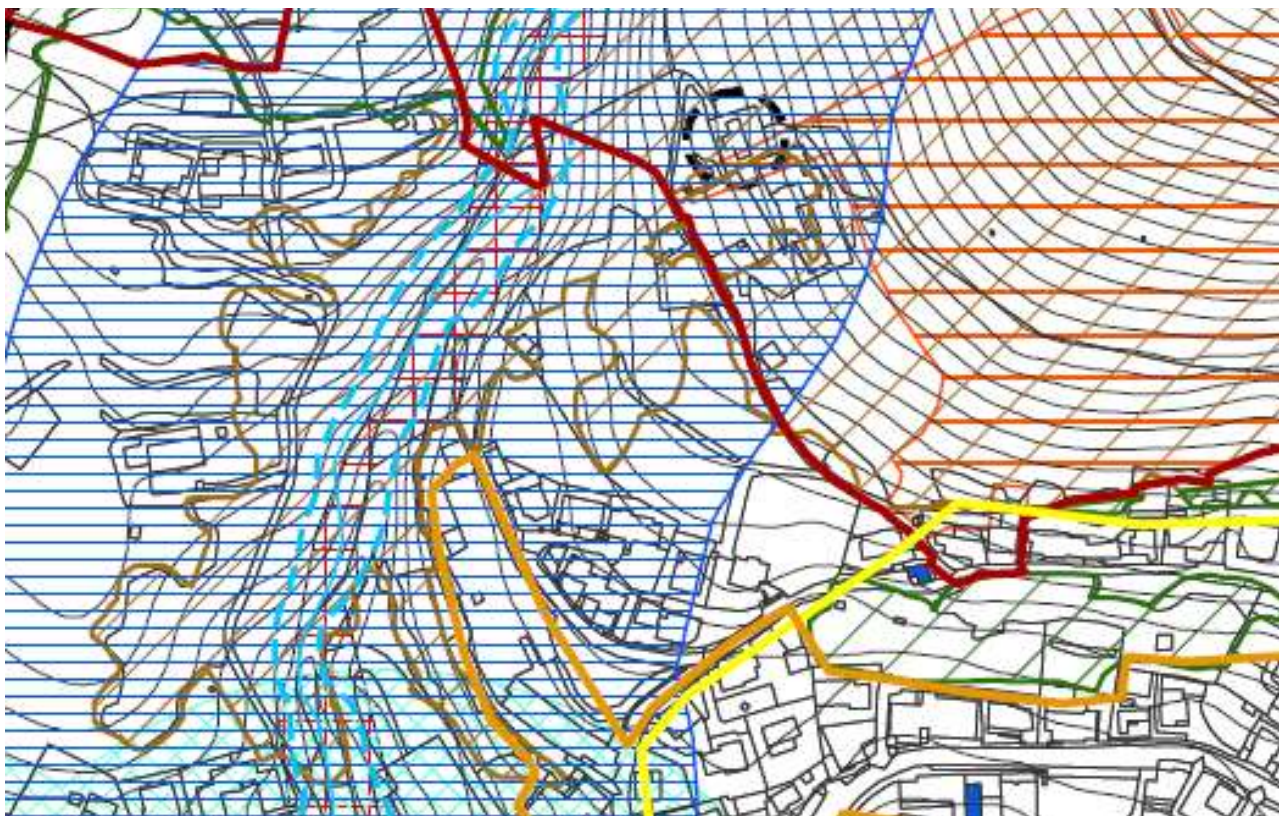


Adt n. 3 – Via Santello, via Don Giovanni Zubani- Destinazione prevalente: residenziale



Vincoli e limitazioni d'uso (vedi tavole 01 a e 01b)



Finalità e obiettivi				
La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente. Posta a completamento degli ambiti edificati del TUC, l'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e alla formazione di adeguate fasce verdi di mitigazione verso gli ambiti agricoli e naturali circostanti, nonché verso le aree a destinazione produttiva poste a sud-ovest.				
Indici e parametri edilizi				
		AdT 3a	AdT 3b	
ST	Superficie territoriale (mq): 10.222 mq	8.717 mq	1.505 mq	/
I.T.	Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):	0,35 mq/mq		
SLP	Superficie lorda di pavimento (mq): 3.578 mq	3.051 mq	527 mq	/
H	Altezza massima (m):	12,00 m		
	Destinazioni d'uso prevalente:	Residenziale		
	Modalità attuative:	Piano Attuativo		
SP	Servizi pubblici minimi – standard (mq): 1.704 mq	1.464 mq	240 mq	/
SPq	Servizi pubblici di qualità (mq): 426 mq	366 mq	60 mq	/
Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico				
L'ambito di trasformazione è interessato da aree boscate pertanto, ai sensi della LR 31/2008, l'intervento sarà subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica e forestale per la trasformazione del bosco da parte dell'ente forestale competente. Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo i margini dell'ambito e in particolare al confine con le aree agricole e/o boscate, corretta gestione dell'ambito boscato posto a nord e mantenimento degli esemplari arborei esistenti o loro reimpianto in sito.				
Opere di compensazione ecologico-ambientale				
L'ambito di trasformazione ricade in "Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano" individuato dalla REP, per cui si rimanda all'articolo 47 della normativa del PTCP di Brescia (nel quale vengono indicati gli indirizzi per tali aree) e alla tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009. In sintesi: a) dovrà essere sempre fatta salva la continuità ecologica del corridoio stesso; b) dovrà essere garantita la conservazione di spazi liberi e la conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea – arbustiva presente, sia in ambito extraurbano che all'interno dei nuclei abitati, preferibilmente costruendo percorsi di connessione tra le due tipologie attraverso interventi di permeabilizzazione delle urbanizzazioni; c) in corrispondenza di corpi idrici naturali, che costituiscano la struttura portante del fondovalle e del corridoio ecologico, dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a garantire la rinaturalizzazione e la messa in sicurezza delle sponde (con tecniche compatibili con la funzione ecologica dei corpi d'acqua), la deframmentazione dei fronti edificati lungo gli argini (soprattutto se a carattere produttivo) e la tutela delle acque; d) dovrà essere prevista la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione paesistica; e) il criterio prioritario per la localizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche deve essere il mantenimento e/o il recupero della continuità ecologica e territoriale e comunque devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale. L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello).				

Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.

Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:

L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali.

Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).