

1.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR4

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Passirano, via Giuseppe Verdi
Stato	Ambito di nuova introduzione
Situazione previgente	Aree agricole
Classe di sensibilità paesistica	3 Sensibilità paesistica media
Areale di verifica del consumo di suolo	E

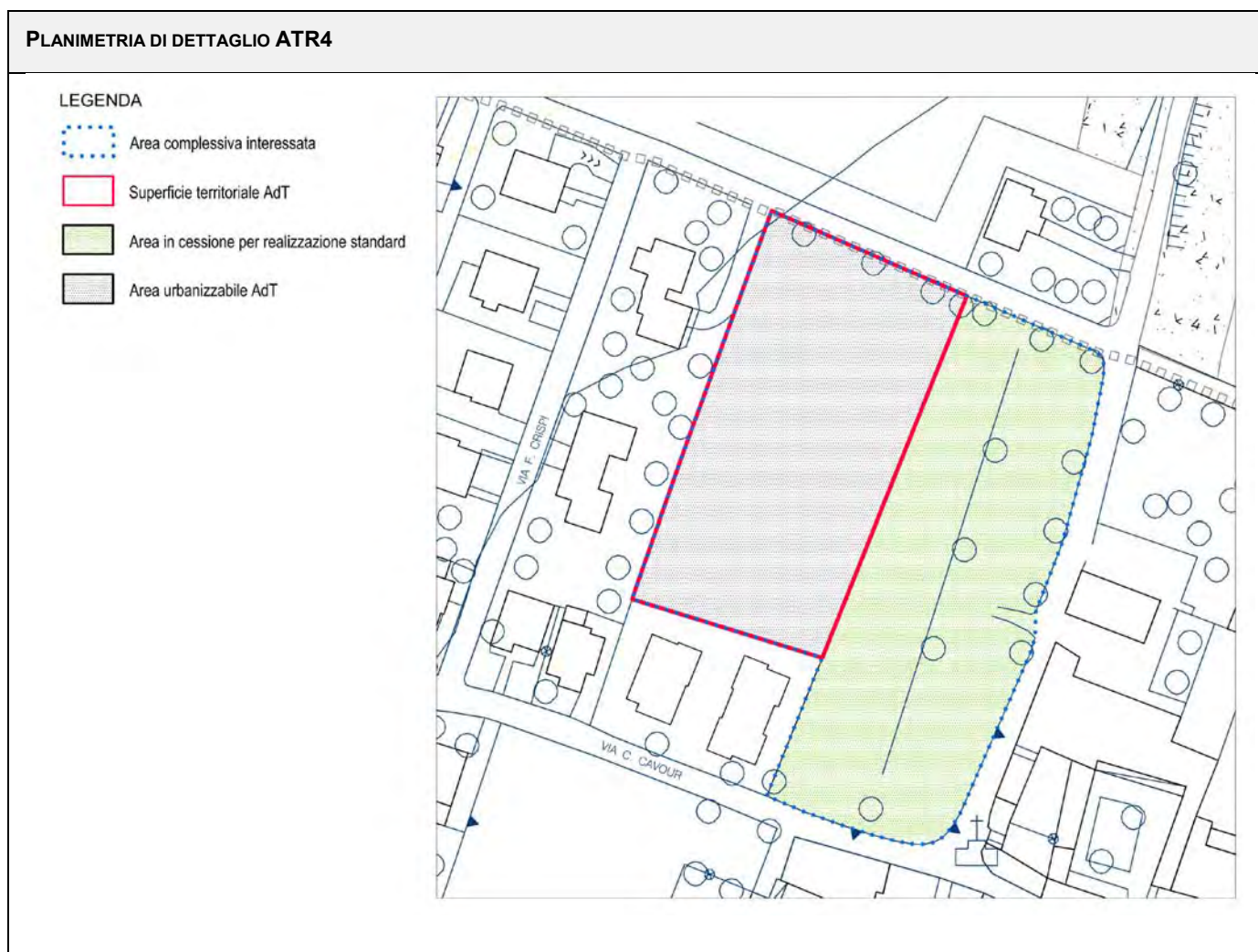
INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO	
Ortofotografia <i>(da GeoPortale Provincia di Brescia – fonte: AGEA, ortofoto 2018)</i>	Piano delle Regole in variante <i>(per la legenda si rimanda alle relative tavole)</i>
	

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
L'ambito di nuova introduzione si localizza all'interno del Tessuto Urbano Consolidato già previsto nel PGT vigente, al margine nord di un ambito residenziale consolidato, appena a nord del nucleo antico di Castello, e nelle adiacenze della struttura socio-assistenziale "Casa Bendiscioli" per anziani e persone con disturbi cognitivi; l'attuazione dell'ambito è funzionale a consentire l'implemento e lo sviluppo della stessa. L'ambito edificabile si configura quale elemento di completamento delle nuove urbanizzazioni residenziali già presenti, mentre la porzione lungo strada di ca 5.500 mq verrà ceduta al comune e destinata a servizi pubblici (verde pubblico quali orti urbani, verde attrezzato e relativi parcheggi). Tale cessione sarà scomputata dal costo degli standard di qualità. Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	10.186 mq
Superficie territoriale ATR	4.621 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8 mc/mq
Volumetria complessiva	3.696,80 mc
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	5.565 mq
------------------------------	----------

STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI PUBBLICI	
Area in cessione complessiva	5.565 mq
CALCOLO STANDARD	
Lo standard è definito in 18 mq/ab di standard da cedere, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico attrezzato	
Quota volume abitante e abitanti teorici: 150 mc/ab = 24,65 abitanti	
Standard da PdS = 18 mq/ab x 24,65 ab = 443,60 mq	
CALCOLO STANDARD DI QUALITÀ	
Lo standard di qualità è definito in 57 mq/ab per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile	
Quota volume abitante e abitanti teorici: 150 mc/ab = 24,65 abitanti	
Standard di qualità: 57 mq/ab (Consumo suolo libero) x 24,65 ab = 1.405,05 mq	



DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

Descrizione: Ambito semi-urbanizzato di natura interclusa, ma caratterizzato dall'appartenenza ad un contesto paesistico di pregio, sia per la presenza del borgo storico che per i vicini coltivi e vigneti.

Criteri generali per la mitigazione: l'ambito non prevede mitigazioni interne alla superficie urbanizzabile, seppure è ipotizzabile che la nuova struttura, per l'utilizzo cui sarà destinata, disponga di ampie superfici a giardino. La scheda d'ambito prevede tuttavia la cessione quale area standard del contermino spazio prativo, per realizzazione di orti urbani, parcheggi, verde di servizio attrezzato. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui all'art. 8 delle 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 modo, il dimensionamento dei prati dovrà individuare piccole aree da gestire con intertagli prolungati (2-3 mesi), quali aree di ecotono tra la componente arborea e quella erbacea. Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.). Si raccomanda il mantenimento dell'esistente filare arboreo presente entro l'area in cessione.

Criteri generali per la compensazione: la previsione prevede la cessione di un'ampia area a standard per opere a verde, parcheggi, ecc., localizzata a fianco 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 (orti urbani, 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.

L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia indicata dal PDS e dal progetto di Rete Ecologica Comunale (ed. 2017).

Schema distributivo del verde di progetto:

