

1.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR5

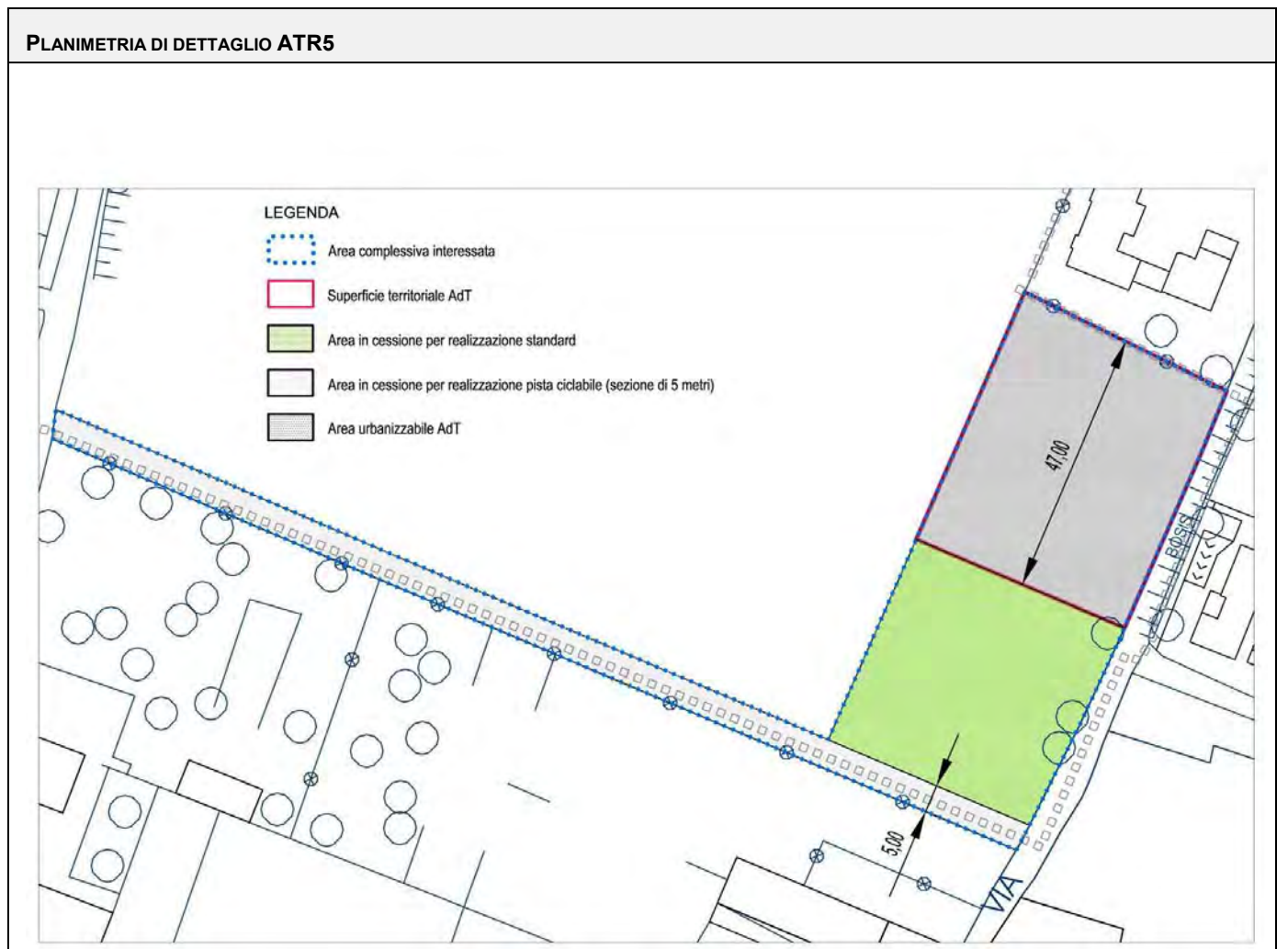
DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Passirano, via Bosis
Stato	Ambito di nuova introduzione
Situazione previgente	Aree agricole
Classe di sensibilità paesistica	3 Sensibilità paesistica media
Areale di verifica del consumo di suolo	D

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>
	

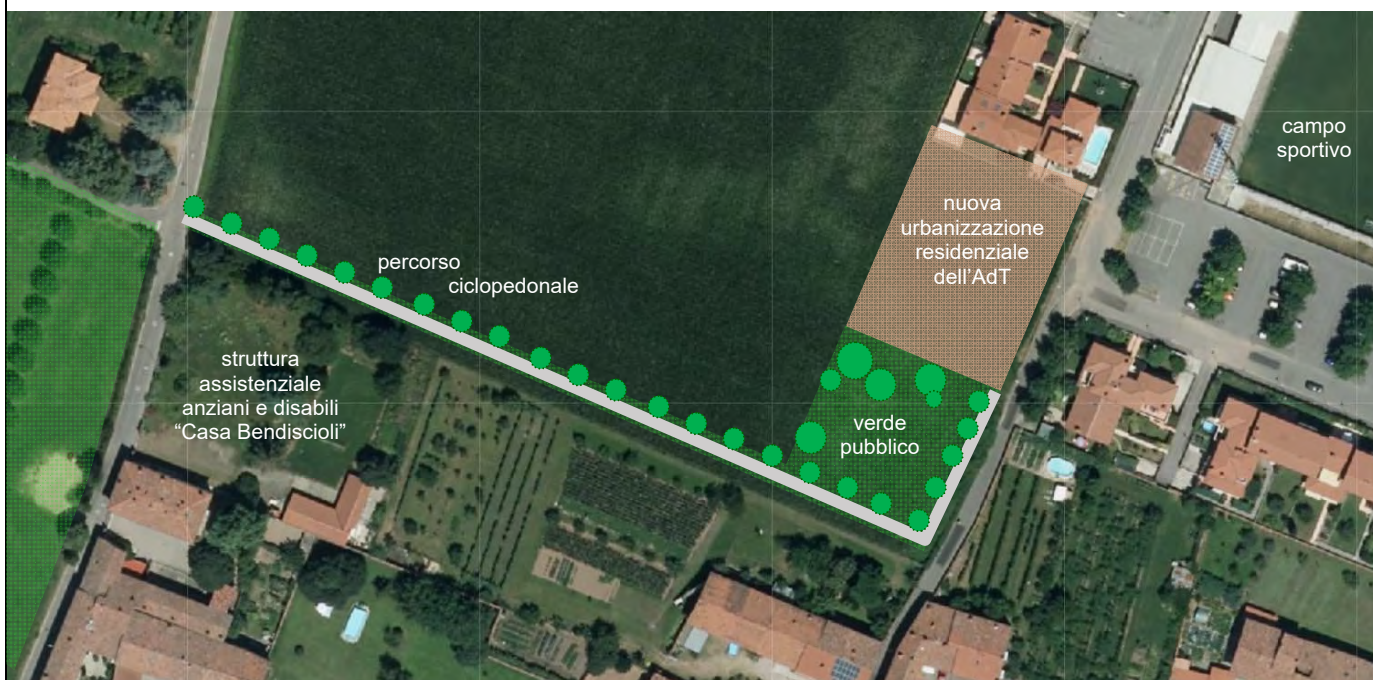
DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
L'ambito è situato lungo il margine settentrionale del centro abitato di Passirano, appena a nord del nucleo antico di Castello e nelle adiacenze del centro sportivo; si configura quale elemento di completamento delle nuove urbanizzazioni residenziali già presenti. L'attuazione dell'ambito comporta la cessione di un'area da destinarsi a servizio pubblico (verde pubblico, verde attrezzato e relativi parcheggi) ed alla realizzazione di un percorso ciclopeditonale, della larghezza pari a 5 metri, che andrà a collegare il complesso sportivo con l'area della struttura assistenziale anziani e disabili "Casa Bendiscioli" e l'area a servizi pubblici di nuova previsione relativa all'ambito ATR4 Tale cessione sarà scomputata dal costo degli standard di qualità. Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Area complessiva interessata	4.538 mq
Superficie territoriale ATR	2.050 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8 mc/mq
Volumetria complessiva	1.640 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	2.488 mq

STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI PUBBLICI	
Area in cessione complessiva	2.488 mq
Di cui per realizzazione standard a verde	1.550 mq
Di cui per percorso ciclopedonale	938 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 = 10,93 abitanti	
Standard da PdS: 18 mq/ab x 10,93 ab = 196,74 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 10,93 ab = 623,01 mq	



SCHEMA PLANIMETRICO DEI SERVIZI PUBBLICI CONNESSI ALL'ATR5



Lo schema planimetrico è da intendersi indicativo, potrà essere modificato in fase attuativa qualora l'Amministrazione Comunale ritenga la proposta migliorativa.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

Descrizione: Ambito di trasformazione in affaccio su contesto tipicamente agricolo, in forma di coltivo ad erbaio caratterizzato da un'ampia visuale sulle retrostanti colline.

Criteri generali per la mitigazione: è necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il retrostante quadro agricolo, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi anche lungo il lato ovest del comparto, di profondità pari a 3 m, anche in forma di spazi verdi ad uso privato, ma che consentano di disporre di un margine verde frapposto tra edificato e campagna. La scelta delle specie vegetali e la loro distribuzione può comunque tenere conto delle esigenze di percezione del panorama retrostante. L'attuazione dell'ambito è pertanto soggetta alla presentazione di un progetto che dettagli la distribuzione del verde di mitigazione lungo il lato ovest.

La scheda d'ambito introduce inoltre un'area verde di cessione in adiacenza al comparto (verde pubblico, verde attrezzato, parcheggi), a sua volta collegato ad un percorso ciclo pedonale di collegamento verso la residenza "Casa Bendiscioli", corredato da un filare con passo 5 m. 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.).

Infine, tutta la progettazione tiene conto dei criteri di cui all'art. 8 delle NTA del piano dei servizi in termini di scelta delle specie vegetali

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 la formazione di un tratto di pista ciclabile affiancato da un filare arboreo. 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.

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:

