

1.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA ATP1A

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Camignone, via S. Caterina
Stato	Ambito di nuova introduzione
Situazione previgente	Aree agricole
Classe di sensibilità paesistica	2 Sensibilità paesistica bassa
Areale di verifica del consumo di suolo	A

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
L'ambito si trova all'estremo nord del comune, sul fronte est della zona produttiva-artigianale localizzata a nord di Camignone. In continuità con la destinazione esistente nel contesto, viene proposto un ampliamento tramite un nuovo comparto produttivo suddiviso in tre ambiti contigui al fine di consentirne l'attuazione in maniera efficace. Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie territoriale	3.578 mq
Superficie coperta =50% ST	1.789 mq
Superficie lorda =100% ST	3.578 mq
H massima	7,50 m ai sensi dell'art.5.1.e delle NTA del Piano delle Regole
Superficie per verde di mitigazione	400 mq

STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI PUBBLICI	
Area in cessione complessiva	Prevista monetizzazione come di seguito specificato
CALCOLO STANDARD	
Lo standard è definito in 15% della SL per verde e parcheggi, di cui almeno la metà per parcheggi; la restante metà è sempre monetizzabile.	
Standard da PdS = 15% SL = 536,70 mq	
CALCOLO STANDARD DI QUALITÀ	
Lo standard è definito in 35% della SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.	
Standard di qualità = 35% SL = 1.252,30 mq	
L'attuazione di ciascun subambito è subordinata al convenzionamento minimo della Superficie lorda pari al 50% della St, è consentita la possibilità di convenzionare una quota inferiore al 50% a condizione che ciò derivi da una svantaggiosa configurazione geometrica dei luoghi, dalla non necessità o impossibilità di realizzare solai o soppalchi interni o dall'applicazione dei parametri minimi obbligatori richiesti dal PGT (barriera vegetale, compensazione ecologica, standard urbanistici, parcheggi pertinenziali); lo standard dovuto per la restante quota edificatoria (SL) sarà integralmente monetizzato al momento del rilascio dell'apposito titolo abilitativo.	



DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

Descrizione: Contesto di margine rispetto all'area produttiva di Camignone, con presenza di numerose attività produttive situate nell'intorno. La previsione si colloca lugo il margine nord-est dell'ara produttiva, a confine con l'area agricola contermina. Il progetto di REC assegna a tale area agricola la valenza di area di riqualificazione.

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. Si propone l'inserimento di una fascia verde continua lungo il perimetro esterno, di larghezza pari a 5 m, da equipaggiarsi mediante specie arboree ed arbustive autoctone. La fascia arborata dovrà assumere carattere pluristratificato e plurispecifico, edificata da specie proprie del contesto vegetazionale locale (alta pianura a margine con le colline moreniche), pertanto potranno essere impiegate specie quali la roverella, il carpino bianco, il sorbo degli uccellatori, bagolaro, ecc. Alla componente arborea si assocerà la compagine arbustiva, in forma di macchie discontinue di 10 -12 individui. Le specie arboree saranno "pronto effetto", ossia con circonferenza al fusto non inferiore alla classe 10 – 12 cm. Il sesto di impianto è pari a 6-7 m per gli alberi e di 1,5 m per gli arbusti. La recinzione di progetto dovrà essere collocata internamente alla formazione, in modo da garantire la continuità tra margine agricolo e nuova unità ambientale. La mitigazione qui proposta è valida per tutti i subcomparti (ATP 1a, b, c), ma potrà essere attuata anche per step successivi secondo le necessità di attuazione.

Criteri generali per la compensazione: l'ambito non prevede aree di cessione entro cui destinare eventuali compensazioni. Si rimanda pertanto alla fase di interlocuzione con l'Amministrazione Comunale in ordine al reperimento di aree da destinare ad intervento compensativo, il quale dovrà tuttavia rispettare i seguenti criteri minimi:

- 1) localizzazione esterna al comparto (anche adiacente);
- 2) introduzione di unità ambientali **naturali** (es. siepi campestri, macchie boscate, riqualificazioni di aree dismesse/degradate);
- 3) coerenza generale con il progetto di REC, privilegiando localizzazioni in aree di riqualificazione o ed elevata valenza ecologica (es. varchi, corridoi, ecc.);
- 4) garanzia di attecchimento/sviluppo, da verificarsi tramite predisposizione di un piano di manutenzione delle opere;
- 5) proporzionalità tra valore ecologico trasformato e valore ecologico di risarcimento.

L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia indicata dal PDS, dal progetto di Rete Ecologica Comunale (ed. 2017), così come richiamato dall'art.44 delle NTA del Piano delle Regole.

Schema distributivo del verde di progetto:

