

1.10 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA ATP2C

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

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 lungo il confine orientale del territorio comunale, sul fronte sud della zona produttiva-artigianale localizzata a sud-est delle località Cantone Sopra e Sotto, lungo la direttrice viaria che conduce a Paderno Franciacorta. 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	5.007 mq
Superficie coperta =50% ST	2.503,5 mq
Superficie lorda =100% ST	5.007 mq
H massima	7,50 m ai sensi dell'art.5.1.e delle NTA del Piano delle Regole
Superficie per verde di mitigazione e compensazione	432 mq in cessione per verde mitigazione e/o compensazione
STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI PUBBLICI	
Area in cessione complessiva	432 mq

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 = 751,05 mq

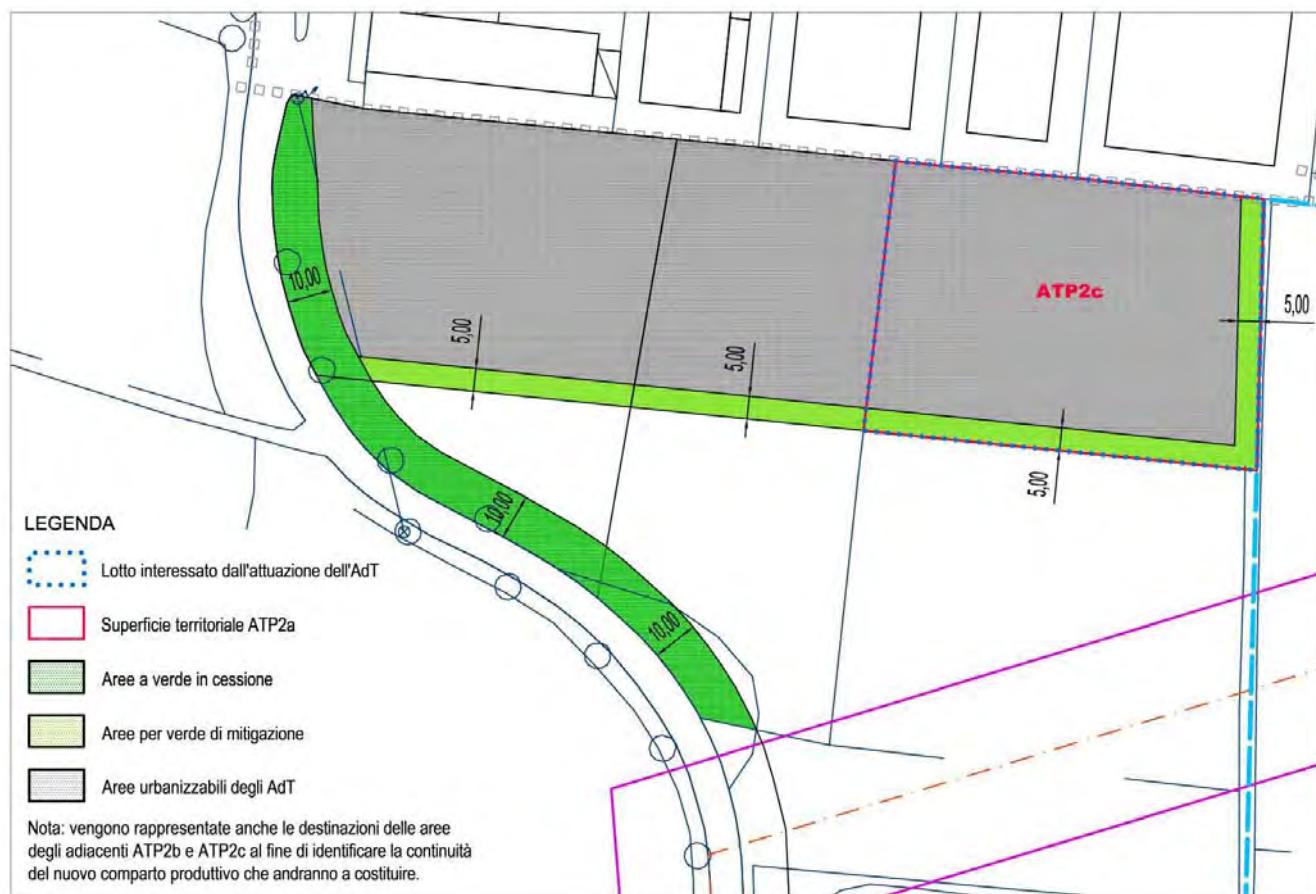
CALCOLO STANDARD DI QUALITÀ

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 = 1.752,45 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.

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO ATP2c



Lo schema planimetrico – così come la planimetria di dettaglio correlata – è da intendersi indicativo, potrà essere modificato in fase attuativa qualora l'Amministrazione Comunale ritenga la proposta migliorativa.

L'altezza massima dei nuovi corpi edilizi potrà essere computata considerando come quota zero quella delle attività produttive già esistenti al confine nord.

In considerazione della presenza del varco della REP si propone la realizzazione di opere compensative conformemente a quanto indicato nella *Relazione di compatibilità ecologica* di cui si riportano di seguito gli estratti delle schede di dettaglio.

Ai sensi dell'art.52 delle NTA del PTCP di Brescia, l'attuazione degli ambiti ATP2 a-b-c comporta una riduzione dell'areale del varco inferiore al limite del 10% computato considerando solo le aree del comune di Passirano. Al fine di meglio salvaguardare il varco provinciale e garantire il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata, si prescrive che le opere di mitigazione e compensazione previste al punto successivo debbano essere realizzate all'esterno delle recinzioni.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

Descrizione: La previsione interessa in modo diretto un varco della Rete Ecologica Provinciale (Varco n. 138) che mostra un andamento est – ovest, e mette in collegamento le aree agricole poste tra la zona produttiva di Passirano e Paderno Franciacorta. Dalla lettura dei caratteri antropici si osserva come il varco sia stato istituito principalmente allo scopo di evitare la saldatura tra i due abitati, fortemente ravvicinati in tale punto.

Sono state introdotte alcune modalità per favorire la compatibilità dell'intervento rispetto al varco:

- 1) orientamento delle mitigazioni in direzione del varco;
- 2) predisposizione di modalità compensative finalizzate al potenziamento della connessione ecologica entro il varco, descritte all'interno del capitolo dedicato.

Criteri generali per la mitigazione: oltre alla già citata presenza del varco, il quadro paesistico dell'area denota un certo pregio anche in termini di paesaggio agrario, con presenza di coltivi, vigneti e filari arborati lungo la viabilità minore. Particolarmente importate è quindi la definizione delle misure di mitigazione dei tre lotti, i quali definiscono anche in questo caso un nuovo margine urbano verso lo spazio aperto. Sono tra l'altro presenti alcune forme di edificazione sparsa (piazze) lungo Via Einaudi. Pertanto, in primo luogo si propone l'inserimento di una fascia continua localizzata a sud del comparto, orientata parallelamente alla direttrice del varco, 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 2a, b, c), ma potrà essere attuata anche per step successivi secondo le necessità di attuazione.

Criteri generali per la compensazione: l'ambito vede quale condizione di parziale criticità la localizzazione entro un varco della Rete Ecologica Provinciale ed entro un varco della R.E.C. Come descritto, la predisposizione delle misure di mitigazione esaurisce solo parzialmente la tematica della compatibilità rispetto all'elemento tutelato, connessa infatti alla riduzione della larghezza del varco. E' pertanto necessario introdurre anche uno specifico sistema di **compensazioni**, volte soprattutto a migliorare la capacità di connessione lungo la direttrice del varco. Con riferimento al caso specifico, si ritiene infatti indispensabile che la compensazione concorra all'obiettivo di aumentare l'efficienza del varco. Va tuttavia richiamato come entro il varco stesso si trovino estese coltivazioni a vigneto, per le quali è difficile ipotizzare il cambio di utilizzo verso formazioni naturali. Pertanto, si propone una riqualificazione del varco che preveda:

5) Aumento delle dotazioni verdi lineari lungo i margini dei coltivi o lungo la viabilità podereale (tra l'altro in larga parte già presente), quale contributo in termini di aumento del grado di permeabilità. La tipologia vegetazionale scelta è quella del filare arboreo singolo o della siepe pluristratificata. Questo tipo di opere viene localizzato in corrispondenza dell'area di cessione di 10 m in fianco al comparto, in forma di potenziamento del filare già presente lungo Via Einaudi.

6) Predisposizione di macchie boscate di piccole dimensioni da dislocarsi in corrispondenza di aree residuali o reliquati agricoli.

Si specificano poi le seguenti modalità operative:

- L'attuazione delle opere di riqualificazione del varco è in carico al proponente/attuatore dell'Ambito, il quale curerà anche gli aspetti legati al reperimento delle aree. Quanto indicato entro la presente scheda, sarà poi oggetto di progettazione di dettaglio eseguita da parte di tecnico abilitato, secondo le modalità tecniche di presentazione degli elaborati definite dal vigente progetto di REC (art. 9 e 10 NTA PDS).

- La scelta vegetazionale è eseguita in coerenza con l'assetto ecologico locale, secondo le indicazioni in termini di specie previste dal progetto di REC.

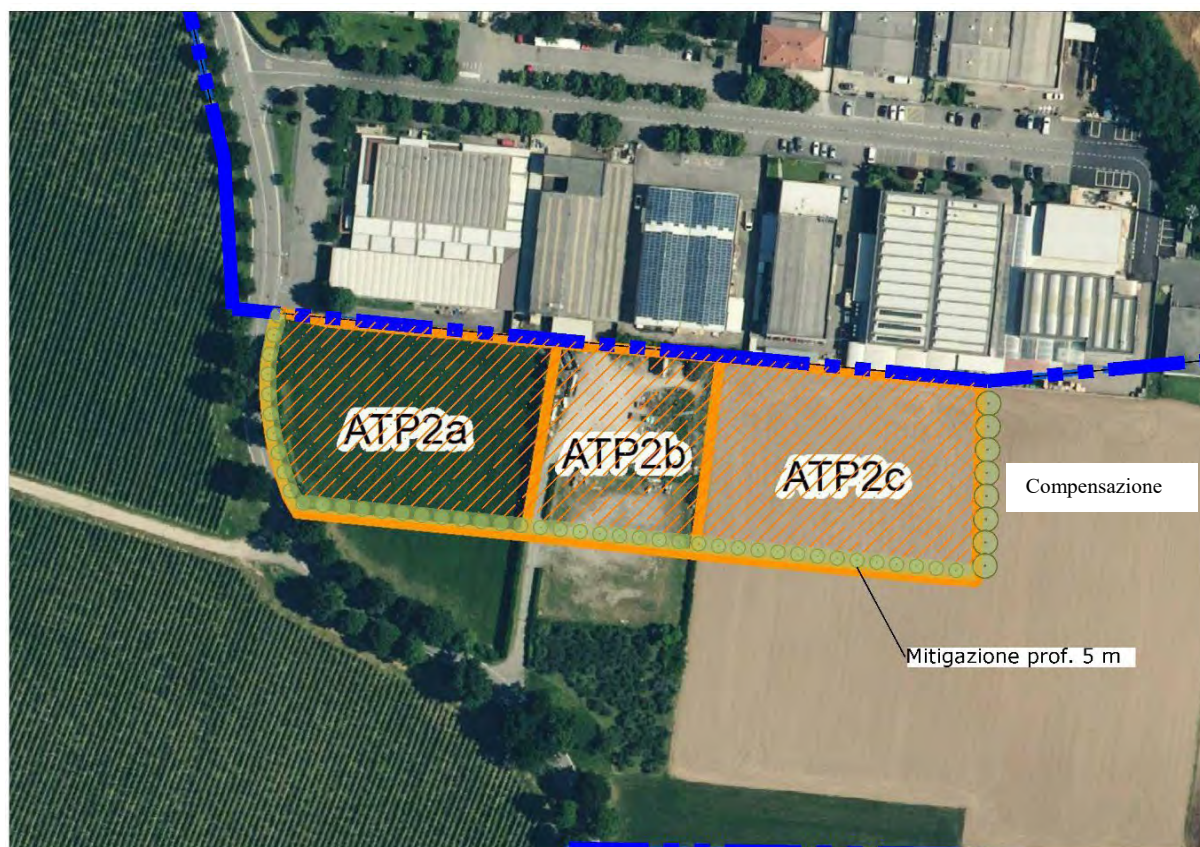
- Dovrà essere rispettata la proporzione tra il valore ecologico sottratto e il valore ecologico risarcito, tenendo conto del **plus-valore ecologico dovuto all'appartenenza al varco provinciale**. In tal senso si vedano i parametri posizionali richiesti dal Metodo STRAIN, come descritto all'interno dell'art. 10 del PSD previgente e come richiamato all'art.44 delle NTA del Piano delle Regole.

-

A conclusione, si ritiene che pur a fronte della riduzione del varco, le opere di mitigazione e compensazione qui descritte, una volta pienamente attuate, possano concorrere alla sostenibilità della trasformazione proposta, e allo stesso tempo equipaggiare tale lembo di territorio con accorgimenti ad elevata valenza riqualificativa e di arricchimento.

Compensazione

Schema distributivo del verde di progetto:



Masterplan degli interventi compensativi entro il varco:

