

**ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 10A-10B - via Mulini - via del Panorama
(Campo Verde)****28.1 Obiettivi**

1. Il piano prevede la realizzazione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ambito compreso nel tessuto urbano consolidato.
2. Attraverso l'edificazione delle volumetrie assentite l'Amministrazione Comunale acquisirà in forma gratuita gli spazi compresi nell'ambito ed individuati dalle tavole operative del piano come servizi pubblici, utili al completamento delle funzioni di interesse collettivo d'immediato contesto.

28.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

28.3 Indici e parametri

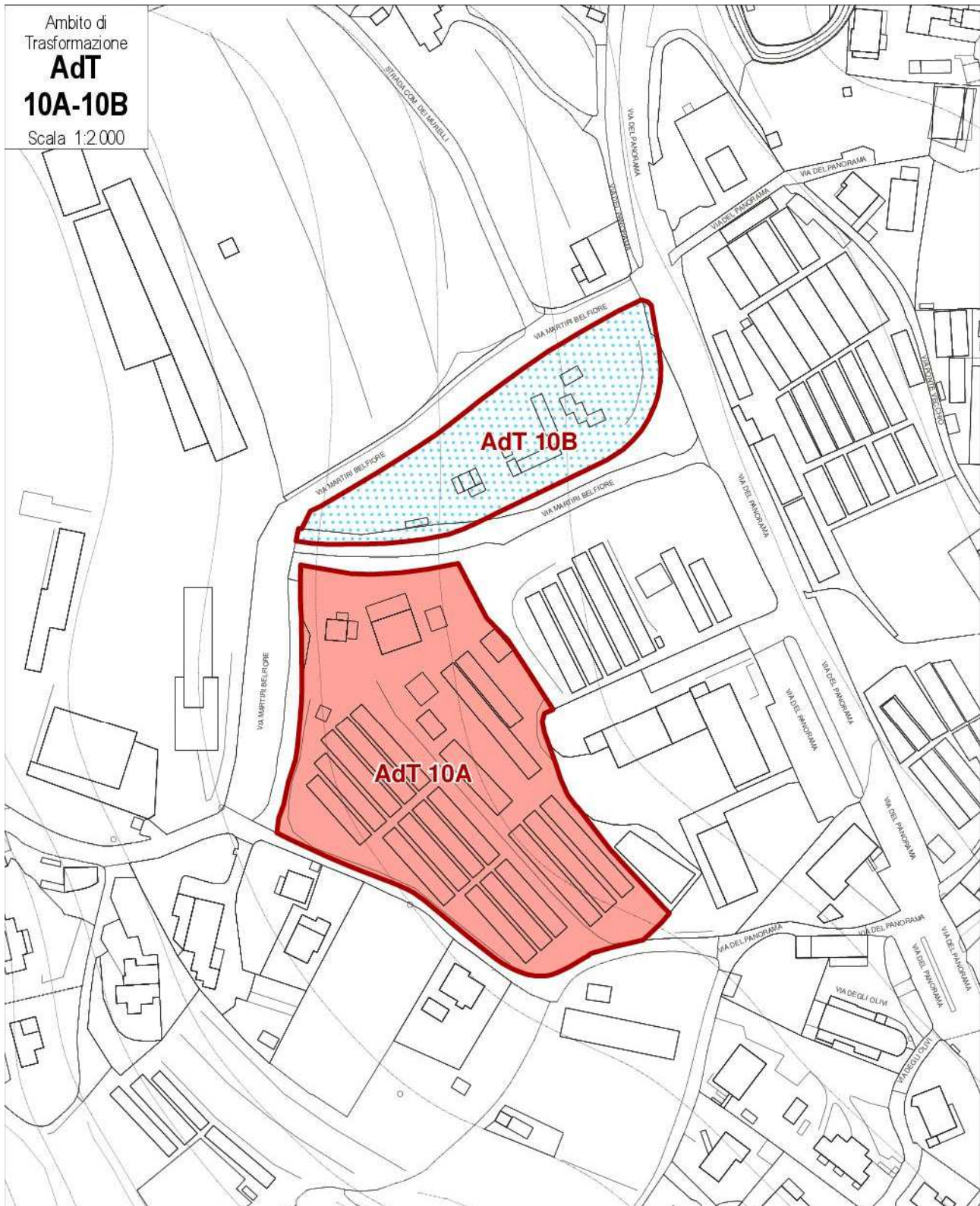
1. Superficie territoriale (ST) subcomparto 10B: 11.524 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 1.133 mq + SL esistente
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

28.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

28.5 Criteri di intervento

1. L'impianto insediativo deve evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I volumi devono essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla riqualificazione e al recupero ambientale del sito in questione.
2. Per l'AdT di cui al presente articolo il PGT prevede, in via preliminare, che la dotazione globale di servizi, debba ricomprendere le seguenti opere a carico dell'operatore:
 - a) la sola cessione a favore dell'AC dell'ambito 10 B, per una superficie pari a 4.512 mq; la cessione è finalizzata alla messa in sicurezza dell'accesso al liceo pubblico ed alla realizzazione della fermata del trasporto pubblico locale di servizio agli utenti del liceo stesso, la cui realizzazione non è in carico all'attuatore.
3. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
4. Non sono ammessi nuovi accessi diretti dalla viabilità provinciale precisando che, prima dell'adozione dei relativi piani attuativi, è necessario che sia depositata presso il Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia una relazione in cui risultino approfondite le tematiche relative all'accessibilità a tale ambito in relazione alle effettive destinazioni d'uso delle aree, come stabilite in tale fase. Il medesimo studio dovrà inoltre prendere in esame l'impatto sui flussi di traffico, anche pedonali e ciclabili, afferenti all'adiacente Liceo Scientifico statale E. Fermi e a tal proposito si prescrive al Comune di attivare un apposito tavolo tecnico con la Provincia e l'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale, atto ad esaminare le persistenti problematiche e ad individuare gli interventi a carico del Comune o soggetto da lui delegato, per migliorare le condizioni di accessibilità alla struttura scolastica per gli utenti del trasporto pubblico collettivo.

**LEGENDA**

	Perimetro degli Ambiti di Trasformazione		Area di trasformazione a destinazione residenziale		Verde di compensazione non trasformabile
	Viabilità di progetto		Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale		Area di trasformazione per servizi pubblici
			Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa		Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione