

Regione Lombardia - Provincia di Brescia
COMUNE DI CORTE FRANCA

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
REVISIONE GENERALE DEL PGT
AI SENSI DELLA L.R.12/2005**

COMMITTENTE

Comune di Corte Franca

Piazza di Franciacorta, 1
25040 - Corte Franca (BS)
P.I./C.F. 00789430170

PROGETTISTA



Ing. Francesco Rosa

via Psaro, 41 - 25128 Brescia (BS)
via Siviano, 74/a - 25050 Monte Isola (BS)
cell. 347.0378160 e-mail: rosafr@libero.it
P.I. 02719730984



TAV.

A02 VAS

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SCALA: /

Luglio 2024

emesso per VAS

Revisione: 00

1.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Al fine di facilitare la comprensione delle variazioni che si intende apportare al Documento di Piano vigente, di seguito si predispone una tabella riassuntiva degli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale (ATR) e di altre destinazioni d'uso (ATP) che evidenzia le eventuali variazioni rispetto alle previsioni già vigenti. Da notare che le denominazioni vengono aggiornate in funzione degli AdT mantenuti o introdotti, specificando suddivisioni in lotti ove siano funzionali, anche a seguito dell'accoglimenti di istanze che hanno rideterminato la definizione degli ambiti.

Le superfici sono indicative fatte salve migliori definizioni di dettaglio tramite verifica puntuale in loco propeedeutiche all'attuazione.

In considerazione del fatto che la proposta di piano intende accogliere alcune richieste comportanti un incremento di consumo di suolo, si pone in evidenza che le aree di nuova espansione non interessano gli ambiti classificati all'interno degli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) del PTCP vigente, per cui la presente variante non ha la necessità di chiedere alla Provincia alcuna variante al PTCP.

Gli unici ambiti di trasformazione di nuova previsione che interessano aree attualmente agricole sono gli ambiti ATR4 e ATR5 la cui superficie complessivamente è inferiore a 11.067 mq e il cui valore agricolo nella carta della qualità dei suoli del PTR è classificato come moderato per entrambi gli ambiti. Lo studio agronomico di dettaglio, nella tavola relativa al valore agro ambientale classifica invece l'ambito ATR5 come urbanizzato, in quanto c'è la presenza di allevamenti di carattere intensivo, mentre l'ambito ATR4 con valore basso.

A compensazione si evidenzia che la variante prevede lo stralcio completo e/o parziale di tre ambiti, la riduzione di altri 4 ambiti con conseguente declassamento in PdC Conv per una riduzione complessiva del consumo di suolo pari al 30,36%.

Per le analisi di dettaglio si rimanda alle apposite tavole "DdP_P1_AdT", alla "DdP_P3_Qualità dei suoli liberi" e alle tavole del consumo di suolo "DdP_P5a_Consumo T0", "DdP_P5b_Consumo T1, e DdP_P5c_Consumo T0-T1"



ADT T0	NUOVA DENOMINAZIONE AdT	LOCALIZZAZIONE	STATO	STATO PREVIGENTE	SUPERFICIE DI PREVISTA TRASFORMAZIONE (mq)	DESTINAZIONE PREVALENTE
ATR1-T0	-	Colombaro a nord di via Malpensa	Attuato	Aree agricole	4.173	Residenziale
ATR2-T0	-	Colombaro tra via S.Afra e via Malpensa	Attuato	Ambito urbanizzato	10.906	Residenziale
ATR3-T0	-	Timoline tra via Conicchio e via X Giornate	Stralciato	Aree agricole	21.205	Residenziale
ATR5-T0	-	Nigoline a ovest di via Ville, via G. Verdi	Attuato	Aree agricole	3.721	Residenziale
ATR6-T0	-	Nigoline a sud di via Tito Speri	Attuato	Aree agricole	8.948	Residenziale
ATR8-T0	-	Nigoline tra le vie Speri, Volta, Castagnole e Padania	Stralciato	Aree agricole	7.879	Residenziale
ATR9-T0	-	Timoline tra via Miglio e la strada del Pradiso	Attuato	Aree agricole	5.734	Residenziale

B IV PDC_2	ATR1	Timoline via brescia	Nuova previsione	Ambito urbanizzato	4.390	Residenziale
ATR7-T0	ATR 2	Nigoline a ovest di via Villa e di via Gremoni	Confermato come da PGT vigente	Aree agricole	9.795	Residenziale
ATR10-T0	ATR 3	Timoline a nord di via Conicchio	Confermato come da PGT vigente	Aree agricole	9.200	Residenziale
-	ATR 4	Timoline tra via Golf Franciacorta e via Cinquino	Nuova previsione	Aree agricole	5.542	Residenziale
-	ATR 5	Timoline tra via Silvio pellico e Strada del Paradiso	Nuova previsione	Aree agricole	5.525	Residenziale
ATP14-T0	ATP 1	Nigoline via Grumi	Attuata la UMI 2 e confermata con leggera ridefinizione del comparto la UMI 1	Aree agricole	28.755 (stralciati 4.297)	Produttivo
ATA 15-T0	ATP 2	Borgonato lungo la SP XI Rovato Iseo	Attuata la UMI 2 e confermata con leggera ridefinizione del comparto la UMI 1	Ambito urbanizzato (Number One e Number In)	74.230	Ricettivo, SP sportivo ricreativo o alla persona, residenziale
ZONA D1 ARTIGIANALE INDUSTRIALE	ATP 3	SP XI Rovato Iseo	Nuova previsione	Ambito urbanizzato (ex Vela)	169.820	Produttivo, residenziale, ricettivo/commerciale, SP alla persona
ATR11-T0	PDC 28: LOTTO A NORMA PARTICOLARE SOTTOPOSTO A PdC CONV	Timoline a nor di via Malpensa e ovest della strada vicinale Pragni Gremoni strada del Pradiso	Stralciato come ambito, ridotto nelle dimensioni e declassato come PdC Conv	Aree agricole	5.604 (diventa 2.333)	Residenziale
ATR12-T0	PDC 29: LOTTO A NORMA PARTICOLARE SOTTOPOSTO A PdC CONV	Timoline a nor di via Malpensa e est della strada vicinale Pragni Gremoni strada del Pradiso	Stralciato come ambito, ridotto nelle dimensioni e declassato come PdC Conv	Ambito urbanizzato	5.926	Residenziale

1.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.2.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR1 (EX PDC_2)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a Colombaro lungo la via Brescia
Stato	Permesso di costruire già previsto dal PGT vigente
Situazione previgente	Zona "B.VI" nella fattispecie del PDC_2
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica media
Verifica del consumo di suolo	Superficie già urbanizzata

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
<p>Si tratta di un'area pianeggiante posta tra via Brescia e via del Pozzo e confinante con ambiti edificati in lato nord. Est e sud. L'obiettivo è la riqualificazione e il consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato attraverso il completamento di edificio in costruzione a destinazione commerciale e residenziale a bassa densità.</p> <p>Si prevede la realizzazione e la cessione gratuita all'AC di una superficie da destinare a parcheggio pubblico, di un percorso pubblico su via Brescia, a completamento della ciclovia BS-BG in sede propria.</p> <p>Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.</p>

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	4.390 mq
Superficie territoriale ATR	4.390 mq
Superfici a parcheggi	Possibilità di realizzazione di un parcheggio privato riservato alle attività turistico/ricettive limitrofe per una superficie pari a 450 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	Predefinito
SL complessiva	2.400 mq di SL
H massima	H = 5,20 m ai sensi dell'art.5 delle NTA del Piano delle Regole
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano dei Servizi e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e Turistico ricettivo

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

Descrizione:

Ambito caratterizzato da aree pianeggianti edificate, confinante con viabilità e aree residenziali.

Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:

- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;
- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.

Prescrizioni per la progettazione:

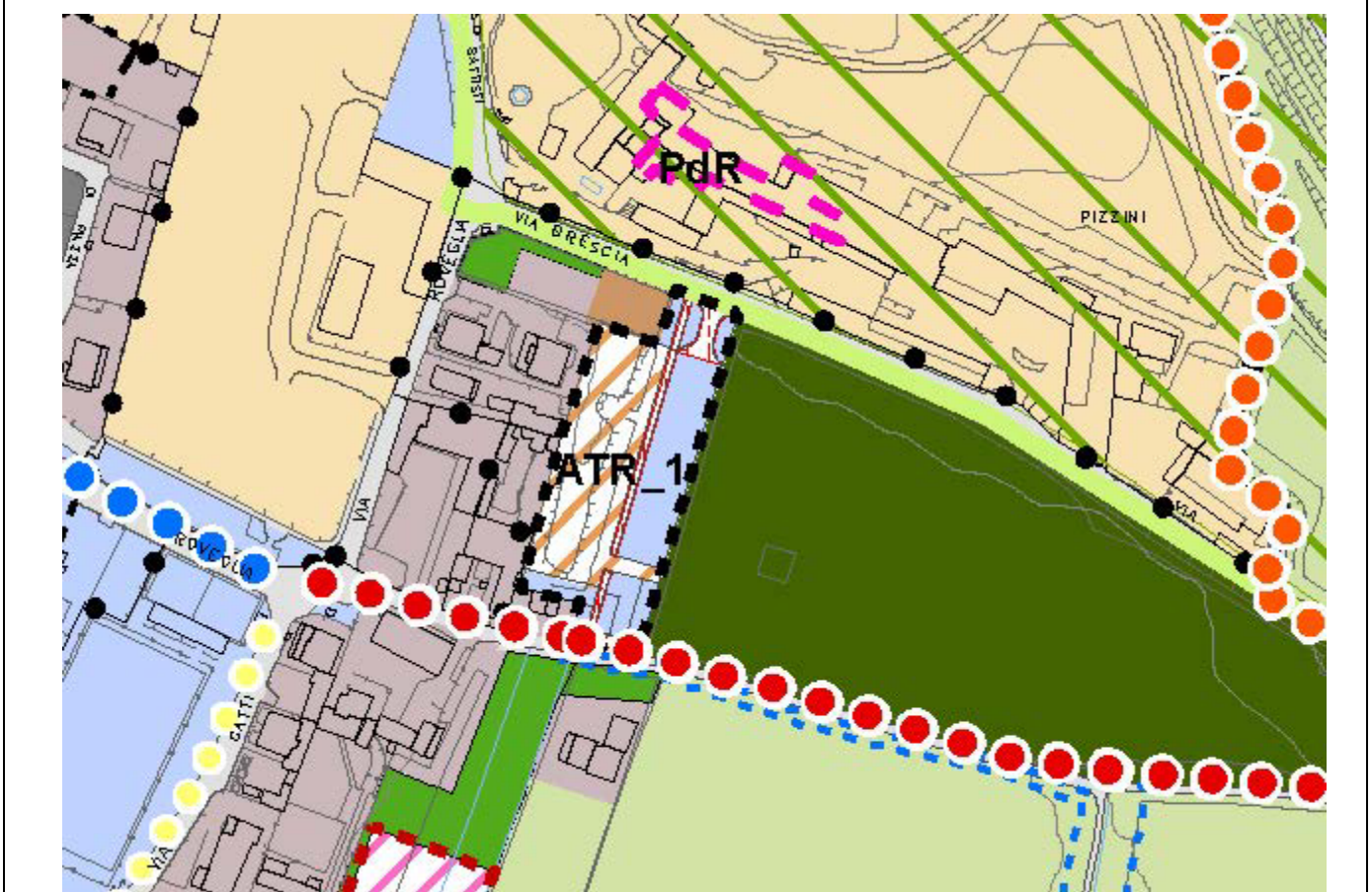
- Realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un parcheggio pubblico di superficie pari a 500 mq e di una superficie a verde pubblico di superficie pari a 450 mq.
- Realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un passaggio ciclopedonale di larghezza pari ad almeno 2,50 m in direzione nord-sud identificato al mapp. n.323 e 325 del Fg.15 tra via Brescia e via Segaboli finalizzata al completamento della ciclovía in sede propria Brescia –Bergamo.
- Realizzazione di un parcheggio al servizio del ristorante collocato nel borgo di santa Giulia collocato a nord del comparto delle dimensioni di 303 mq;
- Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi aperti.
- Gli spazi a verde e parcheggi pubblici dovranno essere adeguatamente alberati con idonee specie di tipo autoctone;
- L'attuazione è subordinata alla realizzazione di una quinta alberata lungo il lato est mediante alberature di alto fusto e al mantenimento e salvaguardia del cono ottico da sud a nord nord/sud sul Borgo Santa Giulia e il Palazzo Tonelli.
- Al fine di salvaguardare tale vista è vietata la realizzazione di manufatti in altezza che ne alterino la vista.
- Gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi, pertanto in accordo con UTC potranno essere oggetto di modificazioni senza che le stesse comportino variante urbanistica.

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

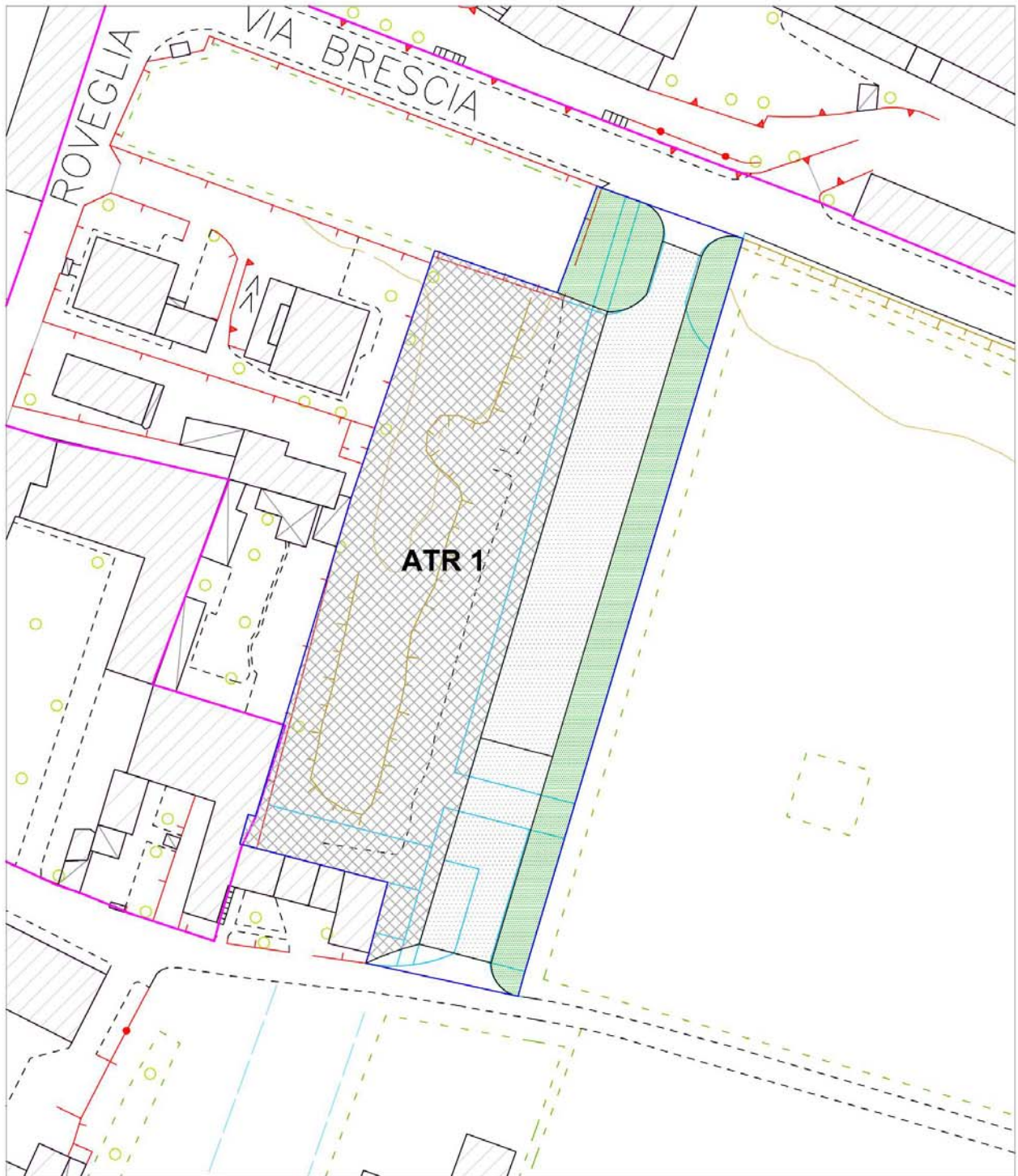
Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste e in base alle NTA del P.S.cui si rimanda.

Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo degli standard di qualità.








PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR1



LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIQUALIFICAZIONE VIABILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		PERCORSI PEDONALI/ MEZZI COMUNALI
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pedecollinari pressoché pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato

Criteria generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:

- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti collinari limitrofi, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;
- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente;
- rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda;
- la fascia di rispetto del tracciato viario di via Villa, individuato come componente "Rete stradale storica secondaria", dovrà essere libera da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

Prescrizioni per la progettazione:

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi collinari a ovest e a sud; caratterizzazione dei lati delle aree destinate all'edificazione rivolti verso le aree agricole, con filari di alberi di alto fusto di specie autoctone; riqualificazione dell'intersezione tra v. Villa e v. Gremoni e del tratto esistente di v. Gremoni con formazione di marciapiede in lato est.

Gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi, pertanto in accordo con UTC potranno essere oggetto di modificazioni senza che le stesse comportino variante urbanistica.

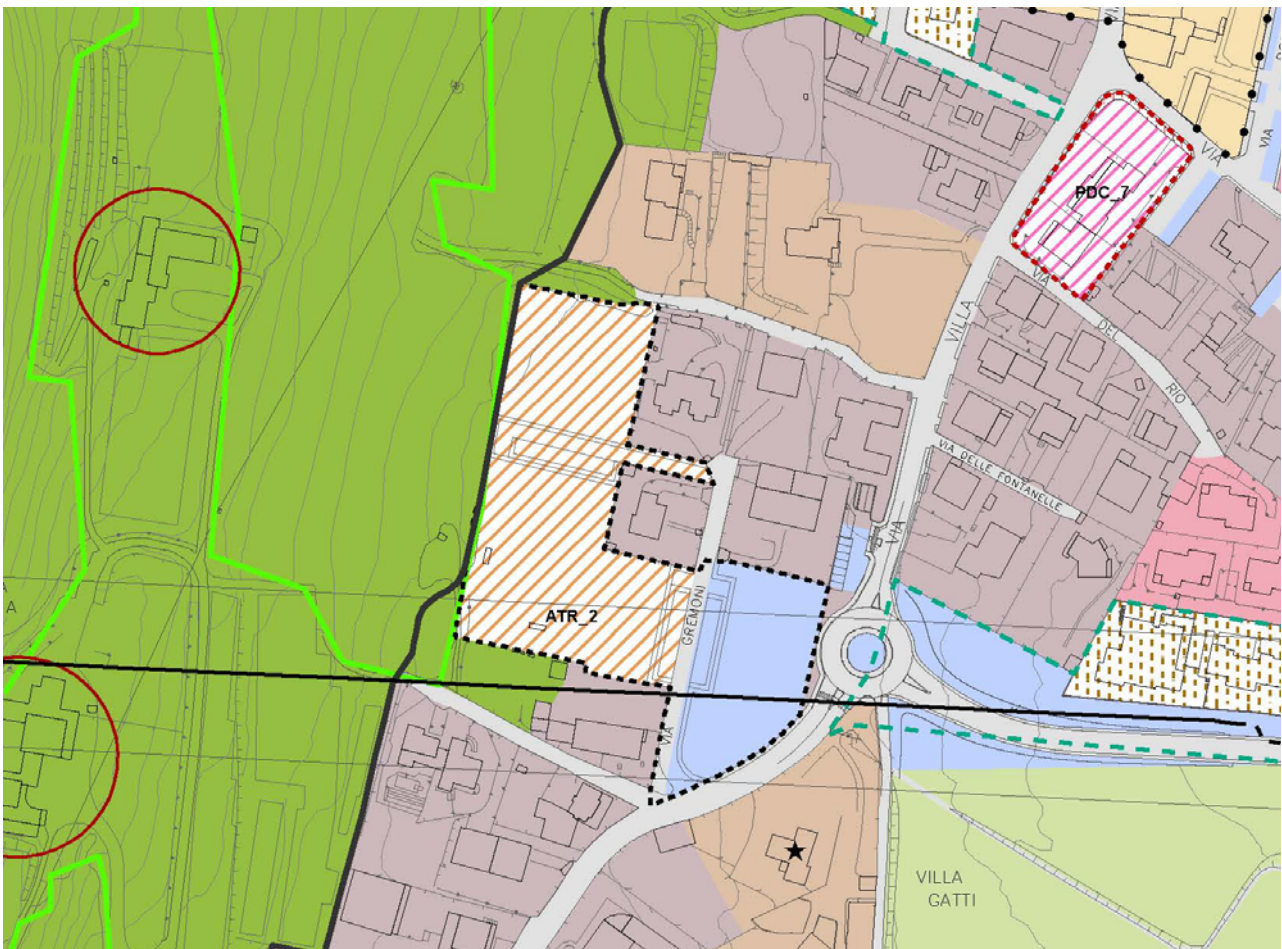
Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste e in base alle NTA del P.S.cui si rimanda.

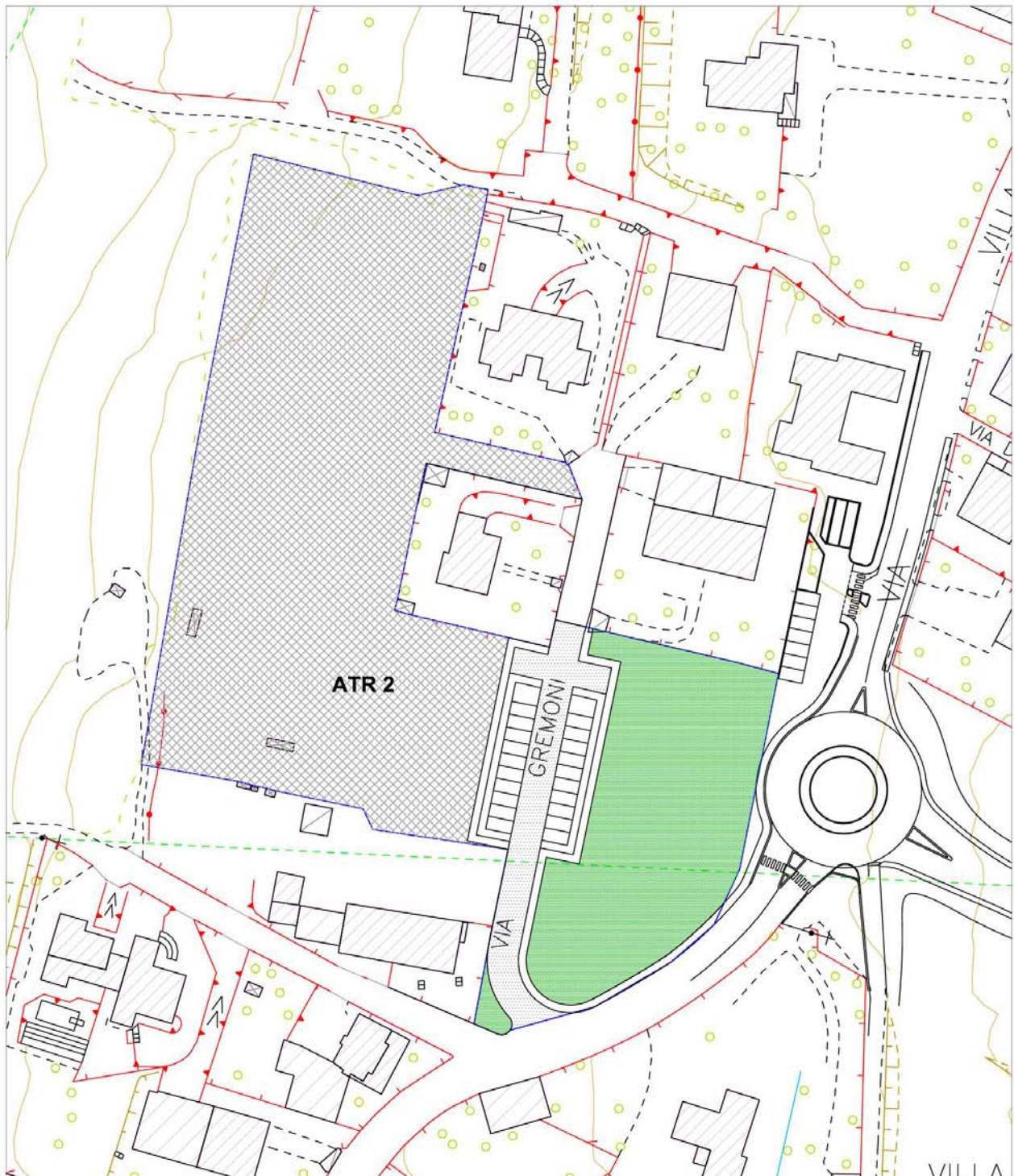
L'attuazione dell'ambito è subordinato alla riqualificazione del sistema viario con adeguamento delle sezioni stradali per la via Villa e via Gremoni e la cessione di spazi a parcheggio pubblico.

Tali opere potranno essere scomutate dal costo degli standard di qualità.

PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR2


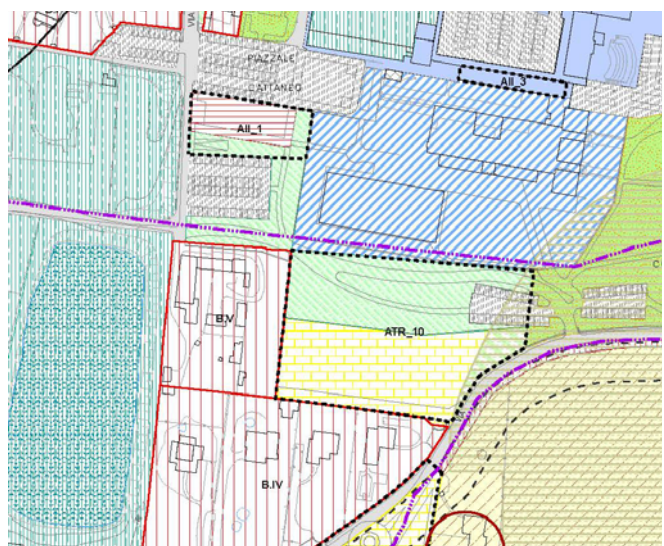


LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' PUBBLICA
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		PARCHEGGI PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		PERCORSI PEDONALI/ MEZZI COMUNALI

1.2.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR3 (EX ATR10)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a a Timoline, a nord di v. Conicchio
Stato	Conferma di Ambito già previsto da PGT vigente
Situazione previgente	Ambito di trasformazione ATR10
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica media
Verifica del consumo di suolo	Superficie urbanizzabile già prevista dal PGT previgente

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
<p>Si tratta di un'area pianeggiante non edificata, interclusa nel territorio urbanizzato il lato ovest da zone residenziali e in lato nord ed est da aree a servizi pubblici.</p> <p>L'ambito è funzionale alla riqualificazione e completamento del tessuto urbanizzato all'interno dell'area centrale di Timoline-Colombaro, attraverso un sistema a destinazione residenziale a densità molto bassa e alla definizione del rapporto edificato-parco dell'area centrale di Timoline-Colombaro.</p> <p>L'attuazione dell'ambito è subordinato alla realizzazione ed alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una quinta alberata e di un percorso ciclo pedonale lungo il lato nord dell'area destinata all'edificazione che consentano il collegamento tra il Parco del Conicchio in lato est e la zona a servizi pubblici posta a nord e a ovest, caratterizzata dalla presenza dell'istituto Comprensivo "Don Milani", dell'Auditorium "1861" Unità d'Italia" (comprensivo di spazi destinati a ricovero e manutenzione mezzi comunali), oltre che da un'area destinata a parcheggi pubblici. Tale realizzazione potrà essere scomputata dal costo degli standard di qualità.</p> <p>L'ambito è suddiviso in quattro unità minime di intervento, ciascuna delle quali è realizzabile indipendentemente dalle altre subordinatamente alla cessione in proporzione di quanto previsto nella scheda di ambito. In caso di attuazione complessiva dell'ambito è consentita una premialità edificatoria pari a circa il 50% aggiuntivo rispetto all'attuazione in fasi distinte delle due UMI.</p> <p>Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.</p>

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	9.200 mq
Superficie territoriale ATR	9.200 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	Attuazione singola UMI = 13%; Attuazione complessiva = 20,0%
SL complessiva	Attuazione singola UMI = 1.200 mq Attuazione complessiva = 1.840 mq
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	Come previsto dalle norme del Piano dei Servizi e dalla scheda di ambito
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e funzioni compatibili

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato
<p>Criteria generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto; - coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente; - rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda; - data la vicinanza all'elemento puntuale Cascina (C.na Pizzini) perseguimento delle seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: <ul style="list-style-type: none"> • giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; • ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed in nuovo edificato; • eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.
<p>Prescrizioni per la progettazione:</p> <p>Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi non edificati e stradali; caratterizzazione del lato nord dell'area edificabile a contatto con l'area a verde da destinare a parco e del lato a confine con v. Conicchio, con filare di alberi di alto fusto di specie autoctone.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo smaltimento in fognatura delle acque bianche deve essere vietato; - Lo smaltimento delle acque di scarico nella fognatura comunale deve essere consentito solo se non peggiora la situazione attuale; - L'impermeabilizzazione del suolo deve essere limitata allo stretto indispensabile per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo e per permettere lo sviluppo di una biocenosi completa nel sottosuolo anche nei territori urbanizzati; - Le recinzioni perimetrali devono essere limitate all'area di stretta pertinenza degli edifici e non essere costituite da strutture invalicabili per micromammiferi ed erpetofauna qualora delimitino aree verdi private; - Nelle aree a verde dovranno essere impiegate solo specie arboree e arbustive autoctone (come indicato nel nuovo Piano di Gestione delle Torbiere del Sebino) con l'impiego di esemplari certificati. Potranno essere utilizzate anche specie non autoctone ma tipiche del contesto paesistico, come vite, olivo, e fruttiferi tradizionali; - L'utilizzo di sistemi di illuminazione degli spazi aperti dovrà prevedere l'uso di luci soffuse, non dirette oltre la linea dell'orizzonte né verso l'alto e, preferibilmente, dotate di un sistema di temporizzazione dell'illuminazione; - Nel caso si prevedano spazi commerciali non si farà uso di insegne luminose; - Nella programmazione dei lavori di edificazione si dovranno trovare tutti gli accorgimenti per ridurre il disturbo per le specie (rumore, polveri, illuminazione del cantiere ecc.) in particolare nei periodi di nidificazione e migrazione; - Gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi, pertanto in accordo con UTC potranno essere oggetto di modificazioni senza che le stesse comportino variante urbanistica.

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

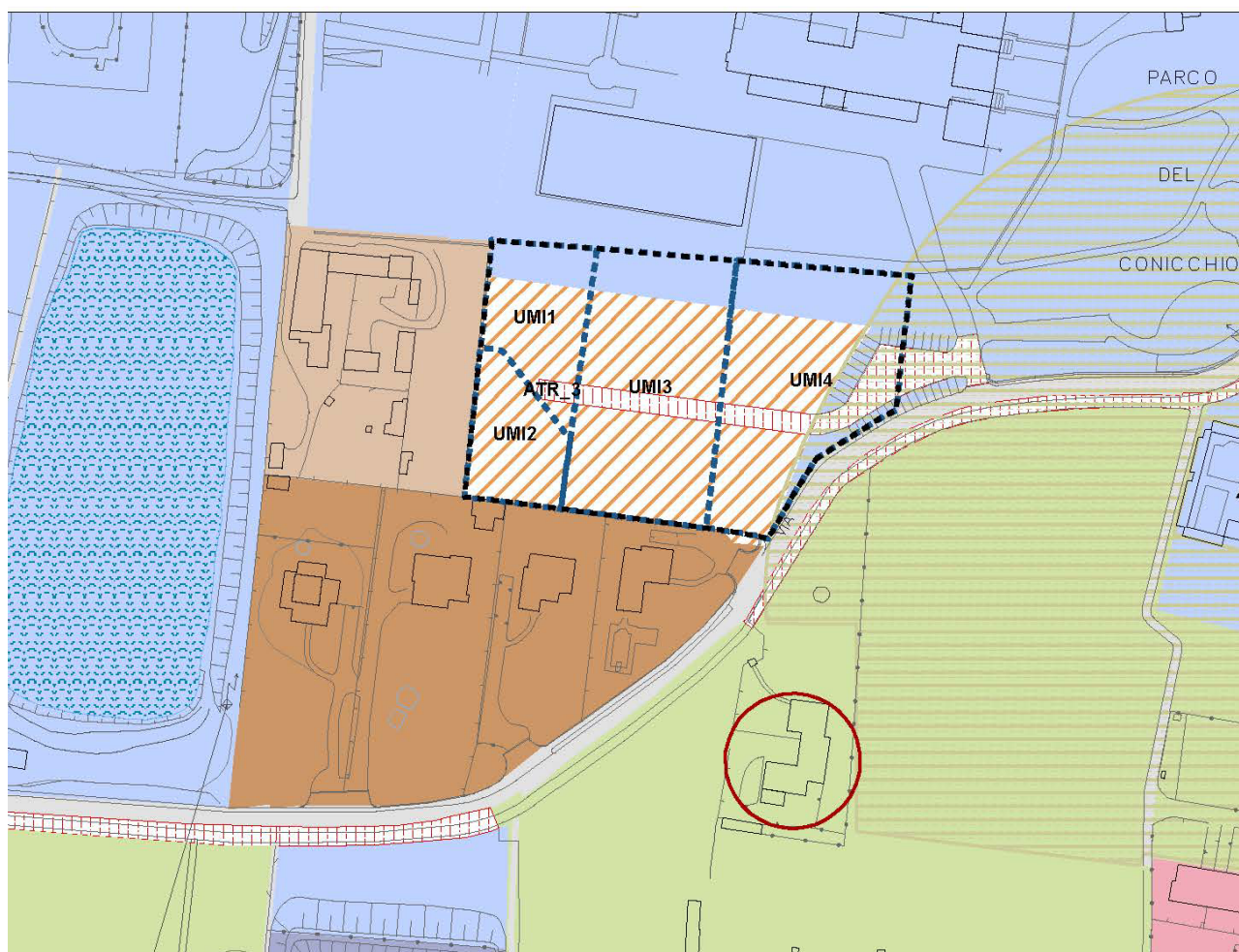
Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste e in base alle NTA del P.S.cui si rimanda.

L'ambito è subordinato alla realizzazione e la cessione gratuita di un'area da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici in misura superiore ai minimi di norma come da scheda di ambito. Nella fattispecie la larghezza di tale fascia in cessione dovrà essere almeno pari a 17 metri in lato est e 12,0 metri in lato ovest misurata a partire dal confine nord dei mappali in oggetto.

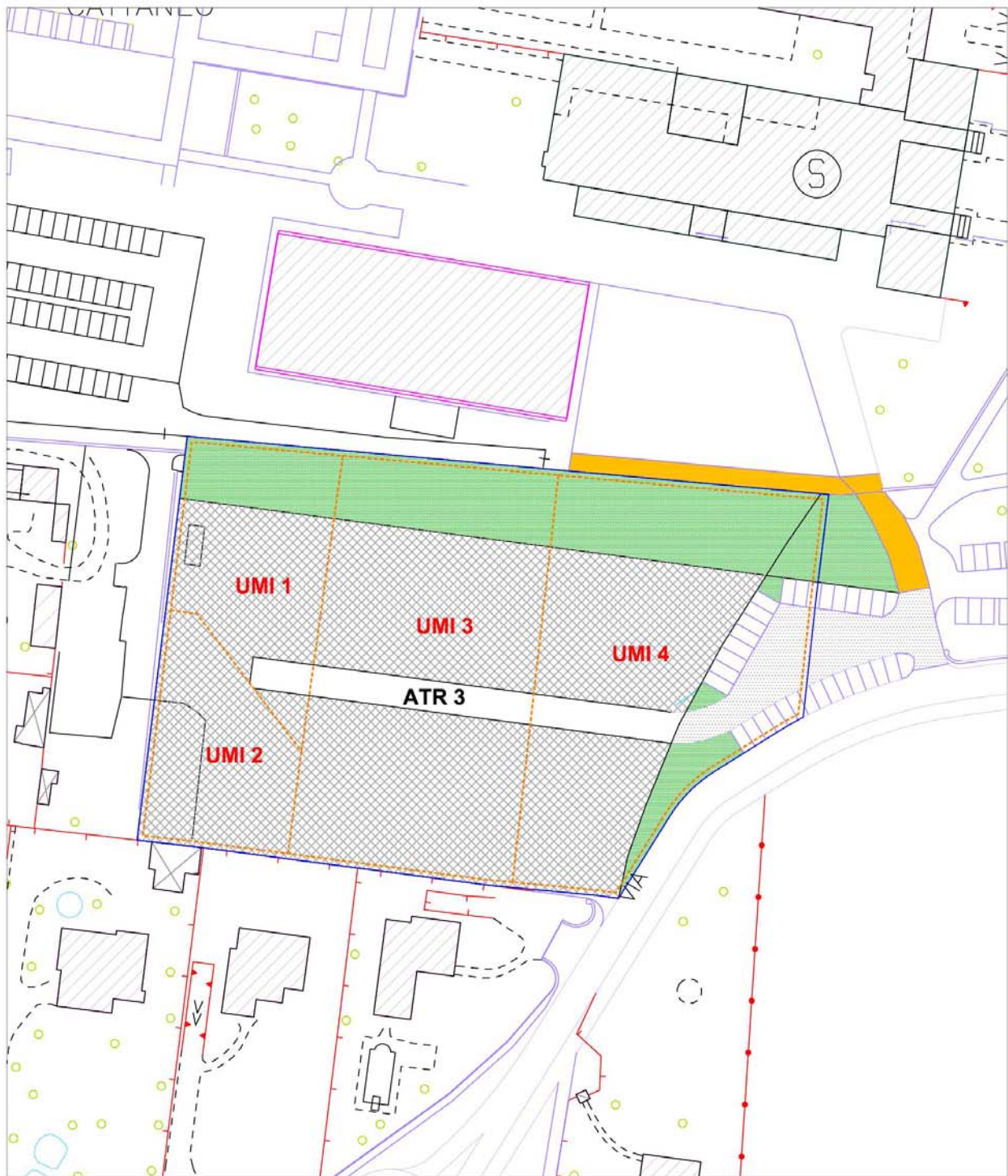
La cessione dell'area a verde dovrà comprendere la realizzazione di una "strada parco", pedonale e ciclabile, a forte caratterizzazione ambientale, che collegherà via Conicchio a via Dalla Chiesa, attraversando il parco in direzione est-ovest e collegando via Conicchio e via Dalla Chiesa con la zona a servizi pubblici.

Tali opere potranno essere scomutate dal costo degli standard di qualità.

PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR3


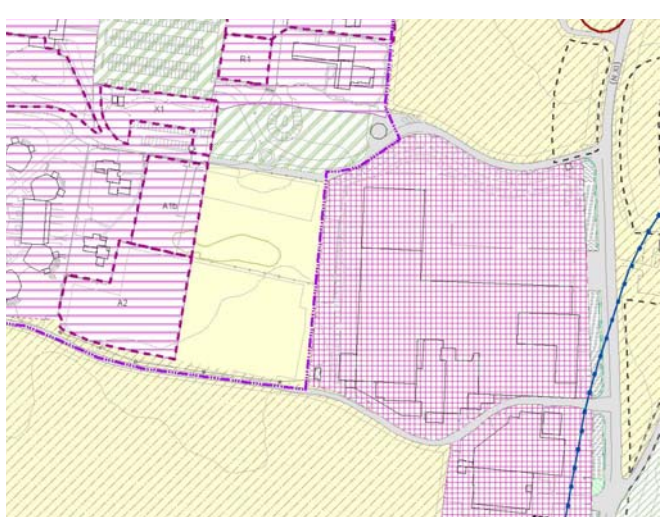


LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIVALUTAZIONE VIABILITA' PUBBLICA
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		PARCHEGGI PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		PERCORSI PEDONALI/ MEZZI COMUNALI

1.2.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR4

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a sud di Timoline in via Golf di Franciacorta.
Stato	Ambito di nuova previsione
Situazione previgente	Ambito agricolo
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica elevata
Verifica del consumo di suolo	Superficie urbanizzabile di nuova previsione

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	5.542 mq
Superficie territoriale ATR	5.542 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8 mc/mq
SL complessiva	1.477,87 mq
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	Come previsto dalle norme del Piano dei Servizi e dalla scheda di ambito
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e funzioni compatibili

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

Descrizione:

Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, interclusa tra aree edificate a est e a ovest, e limitrofa all'area attrezzata per il gioco del golf.

Criteria generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:

- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi pedecollinari a sud, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;
- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.

Prescrizioni per la progettazione:

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi aperti a sud e a est. Si prevede una fascia a verde di mitigazione di larghezza pari a 8 metri per la messa a dimora di alberi di alto fusto di specie autoctone.

Gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi, pertanto in accordo con UTC potranno essere oggetto di modificazioni senza che le stesse comportino variante urbanistica.

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

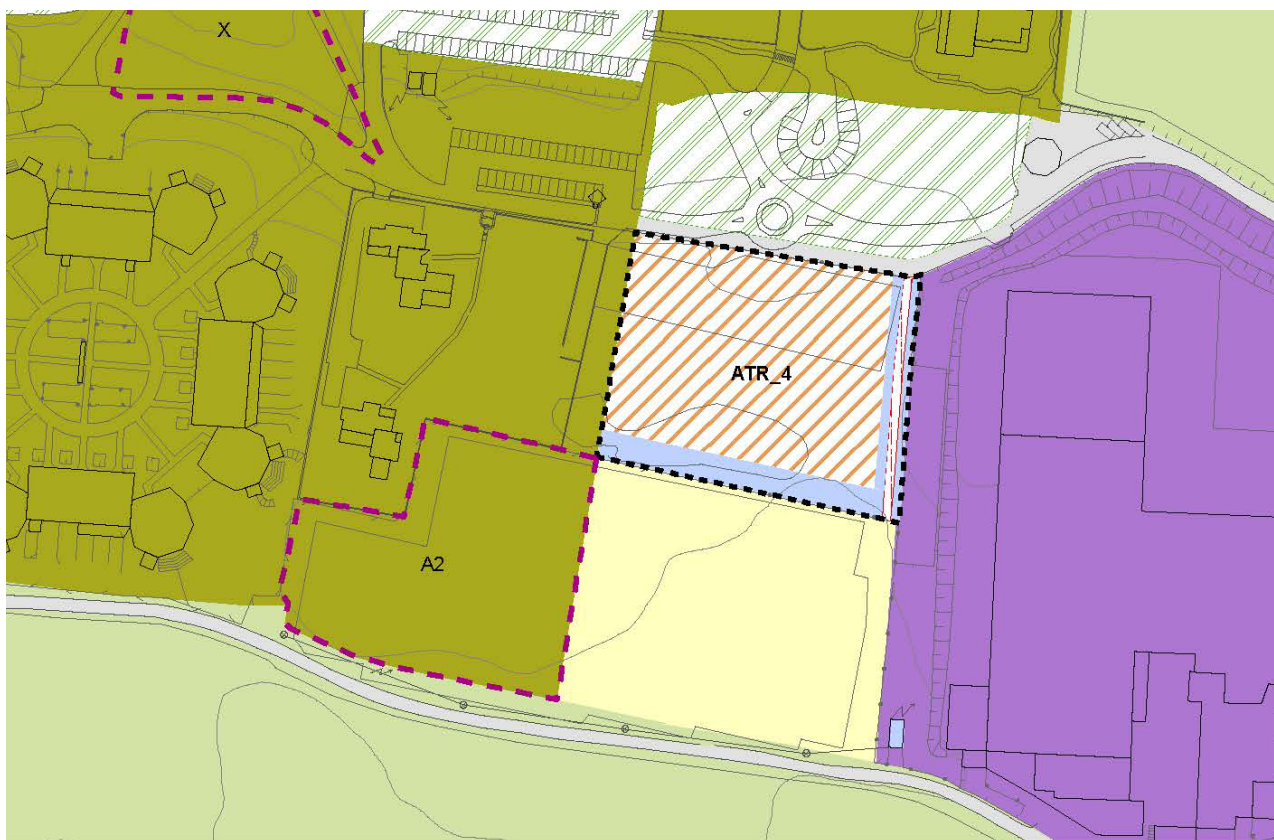
Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste e in base alle NTA del P.S.cui si rimanda.

L'attuazione del presente ambito è subordinato alla realizzazione del percorso ciclopedonale in direzione nord-sud il cui tracciato è indicato nelle tavole di piano e collega la via Provinciale (SPXI) con via Golf di Franciacorta e via Cinquino.

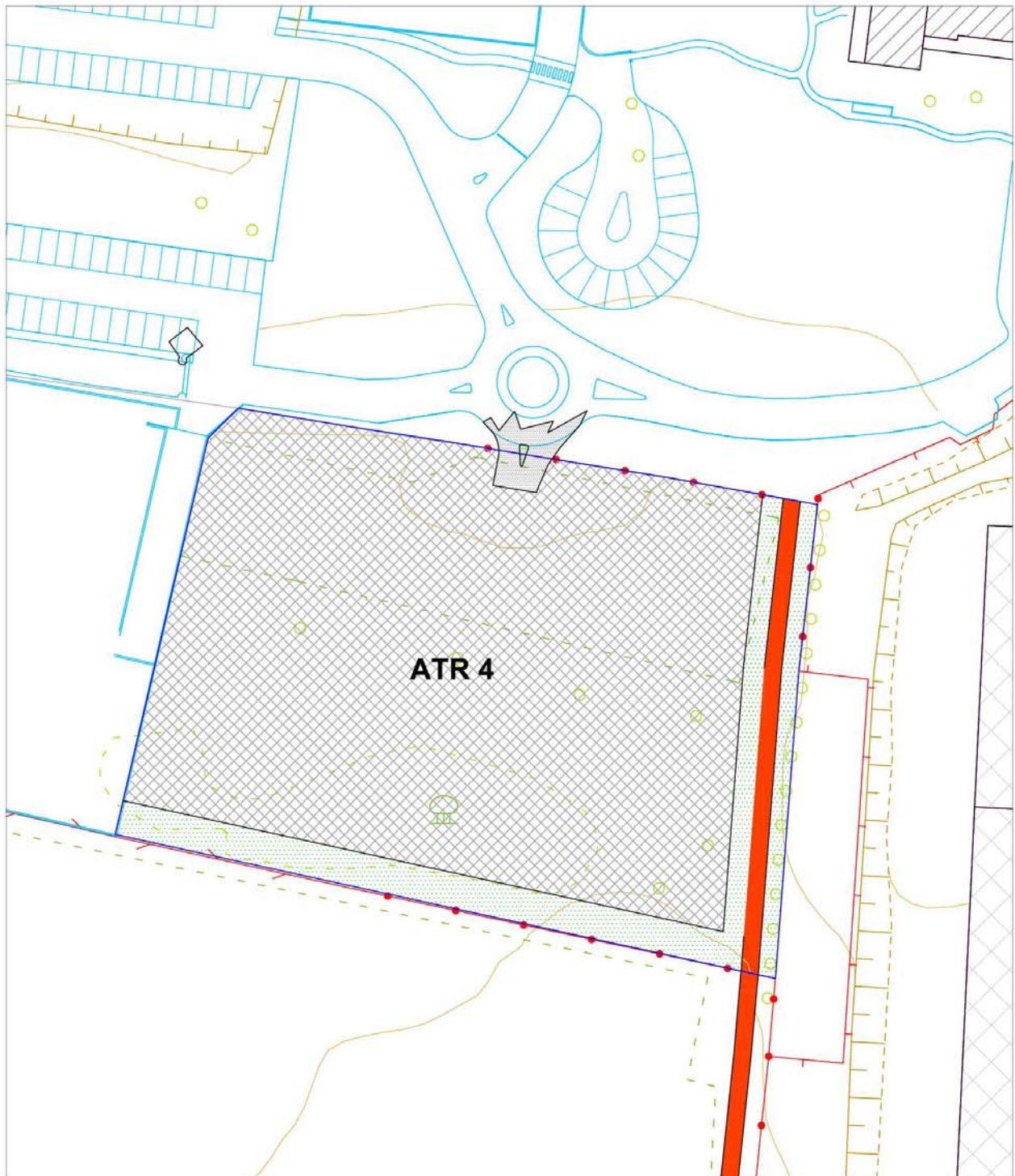
Al soggetto attuatore spettano tutte le spese necessarie ad acquisire le aree necessarie alla realizzazione della pista ciclabile sopra citata.

Tali opere e spese potranno essere scomutate dal costo degli standard di qualità.

PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR4





LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' PUBBLICA
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		PARCHEGGI PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		PERCORSI PEDONALI/ MEZZI COMUNALI

1.2.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR5

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a Timoline, tra la via Silvio Pellico e la Strada del Paradiso
Stato	Ambito di nuova previsione
Situazione previgente	Ambito agricolo
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica media
Verifica del consumo di suolo	Superficie urbanizzabile di nuova previsione

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
<p>Si tratta di un'area pianeggiante confinante con ambiti edificati in lato est e sud. L'ambito è funzionale alla riqualificazione e consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato attraverso un sistema a destinazione residenziale a bassa densità. Si prevede la ridefinizione del rapporto edificato-verde attrezzato attraverso la realizzazione di una fascia di verde di mitigazione in lato nord e ovest largo 8 metri in rafforzamento della cosiddetta "Strada delle sorelle" e il collegamento con la pista ciclabile già esistente all'incrocio tra le via Strada del Paradiso e Paolo VI.</p> <p>Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.</p>

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	5.525 mq
Superficie territoriale ATR	5.525 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	predefinito
SL complessiva	600 mq
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	Come previsto dalle norme del Piano dei Servizi e dalla scheda di ambito
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e funzioni compatibili

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

Descrizione:

Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, confinante con aree residenziali in lato sud e ovest.

Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:

- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti a nord e est, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;
- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente;

Prescrizioni per la progettazione:

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi aperti a nord e a est. Si prevede una fascia a verde di mitigazione di larghezza pari a 8 metri che preveda la messa a dimora di alberi di alto fusto di specie autoctone.

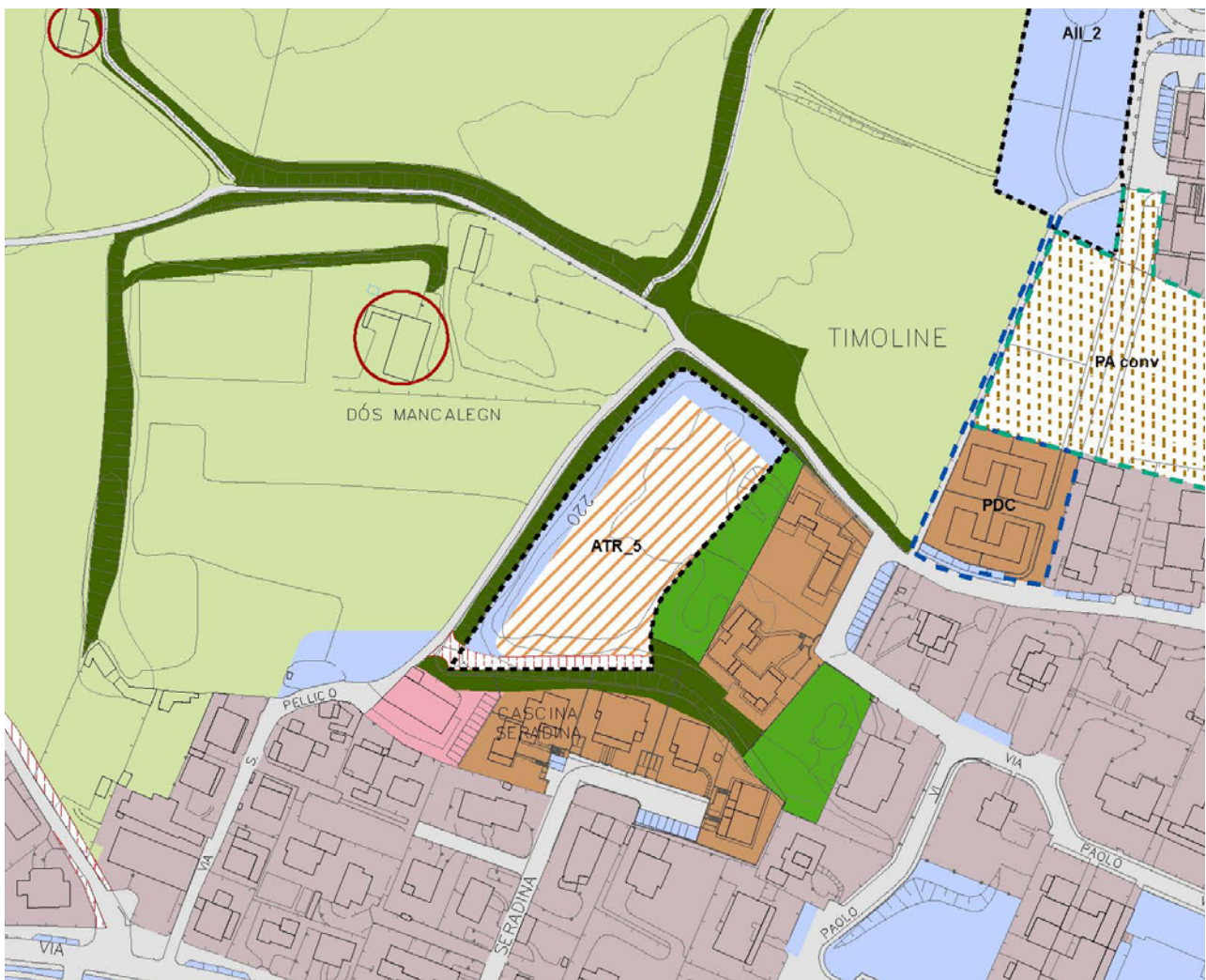
Gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi, pertanto in accordo con UTC potranno essere oggetto di modificazioni senza che le stesse comportino variante urbanistica.

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

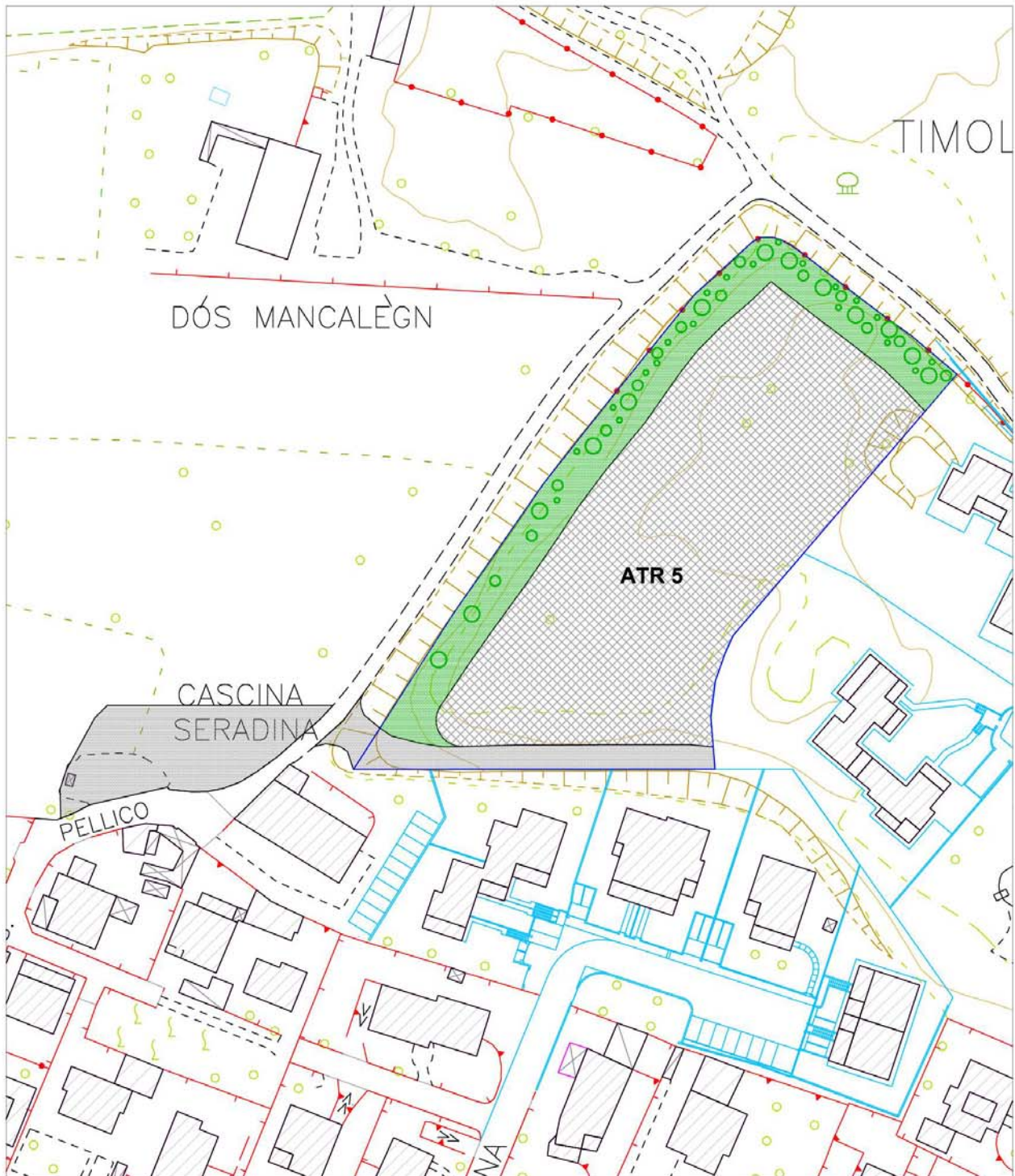
Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste e in base alle NTA del P.S.cui si rimanda. Il presente ambito è subordinato alla sistemazione del parcheggio pubblico ubicato in via Silvio Pellico a sud del comparto e la riqualificazione della viabilità pubblica su via Sant'Afra tra l'accesso del comparto e il parcheggio sopracitato.

Tali opere potranno essere scomutate dal costo degli standard di qualità.






PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR5




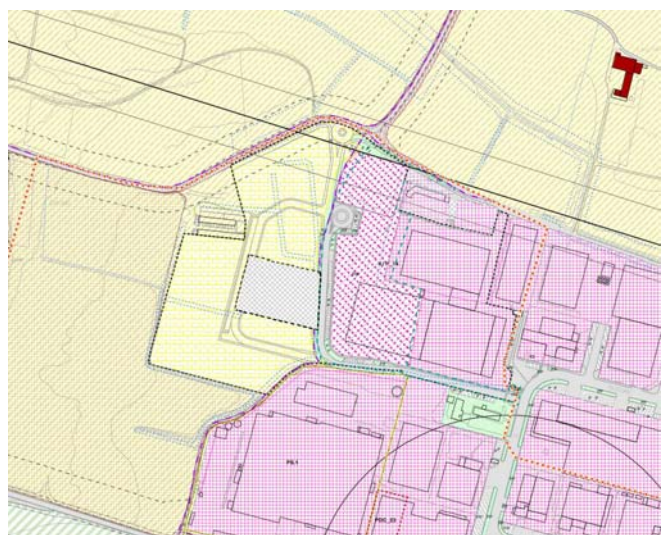
LEGENDA

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|---|
|  | PERIMETRAZIONE COMPARTO |  | RIQUALIFICAZIONE VIABILITA'E PARCHEGGI PUBBLICI |
|  | PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI |  | LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE |
|  | VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE | | |

1.2.6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP1 (EX ATP14)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a a Nigoline, a sud di v. Grumi e a ovest del territorio urbanizzato a destinazione produttiva
Stato	Conferma di Ambito già previsto da PGT vigente
Situazione previgente	Ambito di trasformazione ATP14
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica elevata
Verifica del consumo di suolo	Superficie urbanizzabile già prevista dal PGT previgente

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI

Si tratta di un'area pianeggiante non edificata, contigua al territorio urbanizzato a destinazione produttiva in lato est.

L'ambito è funzionale alla riqualificazione e consolidamento dei margini urbani del settore ovest del vasto ambito produttivo posto al centro del territorio comunale attraverso un sistema a destinazione produttiva a media densità.

Si prevede il collegamento stradale di v. Ferrari con via Grumi e la riqualificazione della viabilità limitrofa con completamento della rete ciclo-pedonale di collegamento tra Nigoline e Colombaro-Timoline e di accesso alle aree produttive. L'ambito è suddiviso in due unità minime di intervento, ciascuna delle quali è realizzabile indipendentemente dalle altre subordinatamente alla cessione in proporzione di quanto previsto nella scheda di ambito.

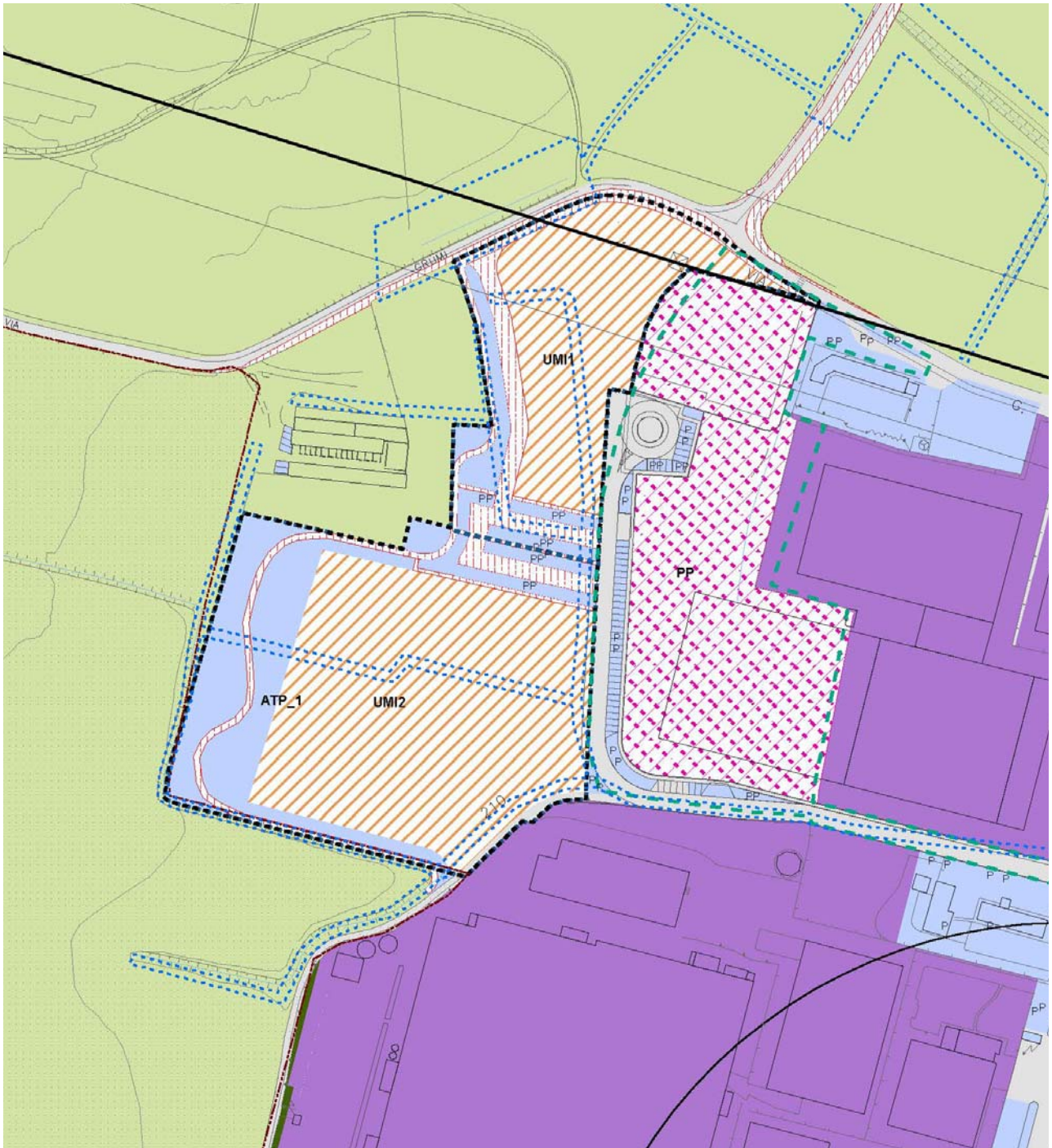
Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

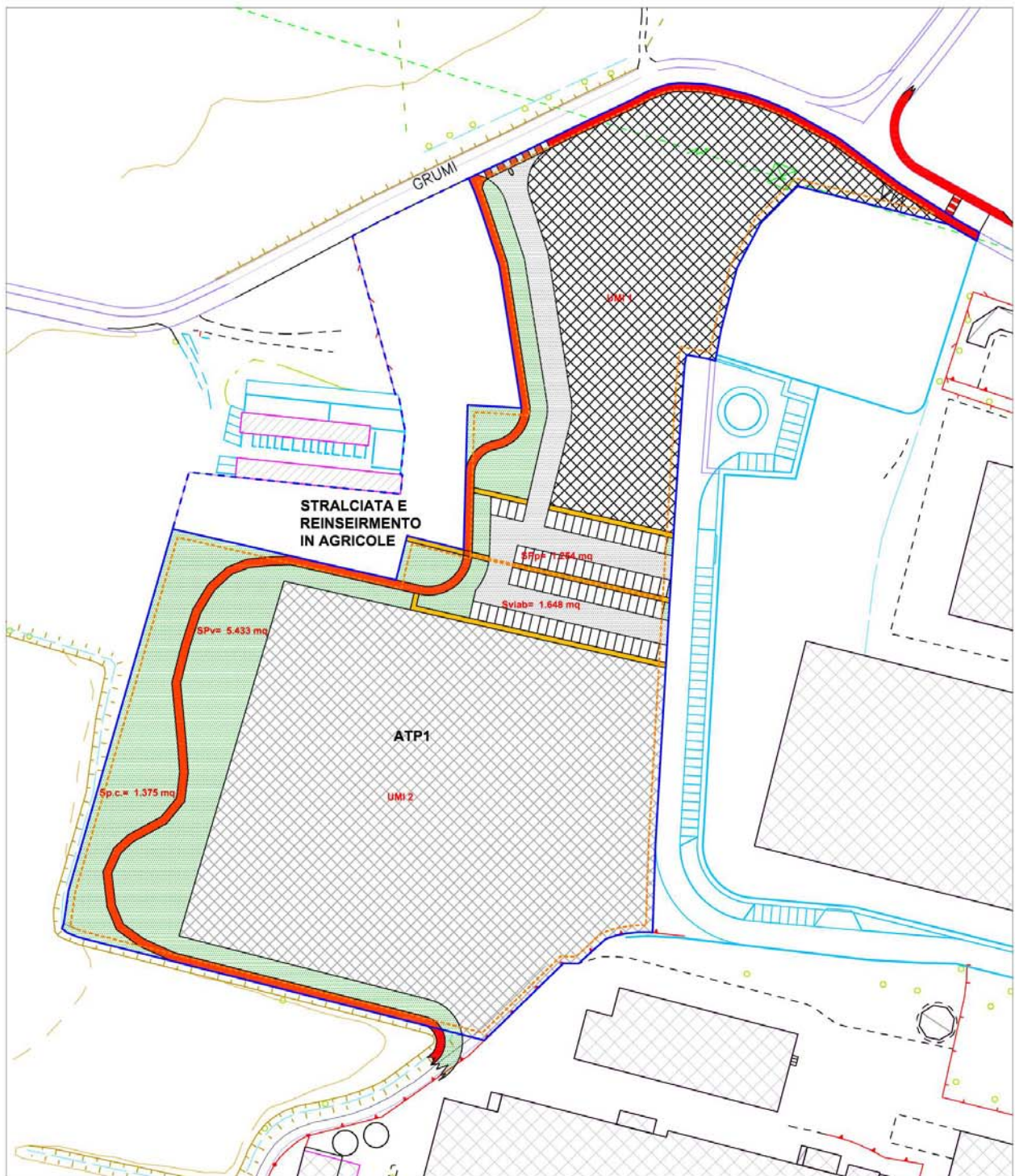
Area complessiva interessata	28.755 mq
Superficie territoriale ATR	28.755 mq
Rapporto di copertura	50%
Indice di fabbricabilità territoriale	100%
SC complessiva	14.377,50 mq
SL complessiva	28.755,00 mq
H massima	H = 10,00 per edifici privi di carroponete H = 11,00 per edifici con carroponete
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano dei Servizi e dalla scheda di ambito
Destinazione d'uso	Prevalentemente Produttiva e funzioni compatibili

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato
Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale: <ul style="list-style-type: none">- controllo paesaggistico dell'inserimento e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi aperti dell'immediato intorno; coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente;- ridisegno del margine dell'abitato - in quanto ambito limitrofo ad azzonamenti agricoli - finalizzato a non introdurre elementi di disturbo (muri di contenimento, ecc.), ma, piuttosto, a riqualificare l'esistente, anche mediante la realizzazione delle opportune opere a verde di mitigazione degli effetti;- la fascia di rispetto del tracciato viario di via Grumi, individuato come componente "Rete stradale storica secondaria", dovrà essere libera da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
Prescrizioni per la progettazione: <p>Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi stradali e verso quelli esterni non edificati;</p> <p>Realizzazione di verde di mitigazione sui lati delle aree destinate all'edificazione rivolti verso le aree agricole mediante filari di alberi di alto fusto di specie autoctone, intervallati da arbusti, anch'essi di specie autoctone.</p> <p>Riqualificazione della viabilità limitrofa v. Grumi, v. Dalla Chiesa e v. Pastore (tratto nord), con formazione di pista ciclo-pedonale al perimetro del comparto ed in parte fuori comparto come indicato nella scheda di ambito.</p> <p>Riqualificazione della strada vicinale del Barbieri, posta a sud, per la formazione di un percorso ciclo-pedonale per il collegamento del comparto alla pista ciclo-pedonale esistente di v. Speri.</p> <p>Gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi, pertanto in accordo con UTC potranno essere oggetto di modificazioni senza che le stesse comportino variante urbanistica.</p>
Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali: <p>Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste e in base alle NTA del P.S.cui si rimanda.</p> <p>L'attuazione dell'ambito è subordinato alla verifica sull'equilibrio idraulico dell'area, da attuare mediante specifico progetto idraulico da sottoporre a preventiva approvazione comunale, che individuerà le soluzioni idonee da realizzare ai sensi della normativa sull'invarianza idraulica e atta a evitare l'immissione diretta nel sistema non adeguato di collettori di scarico esistenti delle aree produttive poste a est.</p> <p>Si prescrive la riqualificazione delle strade al perimetro del comparto con particolare riferimento all'incrocio tra via Grumi e via Pastore e della strada vicinale del barbiere in lato sud fino all'incrocio con via Enzo Ferrari, attraverso la realizzazione di un percorso ciclopedonale di larghezza almeno pari a metri 2,50.</p> <p>Tali opere potranno essere scomutate dal costo degli standard di qualità.</p>

PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATP1


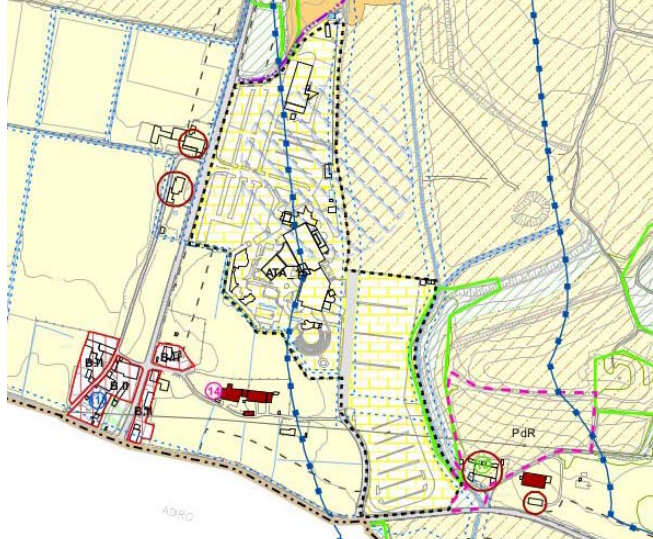


LEGENDA

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | PERIMETRAZIONE COMPARTO |  | RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' PUBBLICA |
|  | PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI |  | PARCHEGGI PUBBLICI |
|  | LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE |  | PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO |
|  | VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE |  | PERCORSI PEDONALI |

1.2.7 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATP2 (EX ATR15)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a a a Borgonato, a est della strada Provinciale Rovato-Iseo
Stato	Conferma di Ambito già previsto da PGT vigente
Situazione previgente	Ambito di trasformazione ATR15
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica molto elevata
Verifica del consumo di suolo	Superficie già urbanizzata

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
<p>Si tratta di aree con lieve andamento vallivo edificate e pianeggianti non edificate, inserite nel territorio aperto della valle del Longarone</p> <p>L'obiettivo principale è incentivare la riconversione funzionale dell'area della discoteca in essere, attività in forte contrasto con il contesto tipico della Franciacorta presente allo stato di fatto. In particolare si intende promuovere lo sviluppo e il consolidamento del turismo e dei servizi pubblici consentendo le destinazioni urbanistiche compatibili con le funzioni del terziario e dei servizi pubblici.</p> <p>L'ambito è subordinato alla riqualificazione dell'ambito della valle del paleoalveo del torrente Longarone attraverso un sistema a destinazione prevalentemente alberghiera, sportivo-ricreativa e, in misura limitata, residenziale. L'ambito prevede la riconfigurazione controllata dell'insediamento e la riqualificazione degli spazi aperti mediante sistemazioni delle aree esterne compatibili e coerenti con il contesto di elevato pregio paesaggistico-ambientale.</p> <p>L'ambito è suddiviso in due unità minime di intervento, ciascuna delle quali è realizzabile indipendentemente dalle altre subordinatamente alla cessione in proporzione di quanto previsto nella scheda di ambito.</p> <p>Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.</p>

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Area complessiva interessata	74.230 mq
Superficie territoriale ATR	UMI 1: 66.130 mq UMI 2: 8.100 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	30% mq/mq
SL complessiva	UMI 1: 19.839 mq UMI 2: 2.430,00 mq
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 per destinazioni prevalentemente residenziali e/o terziarie; H = 10 m esclusivamente in caso di servizio pubblico RSA e/o Ricettivo alberghiero
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano dei Servizi e dalla scheda di ambito
Destinazione d'uso	<u>Prevalentemente residenziali</u> e funzioni compatibili quali artigianato di servizio e Commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello (Sv compresa tra 150 mq e 400 mq). <u>Attività ricettive e ristorative</u> comprensive di funzioni alberghiere (fatta eccezione per le residenze turistico/alberghiere), e strutture adeguate a funzioni di spettacolo limitatamente agli impianti polivalenti per congressi e sale riunioni. <u>Servizi pubblici</u> caratterizzati quali attività private legate ai servizi sociali, culturali, assistenziali (sanitario, diagnostico e cura per l'anziano, RSA), tempo libero, ricreativi o sportivi.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato
<p>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rigoroso controllo paesaggistico dell'inserimento e verifica particolarmente attenta del rapporto con gli spazi aperti dell'immediato intorno; - coerenza insediativa e morfologica con gli aggregati e con gli insediamenti sparsi posti all'immediato intorno dell'area; - rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda; mantenimento e potenziamento delle barriere verdi perimetrali già esistenti; - individuazione, nel rispetto degli indirizzi di tutela della componente "Ambiti ad elevato valore percettivo", interessante l'ambito, contenuti nella scheda VI.1 dell'Al. I alle NTA del PTCP, di opportune condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente; - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato, che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti; - opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.
<p>Prescrizioni per la progettazione:</p> <p>Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi stradali e verso quelli esterni non edificati;</p> <p>Forte caratterizzazione vegetazionale di tutte le aree, destinate all'edificazione e non, in particolare lungo i relativi perimetri, mediante la formazione di filari di alberi di idonee specie autoctone, intervallati da arbusti, anch'essi di specie autoctone, in funzione della mitigazione degli impatti visivi e della dotazione qualitativa del verde degli spazi aperti;</p> <p>Conferma della fascia esistente a lato della SP XI a parcheggio alberato o a verde alberato; riqualificazione dell'accessibilità alle aree dalla strada provinciale XI Rovato-Iseo;</p> <p>Sistemazione dell'area a verde sportivo posta a ovest del Longarone garantendo la permeabilità naturale all'acqua piovana di una superficie non inferiore al 50 % della superficie totale dell'area a verde sportivo;</p> <p>Adeguamento del depuratore di cui è già dotato l'insediamento esistente in funzione dell'intervento di trasformazione ammesso.</p> <p>Gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi, pertanto in accordo con UTC potranno essere oggetto di modificazioni senza che le stesse comportino variante urbanistica.</p>

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste e in base alle NTA del P.S. cui si rimanda.

UMI 1:

L'attuazione della UMI n.1 è subordinata alla riqualificazione dell'accessibilità in quanto dovranno essere riqualificati e messi in sicurezza gli accessi già esistenti lungo via Risorgimento e lungo la strada provinciale XI.

L'intersezione tra la strada provinciale e la strada vicinale delle Fornaci dovrà essere riqualificata e la strada vicinale dovrà essere ampliata in lato sud fino a raggiungere una sezione stradale complessivamente pari a 10,00 metri, comprensivi della realizzazione di un percorso ciclopedonale di larghezza pari a 2,5 m.

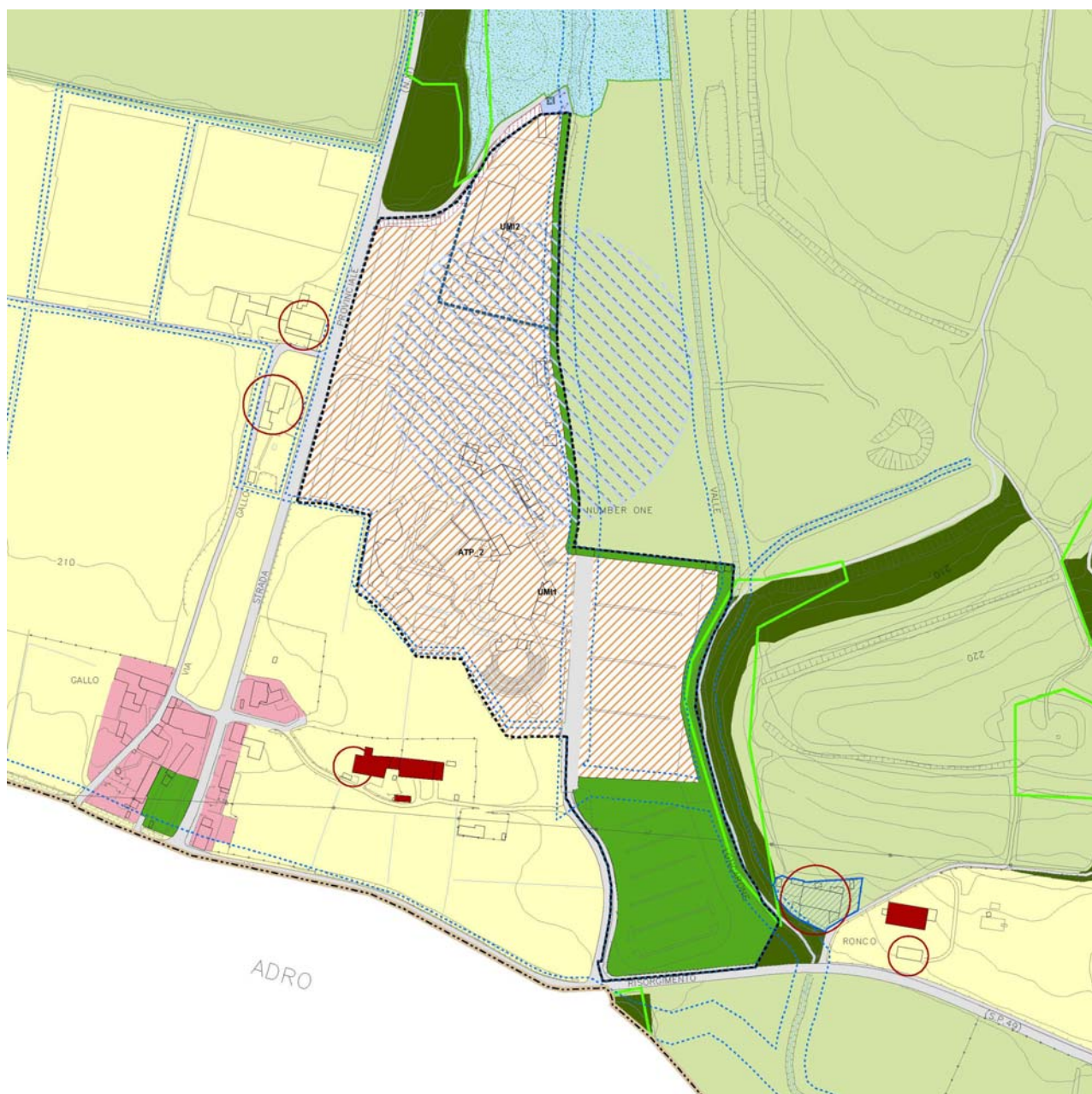
Gli interventi sulla viabilità dovranno essere concertati tra gli attuatori e il competente settore manutenzione e gestione strade della Provincia di Brescia.

UMI 2:

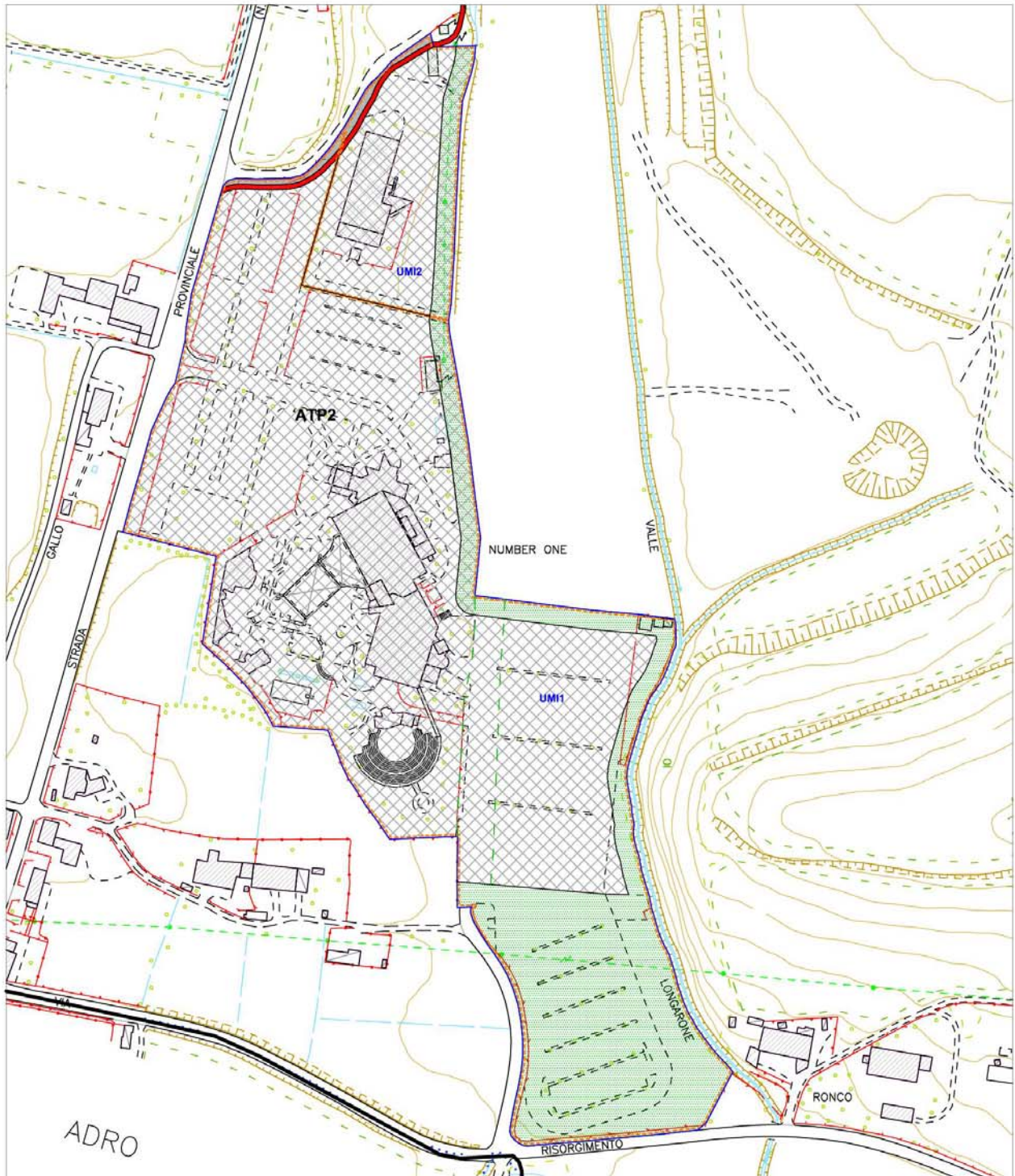
L'accesso alla UMI 2 potrà avvenire esclusivamente dalla strada vicinale delle Fornaci e la sua attuazione è subordinata alla realizzazione di un intervento di riqualificazione della strada comunale delle Fornaci di Borgonato, in continuità con quanto prescritto per la UMI 1, e del percorso ciclo-pedonale in collegamento con Borgonato, che attraverserà mediante idonei ponti i corsi d'acqua Valle Fontana e torrente Longarone.

Tali opere potranno essere scomutate dal costo degli standard di qualità.

PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATP2


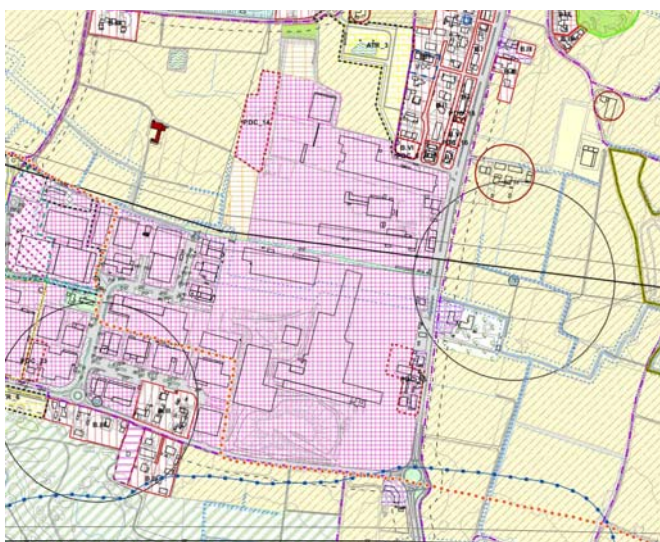


LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' PUBBLICA
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		PARCHEGGI PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		PERCORSI PEDONALI

1.2.8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATP3 (EX AREA VELA)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a sud dell'abitato di Cortefranca all'incrocio tra la SPXI e la SP49.
Stato	Ambito di riconversione di una zona produttiva dismessa
Situazione previgente	Ambito produttivo consolidato
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica media
Verifica del consumo di suolo	Superficie già urbanizzata

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
<p>Si tratta di aree pianeggianti collocate a ovest della strada provinciale e occupate di fabbricati a destinazione produttiva ormai in condizioni di dismissione.</p> <p>L'obiettivo principale è incentivare la riconversione funzionale dell'area in cui era insediato lo stabilimento "Vela", attività in forte contrasto con il contesto tipico della Franciacorta e con la collocazione che lo identifica, essendo ubicato proprio alle porte del capoluogo.</p> <p>Pur mantenendo una porzione di area a destinazione produttiva allo scopo di rispondere alle esigenze espansive delle attività produttive già esistenti al confine ovest, si intende promuovere lo sviluppo e il consolidamento del turismo e dei servizi pubblici mediante la riclassificazione di parte dell'area in SP e in destinazioni turistico ricettive. Come si osserva nella scheda di piano, è prevista inoltre la creazione di una fascia di mitigazione in direzione nord sud, che consenta la separazione tra le aree produttive a ovest e le altre funzioni di terziario e di servizi pubblici a est. Infine l'attuazione è subordinata alla realizzazione di un corridoio ecologico in direzione est-ovest, contestuale alla realizzazione di un percorso ciclopeditonale, che consenta di unire la strada provinciale con via Pastore.</p> <p>L'ambito è suddiviso in tre unità minime di intervento i cui parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono indicate al punto successivo.</p> <p>Tutte le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate a seguito di rilievo strumentale.</p>

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONI POLIFUNZIONALI	
Area complessiva interessata	169.820 mq
Superficie territoriale ATR	UMI 1: 7.300 mq UMI 2: 50.520 mq UMI3: 62.000 mq SP quale Verde di mitigazione in cessione: St = 50.000 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	UMI 1: preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive) UMI 2: RC = 50%, SL = 100% UMI 3: 0,8 mc/mq
SL complessiva	UMI 1: preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive) UMI 2: SC = 25.260 mq, SL = 50.520 mq UMI 3: SL = 16533 mq
H massima	UMI 1: preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive) UMI 2 - produttiva: - H = 10,00 per edifici privi di carroponete, - H = 11,00 per edifici con carroponete; UMI 3 - area a destinazione prevalentemente residenziale e/o terziaria: -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. - H = 10 m esclusivamente in caso di RSA e/o Ricettivo alberghiero
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano dei Servizi e dalla scheda di ambito
Destinazione d'uso	UMI 1 Prevalentemente produttiva; UMI 2 Prevalentemente produttiva; UMI 3: Polifunzionale - Prevalentemente residenziali e funzioni compatibili quali artigianato di servizio e Commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello (Sv compresa tra 150 mq e 400 mq). - Attività ricettive e ristorative comprensive di funzioni alberghiere (fatta eccezione per le residenze turistico/alberghiere), e strutture adeguate a funzioni di spettacolo limitatamente agli imèpianti polivalente epr complessi e sale riunioni. -Servizi pubblici caratterizzati quali attività private legate ai servizi sociali, culturali, assistenziali (sanitario, diagnostico e cura per l'anziano), ricreativi o sportivi.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
Descrizione: Ambito caratterizzato da aree pianeggianti edificate, intercluse nel territorio urbanizzato ed ora in stato di degrado
Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale: <ul style="list-style-type: none">- rigoroso controllo paesaggistico dell'inserimento e verifica particolarmente attenta del rapporto con gli spazi aperti dell'immediato intorno; coerenza insediativa e morfologica con gli aggregati e con gli insediamenti posti all'immediato intorno dell'area;- rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda; mantenimento e potenziamento delle barriere verdi perimetrali già esistenti;- individuazione, nel rispetto degli indirizzi di tutela della componente "Ambiti ad elevato valore percettivo", interessante l'ambito, contenuti nella scheda VI.1 dell'All. I alle NTA del PTCP, di opportune condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente;- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato, che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;- opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenti di carattere storico.
Prescrizioni per la progettazione: <p>Rigoroso controllo paesaggistico cui sottoporre l'inserimento degli edifici e delle sistemazioni in riferimento al contesto ambientale;</p> <p>Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi stradali e verso quelli esterni non edificati, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">• redazione di un piano paesistico di contesto che ponga particolare attenzione dei prospetti lungo le pubbliche vie e alla tipologia architettonica e alla omogeneità stilistica dei capannoni;• limitare gli accessi al comparto, con particolare attenzione all'intersezione con la strada provinciale;• attenzione agli aspetti legati alla sostenibilità, attraverso la realizzazione di manufatti eco-sostenibili;• lo smaltimento in fognatura delle acque bianche deve essere vietato;• lo smaltimento delle acque di scarico nella fognatura comunale deve essere consentito solo se non peggiora la situazione attuale;• l'impermeabilizzazione del suolo deve essere limitata allo stretto indispensabile per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo e per permettere lo sviluppo di una biocenosi completa nel sottosuolo anche nei territori urbanizzati;• le recinzioni perimetrali devono essere limitate all'area di stretta pertinenza degli edifici e non essere costituite da strutture invalicabili per micromammiferi ed erpetofauna qualora delimitino aree verdi private;• nelle aree a verde dovranno essere impiegate solo specie arboree e arbustive autoctone (come indicato nel nuovo Piano di Gestione delle Torbiere del Sebino) con l'impiego di germoplasma, possibilmente locale, comunque certificato. Potranno essere utilizzate anche specie non autoctone ma tipiche del contesto paesistico, come vite, olivo, e fruttiferi tradizionali;• l'utilizzo di sistemi di illuminazione degli spazi aperti dovrà prevedere l'uso di luci soffuse, non dirette oltre la linea dell'orizzonte né verso l'alto e dotate di un sistema di temporizzazione dell'illuminazione;• nel caso si prevedano spazi commerciali non si farà uso di insegne luminose;• nella programmazione dei lavori di edificazione si dovranno trovare tutti gli accorgimenti per ridurre il disturbo per le specie (rumore, polveri, illuminazione del cantiere ecc.) in particolare nei periodi di nidificazione e migrazione gli eventuali abbattimenti della vegetazione arborea non autoctona dovranno essere programmati considerando la presenza di specie nidificanti;• eventuali alberature di pregio esistenti dovranno essere conservate. <p>Gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi, pertanto in accordo con UTC potranno essere oggetto di modificazioni senza che le stesse comportino variante urbanistica.</p>

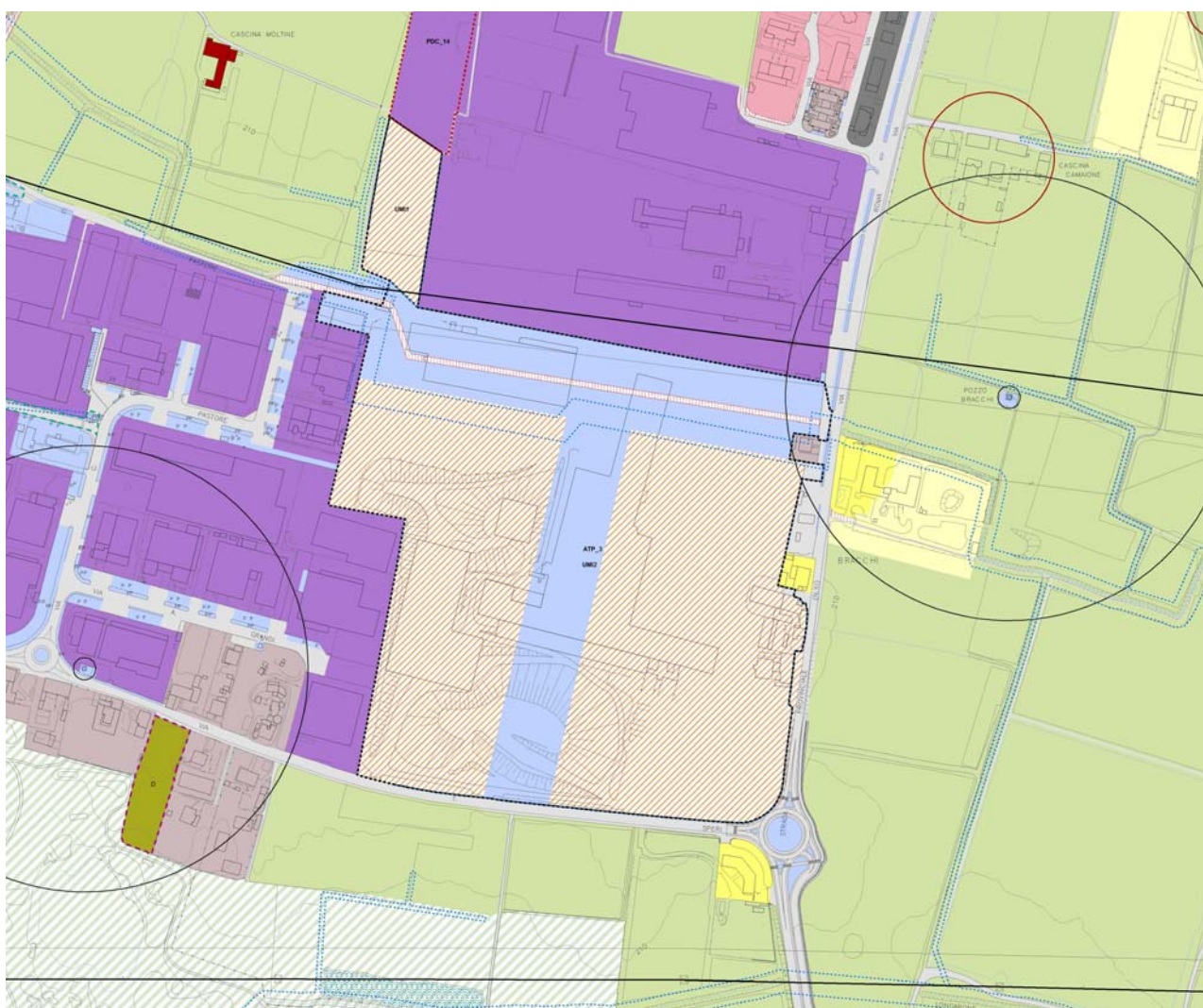
Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste e in base alle NTA del P.S.cui si rimanda. Il presente ambito è subordinato alla:

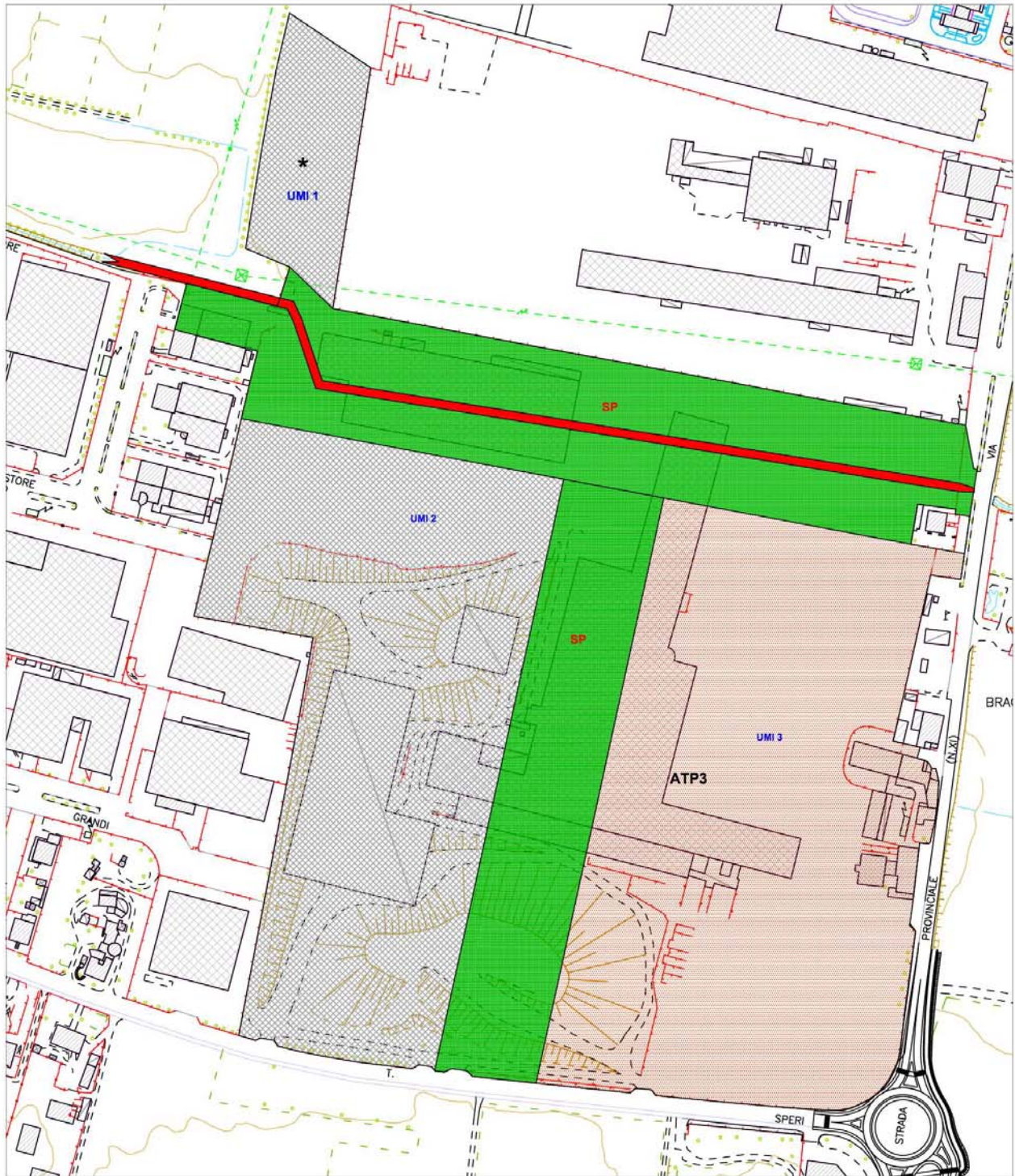
- cessione di un'area da destinare a verde pubblico della superficie di circa 50.000 mq;
- creazione di un'area di salvaguardia sul lato nord dell'area in oggetto a protezione del reticolo idrico minore "fosso delle Pissine", con il ripristino del fosso come era in origine;
- Realizzazione dell corridoio ecologico con la realizzazione di un percorso ciclopedonale e la realizzazione di un museo all'aperto, mediante la realizzazione di pannelli che testimonino la storia e la memoria dell' vecchio impianto VELA spa e illustrino con pannelli didattici la lavorazione dei laterizi. Manutenzione a Carico degli attuatori;
- realizzazione sede Protezione Civile.
- formazione di un percorso di mobilità dolce (ciclopedonale) che permetta il collegamento della frazione di Borgonato alla rete stradale secondaria esistente alla frazione Timoline, comprensivo dell'attraversamento della via provinciale;
- scelta di un'architettura legata alla tradizione del territorio della "Franciacorta" per uso di materiali e colorazioni, a basso impatto paesaggistico ed energetico;
- eventuale mantenimento delle testimonianze storiche riguardanti sia la presenza di eventuali elementi architettonici di pregio, sia l'attività di produzione di laterizi;
- realizzare sul perimetro dell'area importanti opere di mitigazione quali ad esempio quinte alberate o comunque un'attente progettazione di inserimento attraverso la redazione di un piano paesistico di contesto.
- riqualificazione della SPXI – via Provinciale;
- in caso di realizzazione di Servizi Pubblici alla persona, la tipologia e le dimensioni devono essere convenzionate con l'AC.

Tali opere potranno essere scomutate dal costo degli standard di qualità

PIANO DELLE REGOLE VARIATO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATP3



LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE POLIFUNZIONALI
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		PARCHEGGI PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA		PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		PERCORSI PEDONALI