



Regione Lombardia - Provincia di Brescia  
**COMUNE DI CORTE FRANCA**

---

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**VARIANTE GENERALE AL PGT**  
**ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 e s. m. e i.**

---

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.

**DdP\_A02**

---

**Documento di Piano**  
**Schede degli Ambiti di trasformazione**  
**CORRETTE CON CONTRODEDUZIONI - COMPARATE**

---

SCALA: /

Luglio 2025

emesso per APPROVAZIONE

Revisione: 01

---



**Abe123** = testo stralciato; **Def456** = testo aggiunto; **ghi789** = testo controdedotto

## INDICE

Art. 1	Contenuti, efficacia ed elaborati del Documento di Piano	2
Art. 2	Raccordo con gli altri strumenti di governo del territorio	2
Art. 3	Componente geologica, idrogeologica e sismica	3
Art. 4	Aree di trasformazione	4
Art. 5	Previsioni infrastrutturali	6
Art. 6	Criteri per PII in variante e localizzazione di eventuali insediamenti produttivi	6
Art. 7	Limiti di sostenibilità e monitoraggio	7
Art. 8	Indicazioni per la lettura della componente paesaggistica	7
Art. 9	Ambiti a prevalente caratterizzazione paesaggistica	8
Art. 10	Aree di valore paesaggistico ed ecologico	8
Art. 11	Rete ecologica provinciale	9
ART. 12	ESAME PAESAGGISTICO DEI PROGETTI	9
Art. 13	Ambiti di Trasformazione	13
Art. 14	Disposizioni particolari	15
Art. 15	Criteri di negoziazione	15
Art. 16	Schede degli Ambiti di Trasformazione	17
Art. 16.1	Ambito di Trasformazione Residenziale ATR1 (ex PDC_2)	17
Art. 16.2	Ambito di Trasformazione Residenziale ATR2 (ex ATR7)	21
Art. 16.3	Ambito di Trasformazione Residenziale ATR3 (ex ATR10)	25
Art. 16.4	Ambito di Trasformazione Residenziale ATR4	30
Art. 16.5	Ambito di Trasformazione Residenziale ATR5	34
Art. 16.6	Ambito di Trasformazione Produttivo ATP1 (ex ATP14)	38
Art. 16.7	Ambito di Trasformazione Polifunzionale ATP2 (ex ATR15)	43
Art. 16.8	Ambito di Trasformazione Polifunzionale ATP3 (ex Area Vela)	50

## ART. 1 CONTENUTI, EFFICACIA ED ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e definisce gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone limiti e condizioni di sostenibilità ambientale. Esso:
  - ③ individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
  - ③ determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e la loro articolazione temporale;
  - ③ definisce, in coerenza con i piani paesaggistici sovracomunali, politiche e strategie per la tutela e la valorizzazione del paesaggio comunale ed individua le classi di sensibilità paesaggistiche del territorio.
  - ③ detta direttive ed indicazioni per gli altri strumenti di governo del territorio;
  - ③ individua gli ambiti di trasformazione e ne fissa i relativi criteri di intervento.
2. Il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
3. Le azioni di sviluppo sono direttamente connesse alla loro modalità di attuazione mediante i piani attuativi.

## ART. 2 RACCORDO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Documento di Piano definisce le scelte strategiche del Piano di Governo e costituisce lo strumento di raccordo fra i vari atti del PGT. In particolare: tutti gli atti di governo del territorio si riferiscono al D. P. per quanto attiene limiti di sostenibilità, obiettivi, strategie, azioni, disegno generale del territorio ed indirizzi per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

### a. Piano delle Regole: elementi di prevalenza e modifiche

Documento di Piano e Piano dei Servizi rinviano alle norme tecniche del Piano delle Regole per quanto attiene:

- ③ la definizioni tecniche uniformi, di grandezze ed indici (Titolo II);
- ③ le indicazioni generali per il reperimento delle urbanizzazioni e delle dotazioni territoriali (art. 10) e per i parcheggi privati (art. 12)
- ③ la classificazione delle destinazioni d'uso (art. 8);
- ③ le disposizioni per gli interventi specifici contenute nel (Titolo IV).
- ③ la specifica disciplina per la tutela dell'ambiente e del paesaggio e le aree di valenza paesaggistica (Titolo V), in coerenza ed ad integrazione di quanto definito nel successivo Titolo III;
- ③ le normative per le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dai pozzi, delle linee di elettrodotti, dai metanodotti, dai depuratori, dai corsi d'acqua (Titolo VI).

Le previsioni del Documento di Piano relative all'assetto viabilistico e della mobilità, sono riportate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, assumendo in questo ultimo valore conformativo.

Non costituiscono varianti al Documento di Piano le varianti al Piano delle Regole che afferiscono a temi di specifica competenza del PDR, ovvero:

- ③ modificano classificazione, indici e modalità d'intervento delle aree del tessuto storico, del tessuto urbano consolidato e degli immobili esistenti in aree agricole;
- ③ individuano piani di recupero entro il tessuto storico, entro il tessuto urbano consolidato o negli immobili esistenti in aree agricole, che non comportino incrementi dell'indice fondiario e del rapporto di copertura superiori al 10 % di quanto già disciplinato dalle norme per il tessuto in oggetto;
- ③ prevedono specificazioni normative;
- ③ prevedono la correzione di errori materiali.

Costituiscono in tutti i casi varianti al D. P. le varianti al Piano delle Regole che:

- ③ incidono sul raggiungimento degli obiettivi del D. P.;
- ③ prevedono nuovi insediamenti di carattere sovralocale come definiti dal PTCP.

### b. Piano dei Servizi: elementi di prevalenza e modifiche

Le norme tecniche del P. S. costituiscono riferimento per tutti gli atti del P. G. T. per quanto attiene

l'articolazione e l'uso delle aree per servizi pubblici.

Il Documento di Piano, in linea con le indicazioni generali del Piano dei Servizi, definisce il dimensionamento minimo delle aree destinate a servizi nelle aree di trasformazione.

Non costituiscono varianti comunque al D. P. le varianti al P. S. che afferiscono a temi di specifica competenza del P. S. ovvero:

- ③ definiscono la reiterazione o la non reiterazione di un vincolo espropriativo ove ciò non comporti il mancato raggiungimento di un esplicito obiettivo del Documento di Piano;
- ③ prevedono interventi di riqualificazione stradale, di riorganizzazione a rotatoria delle intersezioni e di messa in sicurezza degli spazi stradali;
- ③ prevedono nuovi completamenti alla rete ciclabile;
- ③ prevedono interventi di riqualificazione e potenziamento del patrimonio vegetale e delle connessioni ecologiche;
- ③ prevedono specificazioni normative;
- ③ prevedono la correzione di errori materiali.

#### **c. Piani di settore**

Costituiscono strumenti di governo del territorio, cui si rinvia per le specifiche materie di competenza, i seguenti Piani di Settore:

- ③ Individuazione del Reticolo Idrico minore ai sensi della D. G. R. n. 7/7868/2002 e Regolamento dell'attività di polizia idraulica;
- ③ Regolamento edilizio e regolamento locale d'igiene;
- ③ Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada;
- ③ Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/1995 e della L. R. n. 13/2001;
- ③ Piano regolatore dell'illuminazione comunale, da redigere ai sensi della L. R. n. 17/2000.

#### **d. Difformità e contrasti fra i vari strumenti**

Le prescrizioni contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di difformità, prevalgono su quelle di elaborati di minor dettaglio.

In caso di difformità tra i diversi strumenti del P.G.T., prevale lo strumento che ha ai sensi di legge e come esplicitato nelle norme del P.G.T. stesso efficacia prevalente, ovvero:

- ③ la previsione del Documento di Piano prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa alla componente paesaggistica del PGT ed alle aree di trasformazione;
- ③ la previsione del Piano dei Servizi prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa a servizi pubblici o di pubblica utilità così come definiti dalla normativa e come specificati nel P. S.;
- ③ la previsione del Piano delle Regole prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa alla disciplina specifica dell'uso del territorio. In particolare, fatta eccezione per le aree di trasformazione, la previsione del Piano delle Regole prevale su quella del Documento di Piano in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità fra previsioni degli atti del PGT e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specialità.

### **ART. 3 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

1. Ai sensi di legge, la componente geologica, idrogeologica e sismica costituisce parte integrante del presente piano.

2. Costituiscono riferimento per la componente geologica e sismica del Documento di piano:

#### **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

- Relazione Illustrativa;
- Norme geologiche di piano;
- Tavola 4 – Carta dei vincoli esistenti;
- Tavola 5 – Carta di Sintesi;
- Tavola 6 – Carta di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano;
- Tavola 7 - Carta PAI-PGRA.
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per l'asseverazione della congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1 alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26.04.2022)

## DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO SEMPLIFICATO E CRITERI E METODI PER IL RISPETTO DEL PRINCIPIO DELL'INVARIANZA IDRAULICA

- Relazione Illustrativa;
- Tavola 1 – Carta delle aree a pericolosità idraulica dedotte dagli atti di pianificazione esistenti;
- Tavola 2 – Carta dell'Infrastrutturazione idraulica;
- Tavola 3 – Carta di sintesi degli elementi della pericolosità per allagamento;
- Tavola 4 – Carta del rischio idraulico;
- Tavola 5 – Carta degli interventi strutturali;
- Tavola 6 – Carta della predisposizione all'infiltrazione (o carta della aree non adatte all'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo);

## STUDIO AGGIORNATO DEL RETICOLO IDRICO MINORE

- Norme di Polizia Idraulica;
- Relazione di Polizia Idraulica;
- Tavola 1 – Carta delle aste idriche presenti all'interno del territorio comunale;
- Tavola 2 – Carta del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto;
- Tavola 3 – Carta del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto con sovrapposizione alle aree con pericolosità idraulica dedotte dagli atti pianificatori esistenti;
- Tavola 4 – Carta del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto con sovrapposizione al Piano delle Regole del PGT

3. La modifica e l'aggiornamento della componente geologica del PGT, a seguito di atti normativi prevalenti o di approfondimenti di indagini, segue le procedure di legge.

## ART. 4 AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione suddivisi in:
  - Aree di Trasformazione a destinazione prevalente Residenziale – ATR;
  - Aree di Trasformazione a destinazione prevalente Produttiva o Polivalente – ATP;definiti per comparti unitari, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto, salvo quanto diversamente specificato per i singoli ambiti.
2. Obiettivi, indici, parametri e prescrizioni specifici per i singoli ambiti di trasformazione sono fissati nelle Schede delle aree di trasformazione ed hanno carattere prescrittivo e prevalente. Essi rispondono a precise esigenze di equità e sostenibilità:
  - ③ Le capacità edificatorie dei comparti e le previsioni di dotazioni infrastrutturali e di aree e/o di attrezzature di servizio sono il risultato di un disegno complessivo che tiene conto, oltre che delle infrastrutture presenti e necessarie a garantire funzionalità all'ambito, degli obiettivi generali del PGT compreso il completamento del sistema infrastrutturale e dei servizi.
  - ③ L'equilibrio generale tra i comparti è ottenuto mediante una compensazione tra i carichi differenziati di dotazioni infrastrutturali, di servizi e di quote di edilizia convenzionata.
  - ③ Il PGT individua, in corrispondenza delle aree di trasformazione ambiti soggetti a perequazione urbanistica. I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote proprietarie, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.
  - ③ ***Le trasformazioni previste sul territorio regolate da Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, in fase di progettazione e attuazione, devono tenere conto e perseguire gli indirizzi normativi per la Rete Ecologica.***
3. I piani attuativi:
  - ③ prevedono il rispetto degli obiettivi, dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni definiti nelle Schede delle aree di trasformazione;
  - ③ assicurano la compatibilità paesaggistico-ambientale e la qualità architettonica del progetto nel rispetto delle normative e delle procedure di cui al titolo III delle presenti norme;
  - ③ assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri per le dotazioni e le urbanizzazioni, ed individuano in quali aree e con che parametri distribuire la Superficie lorda di pavimento complessiva, nel rispetto della capacità edificatoria massima, dei limiti di altezza e dei rapporti di copertura prescritti del piano attuativo; per le aree di trasformazione la capacità edificatoria massima ammessa è quella definita dai

parametri di SIp definita o di Rc riportati nelle Schede, mentre il parametro Uf max, nei casi in cui viene riportato, indica esclusivamente il limite massimo di utilizzazione fondiaria ammesso nel singolo lotto, nei casi in cui l'area destinata all'edificazione risulti suddivisa in più lotti, fermo restando il rispetto della capacità edificatoria massima = SIp definita del piano attuativo;

- ③ definiscono l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale, i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi, nonché le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;
- ③ disciplinano la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dalle Schede degli ambiti di trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili, con riferimento alle quantità minime di cui all'art. 10 delle NTA del PR;
- ③ documentano la fattibilità geologica e la compatibilità acustica dell'intervento;
- ③ stabiliscono gli obblighi convenzionali e fissano i tempi per la sottoscrizione della convenzione entro 6 mesi dall'approvazione dello strumento attuativo.

4. Negli ambiti di trasformazione valgono le destinazioni compatibili e complementari a quelle principali e quelle non ammesse, nonché i parametri generali specificati nelle schede di piano con riferimento alle definizioni generali contenute nelle NTA del Piano delle regole.

5. Si fissa inoltre che:

- ③ gli interventi di riconversione di aree produttive dovranno prevedere indagini ambientali preventive, ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- ③ ove specificamente previste, le fasce di verde di arredo stradale, a lato della viabilità e dei percorsi ciclo-pedonali, dovranno essere piantumate con filari di alberi di alto fusto caratteristici della vegetazione locale; la larghezza di tali fasce dovrà essere idonea all'inserimento delle alberature, nel rispetto obbligatorio delle distanze dai confini e dalle strade;
- ③ al fine di effettuare una verifica attendibile e aggiornata, gli ambiti di trasformazione su aree ad oggi utilizzate a fini agricoli devono allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola;
- ③ i piani attuativi sono approvati secondo le procedure di legge con doppio passaggio in Consiglio Comunale;
- ③ Salvo diversa indicazione specifica contenuta nella scheda di ambito per il rapporto di permeabilità valgono i seguenti valori:

Destinazione prevalente Residenziale:	Rp = 35% della ST
Destinazione prevalente Produttiva:	Rp = 20% della ST
Destinazione prevalente Commerciale/Direzionale:	Rp = 30% della ST
Altre destinazioni:	Rp = 35% della ST

6. Salvo quanto eventualmente esplicitato nelle schede di dettaglio di ciascuna AdT, è ammessa l'attuazione a stralci delle Aree di trasformazione solo se preceduta dalla predisposizione di un planivolumetrico unitario, **così come del progetto di mitigazione (ed eventualmente di compensazione ecologica in loco)**, esteso all'intero ambito di trasformazione, sottoscritto da tutti i proprietari, da sottoporre a relativa approvazione comunale. In tal caso la convenzione, anch'essa sottoscritta da tutti i proprietari, stabilirà l'individuazione degli stralci, i soggetti, gli oneri e i tempi per l'attuazione.

7. Fermo restando il rispetto degli obiettivi delle trasformazioni, con particolare riguardo agli obiettivi per i servizi e la mobilità, sono ammessi scostamenti dalle Schede delle aree di trasformazione e modifiche al disegno del piano quando:

- ③ sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali, in scala maggiore, del comparto interessato;
- ③ la soluzione proposta, nel rispetto delle quantità edificabili, delle dotazioni territoriali e delle destinazioni d'uso, risulti comunque equivalente o migliorativa – in rapporto agli obiettivi del D. P., alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica – rispetto alle prescrizioni della Scheda di Progetto.

8. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione previsti nei comparti di intervento, essa darà luogo alla procedura espropriativa, secondo le procedure previste dalla legge. In questo caso le aree saranno indennizzate secondo il relativo uso effettivo.

9. Fino all'attuazione delle previsioni del D. P. in tali aree è ammessa la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti. Sono inoltre ammesse opere di adeguamento alle norme igienico-sanitarie e per la sicurezza. Sono ammesse anche le normali pratiche agricole nelle aree oggi utilizzate a tale fine.

10. L'attuazione delle aree di trasformazione in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene – salvo quelle previgenti alla modifica del Titolo 3° capo X – per quanto attiene le distanze dagli allevamenti di animali, è condizionata alla preventiva conversione degli stessi.

11. Tutte le previsioni del DdP, comprese quelle relative alle aree di trasformazione non producono effetti sul regime giuridico dei suoli e valgono solo per il periodo di validità del D. P..

12. Al fine del perseguimento degli indirizzi strategici del P.T.C.P. di “ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico”, dovrà essere garantita la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono sempre essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate esistenti o di previsione, nonché ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

#### ART. 5 PREVISIONI INFRASTRUTTURALI

1. Il Documento di Piano individua gli interventi infrastrutturali utili a garantire l'accessibilità e la sicurezza del territorio e in nuove viabilità ciclopedonali o in interventi di riqualificazione delle ciclabili esistenti.

2. Le nuove viabilità di connessione locale interessate da linee di trasporto pubblico dovranno avere carreggiata minima di m 7 e dovranno essere sempre dotate di marciapiede (minimo m 1,50) e/o di pista ciclabile (di larghezza minima m 2,50). Le viabilità di connessione di altro tipo e di distribuzione interna dovranno avere carreggiata minima di m 6 e dovranno essere sempre dotate di marciapiede (di larghezza minima m 1,50), salvo diverse prescrizioni specifiche di Piano.

#### ART. 6 CRITERI PER PII IN VARIANTE E LOCALIZZAZIONE DI EVENTUALI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

##### **Criteria per i Programmi Integrati di Intervento in variante**

1. L'Amministrazione Comunale potrà promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento anche non già previsti nel Documento di Piano secondo le procedure di legge.
2. Essi dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi dichiarati nel D. P..

##### **Criteria per la localizzazione di eventuali insediamenti produttivi**

1. Le eventuali future localizzazioni di attività produttive, potranno essere individuate unicamente in continuità con gli ambiti produttivi esistenti, a fronte di reali esigenze aziendali e dell'effettivo esaurimento delle aree produttive individuate nel PGT, mediante l'attivazione di procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al PGT come disciplinate dall'art. 8 del DPR 160/2010.
2. Eventuali istanze di Sportello Unico dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
  - verificare l'effettivo esaurimento delle aree produttive individuate nel P. G. T;
  - dare risposta a reali esigenze di localizzazione od ampliamento di attività produttive;
  - non prevedere l'insediamento di industrie insalubri di prima classe come classificate dal D.M. 05/09/1994 e di attività a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. n. 334/1999;
  - assicurare un'adeguata dotazione infrastrutturale;
  - assicurare la dotazione minima di parcheggi pubblici e privati disciplinata per la funzione dalle NTA del PdR, anche in relazione a criticità presenti;
  - assicurare un'adeguata mitigazione ambientale;
  - allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### ART. 7 LIMITI DI SOSTENIBILITÀ E MONITORAGGIO

1. Il Documento di Piano e le relative varianti ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
2. Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.
3. Nello stesso Rapporto Ambientale sono riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del PGT nella fase di gestione e attuazione per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.
4. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale pubblicare annualmente gli esiti dei dati raccolti.
5. In sede di attuazione del Documento di Piano è obbligatorio il rispetto delle seguenti disposizioni:
  - ③ dovranno essere messe in atto tutte le prescrizioni definite in sede di valutazione ambientale, così come formulate dal Rapporto Ambientale "Valutazione Ambientale";
  - ③ dovrà essere acquisito il parere dell'ente gestore della rete fognaria per gli scarichi relativi alle aree di trasformazione;
  - ③ dovranno essere messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle "Azioni di Piano" secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale, così come formulate dal Rapporto Ambientale "Mitigazione e compensazione";
  - ③ dovranno essere monitorati gli effetti ambientali delle "Azioni di Piano", nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale "Gli indicatori per il monitoraggio del PGT di Corte Franca".

#### ART. 8 INDICAZIONI PER LA LETTURA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA

1. Il Documento di Piano detta le norme generali per la tutela dell'ambiente e del paesaggio con riferimento a:
  - ③ gli ambiti a prevalente caratterizzazione, e le relative attenzioni e tutele, definiti nei successivi articoli che costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel PDR;
  - ③ gli elementi della Rete Ecologica Provinciale e della Rete Ecologica Regionale;
  - ③ le aree di valore paesaggistico ed ecologico, comprendenti il sistema dei vincoli e le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità come rappresentate nella cartografia di piano (carta della sensibilità paesaggistica e carta dei vincoli) e come disciplinate nel PdR in coerenza con le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica. Come per i precedenti ambiti, le aree di valore paesaggistico costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel PDR. Le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità sono assunte come aree di valore paesaggistico ed ecologico e sono disciplinate nel seguente articolo in coerenza con le indicazioni del D. P.
3. In particolare il D. P. sancisce la necessità di interventi di mitigazione, compensazione e riqualificazione paesaggistica da mettere in campo in relazione agli interventi proposti ed il PDR detta regole e criteri per gli interventi di mitigazione e compensazione, nonché per la tutela ed il potenziamento del patrimonio vegetale diffuso nel territorio da esso disciplinato.

## ART. 9 AMBITI A PREVALENTE CARATTERIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Nella considerazione che, ai sensi della Convenzione europea del Paesaggio, l'insieme di tutto il territorio costituisce il paesaggio, il PGT detta indirizzi paesaggistici generali per l'intero territorio comunale attraverso l'individuazione di ambiti a prevalente caratterizzazione.

2. Gli ambiti a prevalente caratterizzazione costituiscono ambiti ove è possibile riconoscere un'unità del paesaggio ed una caratterizzazione e/o connotazione prevalente ed a cui il PGT assegna una classe di sensibilità con riferimento alla D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti".

3. Si individuano pertanto:

A1 – Monte Alto ed ambito di confluenza dei cordoni morenici	classe di sensibilità: molto elevata
A2 – Torbiere del Sebino	classe di sensibilità: molto elevata
A3 – Valle del torrente Longarone	classe di sensibilità: molto elevata
A4 – Rilievi isolati a basamento roccioso	classe di sensibilità: molto elevata
A5 – Ambiti pedecollinari e/o con formazioni moreniche residue	classe di sensibilità: elevata
A6 – Fascia pianeggiante ad urbanizzazione rada	classe di sensibilità: media
A7 – Fascia pianeggiante ad urbanizzazione diffusa	classe di sensibilità: media
A8 – Centri storici	classe di sensibilità: elevata

4. La determinazione del grado di incidenza del progetto prende in considerazione, oltre a quanto indicata nella citata DGR, anche il rapporto del progetto con gli elementi e gli indirizzi di tutela definiti per ogni ambito a prevalente caratterizzazione, nonché l'eventuale vicinanza o interferenza dell'area di progetto con le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità, le aree e gli elementi della percezione del paesaggio e gli interventi di mitigazione, compensazione e riqualificazione paesaggistica individuati nella carta della sensibilità e nella presente disciplina. Particolare attenzione dovrà poi essere posta nelle aree poste a confine fra ambiti a differente sensibilità.

## ART. 10 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

Per componenti del paesaggio (elementi costitutivi) si intendono le componenti elementari dell'identità storica, visiva o naturale che connotano gli ambiti che articolano del paesaggio di Corte Franca, rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali.

Le componenti, raggruppate secondo la stessa articolazione definita dal PTCP, sono disciplinate nel Piano delle Regole.

Le successive prescrizioni fanno riferimento alla singola categoria di componenti del paesaggio elementi costitutivi, anche ove non cartografati, e si applicano in tutto il territorio comunale.

## ART. 11 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

1. Il PGT assume le indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete Ecologica Regionale contenute nei relativi elaborati approvati con D. G. R. 26 novembre 2008, n. 8/8515, **così come aggiornata dalla D.G.R. 30 dicembre 2009, n. 8/10962**, nonché gli indirizzi del PTCP per la Rete Ecologica Provinciale, inerenti i suoi diversi ambiti come rappresentati nella tavola C2 del D. P. . In coerenza con ciò il PGT detta le norme per la tutela ed il potenziamento della naturalità esistente, per il miglioramento della qualità ecosistemica degli habitat e per l'incremento della biodiversità.

2. La rete ecologica di Corte Franca è parte integrante della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale. Gli elementi che costituiscono le componenti principali della rete ecologica di Corte Franca sono:

- la Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino e parte della relativa Area Sensibile sono individuate come elementi di primo livello regionale e come ecosistemi lacustri principali (gli specchi d'acqua) e come ambiti di specificità biogeografica della rete ecologica provinciale;
- il Monte Alto è individuato come elemento di primo livello regionale e come ambito di specificità biogeografica della rete ecologica provinciale.

Sono inoltre individuate come elementi di secondo livello dalla rete ecologica regionale e come aree di supporto della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano (la parte centro settentrionale) e in ambito pianiziale e collinare (la parte meridionale):

- le aree non edificate poste tra le torbiere e il Monte Alto nella parte settentrionale del territorio comunale;
- la porzione collinare della grande cerchia della Franciacorta a ovest di Nigoline;

quasi interamente il territorio comunale a sud delle torbiere, compresi i dossi di Borgonato e la valle del Longarone, il cui corso d'acqua assolve un'importante funzione di connessione ecologica. Sono individuati inoltre due varchi insediativi a rischio, **i nn. 45 e 46**.

- tra l'abitato di Nigoline e il polo produttivo situato a est;
- in corrispondenza dell'ambito collinare della grande cerchia morenica a ovest di Nigoline.

3. In considerazione dell'eccessiva antropizzazione dell'area in cui ricade il territorio comunale, è necessario:

- favorire gli interventi di deframmentazione ecologica;
- mantenere i varchi esistenti, in modo da incrementare la connettività ecologica trasversale in direzione est-ovest e verso nord con l'area prealpina;
- migliorare i varchi in condizioni di criticità;
- evitare la dispersione urbana.

## ART. 12 ESAME PAESAGGISTICO DEI PROGETTI

1. Tutti "i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti, in base all'art. 35, comma 1. della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (P. T. R.), all'esame di impatto paesaggistico che si conclude con l'espressione del "giudizio di compatibilità paesaggistica".

Nelle aree vincolate in base al D. Lgs. n. 42/2004, l'espressione del "giudizio di compatibilità paesaggistica" è finalizzato al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 146 dello stesso decreto, mentre in tutti gli altri casi è finalizzato all'espressione del "giudizio di impatto paesaggistico" di cui all'art. 39, comma 5, della Normativa del Piano Paesaggistico P. T. R., nonché della D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045.

2. Costituiscono riferimento per la componente paesaggistica i seguenti elaborati cartografici:

### *Carta condivisa del paesaggio*

Assieme alla tavola "Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati" (C2) forma il quadro conoscitivo di riferimento. La carta del Paesaggio è composta dalle tavole "Valori culturali dell'edificato e soglie storiche" (C9) e "Sistemi paesaggistici e percezione del territorio" (C8).

### *Carta della sensibilità*

Rappresenta la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale e fissa le classi di sensibilità del territorio comunale con riferimento alla D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti".

Rappresenta l'articolazione comunale delle unità tipologiche di paesaggio individuate dal Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR) in ambiti a prevalente caratterizzazione e riporta le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità.

### *Carta delle strategie di piano*

Rappresenta la sintesi delle strategie e delle azioni generali del piano nei suoi tre elaborati, anche con riferimento alle azioni per migliorare la qualità paesaggistica del territorio.

#### MATRICE DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

La sensibilità dell'ambito, che pure è legata a valutazioni che discendono dalla frequentazione dei luoghi e da un'analisi experience based, sono anche verificate attraverso quella che viene definita Matrice di valutazione della sensibilità.

La matrice organizza, per ogni ambito di paesaggio, un percorso di valutazione basato:

- sulla verifica delle componenti del paesaggio naturale e rurale, storico-culturale e del degrado caratterizzanti i vari ambiti (valutazione morfologico-strutturale);
- sul rapporto che i vari ambiti stabiliscono con gli elementi rilevanti della percezione del territorio (valutazione vedutistica);
- sul rapporto che i vari ambiti stabiliscono con il Monte Alto, le Torbiere del Sebino, la valle del Longarone, i rilievi isolati e i cordoni morenici, i luoghi dell'identità locale, dell'incontro e della vita della comunità, che più di altri, caratterizzano il paesaggio, la cultura ed il sentire il territorio (valutazione simbolica).

#### NOTE ALLA MATRICE:

- \* Le componenti sono identificate come da PTCP (parti da I a V) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT
- ° Le componenti sono identificate come da PTCP (parte VI) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT
- ^ Sono identificati gli ambiti a caratterizzazione prevalente, i rilievi isolati e i cordoni morenici, il centro civico della comunità e i centri delle frazioni

Per alcuni ambiti, in riferimento alle specifiche peculiarità, il valore ottenuto in base al punteggio assegnato viene moltiplicato per un ulteriore parametro di moltiplicazione. Infatti risulta evidente che a prescindere dalla specificità degli elementi che lo costituiscono e del loro livello di compromissione, un ambito possa essere caratterizzato, o meno, da condizioni di eccezionalità, che è necessario tenere in considerazione.

Ai seguenti ambiti, caratterizzati da condizioni di peculiarità, viene applicato un parametro di moltiplicazione pari a 2 (per gli ambiti che ricadono in situazioni di normalità, il parametro è pari a 1):

A2 – Torbiere del Sebino bene paesaggistico di eccezionale rilevanza e soggetto a tutela;

A3 – Valle del Longarone paleoalveo di particolare interesse scientifico e paesaggistico e in considerazione della limitata estensione e/o presenza di componenti;

A4 – Rilievi isolati in basamento roccioso di particolare interesse morfologico e paesaggistico e in considerazione della limitata estensione e/o presenza di componenti;

A6 – Fascia pianeggiante a urbanizzazione rada in considerazione della presenza di ambiti ad elevato valore percettivo, accanto all'estesa area di degrado delle cave di argilla, nonché della limitata presenza di componenti.

## LEGENDA:

### Rilevanza

Rilevanza positiva: elementi di valenza paesaggistica

+

Rilevanza negativa: elementi detrattori del paesaggio -

### Valori per la valutazione morfologico strutturale e simbolica

Elemento o insieme di elementi che caratterizza in maniera strutturale l'ambito

s

Elemento o insieme di elementi che è presente nell'ambito senza caratterizzarlo in maniera strutturale

p

### Valori per la valutazione vedutistica

Inclusione/congruità con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza

c

Interferenza con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza

i

## PUNTEGGI ASSOCIATI:

Rilevanza	Valore	Punteggio assegnato
+	S	+2
+	P	+1
-	S	-2
-	P	-1
+	C	+2
+	I	+1

## CLASSI DI SENSIBILITA'

ME	= molto elevata	33 e superiore
E	= elevata	da 25 a 32
M	= media	da 17 a 24
B	= bassa	da 9 a 16
MB	= molto bassa	da 1 a 8

		RILEVANZA POSITIVA O NEGATIVA	A1 - Monte Alto ed ambito di confluenza dei cordoni morenici	A2 - Torbiere del Sabino	A3 - Valle del torrente Longarone	A4 - Rilievi isolati a basamento roccioso	A5 - Ambiti pedecollinari e/o con formazioni moreniche	A6 - Fascia planeggiante ad urbanizzazione rada	A7 - Fascia planeggiante ad urbanizzazione diffusa	A8 - Centri storici
<b>Valutazione morfologico strutturale sulla base delle componenti del paesaggio*</b>										
Componenti del paesaggio fisico naturale	Pascoli cespugliati	+	p				p			
	Vegetazione palustre e delle torbiere	+		s						
	Zone Umide	+		s	p		p		p	
	Boschi	+	s	p	p	p	p		p	p
	Alberi monumentali	+					p			p
	Terrazzi ed orli di terrazzo	+	s	p	p		p		p	p
	Ambiti di cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri. Arco o cordone morenico. Rilievi isolati in basamento roccioso	+	s	s	s	s	s	p	p	p
	Sistemi sommitali dei cordoni morenici	+				s	p	p	p	
	Crinali del Monte Alto e vallecole a V	+	s							
	Sorgenti e fontanili	+	p	p			p		p	
Acque e corpi idrici naturali	+	s	s	s						
Greenway principali della rete ecologica	+	s	s			p				
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	Filari e sistema delle alberature	+	p	p	p	p	p	p	p	p
	Vigneti	+	s	p	p	s	s	s	p	p
	Uliveti	+	p				p	p	p	p
	Frutteti	+	p				p		p	p
	Reticolo idrico	+	s	p	p		s	s	p	
Componenti del paesaggio storico culturale	Palazzi e complessi di valenza	+								s
	Ville ed annessi	+								s
	Cascine	+			p		s		p	
	Chiesa, parrocchia, pieve, santuario, cimitero	+	p				p		p	s
	Edifici industriali	+			p					p
	Santella, edicola sacra, cappella	+	p		p		p		p	p
	Viabilità storica	+	p	p	p	p	p	p	p	p
Componenti del degrado	Ambiti di escavazione	-						s		
	Cave non attive	-					p		s	
	Centro commerciale	-		s						
	Acquasplash	-							s	
	Discoteca	-			s					
	Elettrodotti	-	p				p	p	p	
Margini ambientali e varchi insediativi a rischio	-	p	p			p		p		
<b>Valutazione vedutistica sulla base delle componenti percettive del paesaggio*</b>										
Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva puntuali	+	i			c	i			c
	Ambiti di elevato valore percettivo	+	i	i	i	c	c	c	i	i
	Punti panoramici	+	c							
	Punti di visuale	+	i				i		i	i
	Visuali cinematiche	+	i	i	i		c	i	i	i
	Visuali dai sentieri di pianura	+		i		i	i	i	i	i
	Sentieri di valenza paesaggistica	+	c	c	i	i	i	i	i	i
	Itinerari di fruizione paesaggistica	+	c	c	i		c		i	i
<b>Valutazione simbolica del paesaggio*</b>										
Maggiori elementi di rilevanza simbolica	Monte Alto	+	s							
	Torbiere del Sebino	+		s						
	Valle del torrente Longarone	+			s	p				
	Rilievi isolati e cordoni morenici	+	s	p		s	p	p	p	p
	Luoghi dell'identità locale: Santella Madonna delle Gambe, Area per usi civili e per il mantenimento e la valorizzazione delle tradizioni locali a Colombaro	+	s						s	
	Centro civico, piazza Franciacorta, luoghi dell'incontro e della vita della comunità	+							s	s
			38 ME	48 ME	36 ME	36 ME	30 E	24 M	20 M	28 E

NOTE:

\* Le componenti sono identificate come da PTCP (parti da I a V) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT

° Le componenti sono identificate come da PTCP (parte VI) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT

^ Sono identificati gli ambiti a caratterizzazione prevalente, i rilievi isolati e i cordoni morenici, il centro civico della comunità e i centri delle frazioni

LEGENDA:

Rilevanza positiva: elementi di valenza paesaggistica

+

Rilevanza negativa: elementi detrattori del paesaggio

-

Elemento o insieme di elementi che caratterizza in maniera strutturale l'ambito

s

Elemento o insieme di elementi che è presente nell'ambito senza caratterizzarlo in maniera strutturale

p

Inclusione/congruità con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza

c

Interferenza con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi

i

### ART. 13 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Al fine di facilitare la comprensione delle variazioni che si intende apportare al Documento di Piano vigente, di seguito si predispose 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 propedeutiche 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 "PdR\_P5a\_Consumo T0", "PdR\_P5b\_Consumo T1, e PdR\_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>B IV PDC_2</b>	<b>ATR1</b>	Timoline via brescia	Nuova previsione	Ambito urbanizzato	4.390	Residenziale
<b>ATR7-T0</b>	<b>ATR 2</b>	Nigoline a ovest di via Villa e di via Gremoni	Confermato come da PGT vigente	Aree agricole	9.795	Residenziale
<b>ATR10-T0</b>	<b>ATR 3</b>	Timoline a nord di via Conicchio	Confermato come da PGT vigente	Aree agricole	9.200	Residenziale
-	<b>ATR 4</b>	Timoline tra via Golf Franciacorta e via Cinquino	Nuova previsione	Aree agricole	5.542	Residenziale
-	<b>ATR 5</b>	Timoline tra via Silvio pellico e Strada del Paradiso	Nuova previsione	Aree agricole	5.525	Residenziale
<b>ATP14-T0</b>	<b>ATP 1</b>	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
<b>ATA 15-T0</b>	<b>ATP 2</b>	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
<b>ZONA D1 ARTIGIANALE INDUSTRIALE</b>	<b>ATP 3</b>	SP XI Rovato Iseo	Nuova previsione	Ambito urbanizzato (ex Vela)	169.820	Produttivo, residenziale, ricettivo/commerciale, SP alla persona
<b>ATR11-T0</b>	<b>PDC 28: LOTTO A NORMA PARTICOLARE SOTTOPOSTO A PdC CONV</b>	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
<b>ATR12-T0</b>	<b>PDC 29: LOTTO A NORMA PARTICOLARE SOTTOPOSTO A PdC CONV</b>	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

## ART. 14 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore ecosistemico dell'intorno.

2. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di mitigazione sia le opere di compensazione ecologica. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

3. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La fascia di mitigazione dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

4. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni 40 mq di superficie territoriale oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di compensazione ecologica da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

5. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

6. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

7. È obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenza dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

8. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

***9. Gli interventi valutati all'interno dello studio di incidenza, in fase di attuazione, dovranno essere trasmessi all'Ente Gestore tramite screening di incidenza completi delle misure di mitigazione e progetto di Rete Ecologica per il rispettivo parere, in particolare per quanto concerne gli ATR1 – ATR2 – ATR3 – ATR4 – ATR5 – ATP1 – ATP2 - ATP3.***

***Per il progetto di rete ecologica vedere quanto previsto all'Art. 24 bis Rete Ecologica Comunale.***

## ART. 15 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA (contributo compensativo aggiuntivo) per opere compensative ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del dpr 6/06/2001, n. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

- a) la compensazione ecologica;
- b) le opere di compensazione.

### **2. Compensazione ecologica:**

Nello specifico degli Ambiti di trasformazione, in ciascuna scheda vengono indicate le compensazioni in misura proporzionale alla trasformazione effettuata **da calcolare con metodo STRAIN o similari, e da realizzarsi su aree o elementi della rete, da concertare con l'A.C. (oppure, ad es. con Ente Gestore Sito RN 2000, oppure con il Consorzio di gestione del RIM, ecc.).**

Le opere compensative dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione previste dall'intervento e la convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di manutenzione delle singole unità ambientali tenuto conto della tipologia ambientale. In alternativa all'esecuzione diretta delle opere compensative, è facoltà dei soggetti attuatori delle unità di intervento corrispondere, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, un onere, aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti e all'eventuale dotazione di qualità aggiuntiva, pari a 5 euro per ogni mq equivalente da compensare per Ambiti di Trasformazione (incrementabile con specifico provvedimento del Consiglio Comunale in occasione dell'aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione).

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di chiedere la corresponsione della dotazione di qualità ecologica in luogo della realizzazione diretta delle opere qualora le aree proposte non siano coerenti con il disegno di rete ecologica e rete verde comunale e con le priorità attuative dello stesso.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:



Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scapito degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 in ciascuna scheda di piano è specificato il Contributo Compensativo Aggiuntivo complessivo (somma di a) e b) al comma 1).

ART. 16 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 16.1 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 posto 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	<del>2.400</del> 1.400 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 e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e Turistico ricettivo

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:</b>
<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.</p> <p>Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito.</p> <p>Le opere sopracitate potranno essere scomputate dal costo del Contributo Compensativo Aggiuntivo.</p>
<b>CALCOLO STANDARD</b>
<p>Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.</p>
<b>CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO</b>
<p>Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.</p> <p>Contributo Compensativo Aggiuntivo: <math>50 \%SL \times 2.400,00 \text{ mq} = 1.200,00 \text{ mq}</math></p>

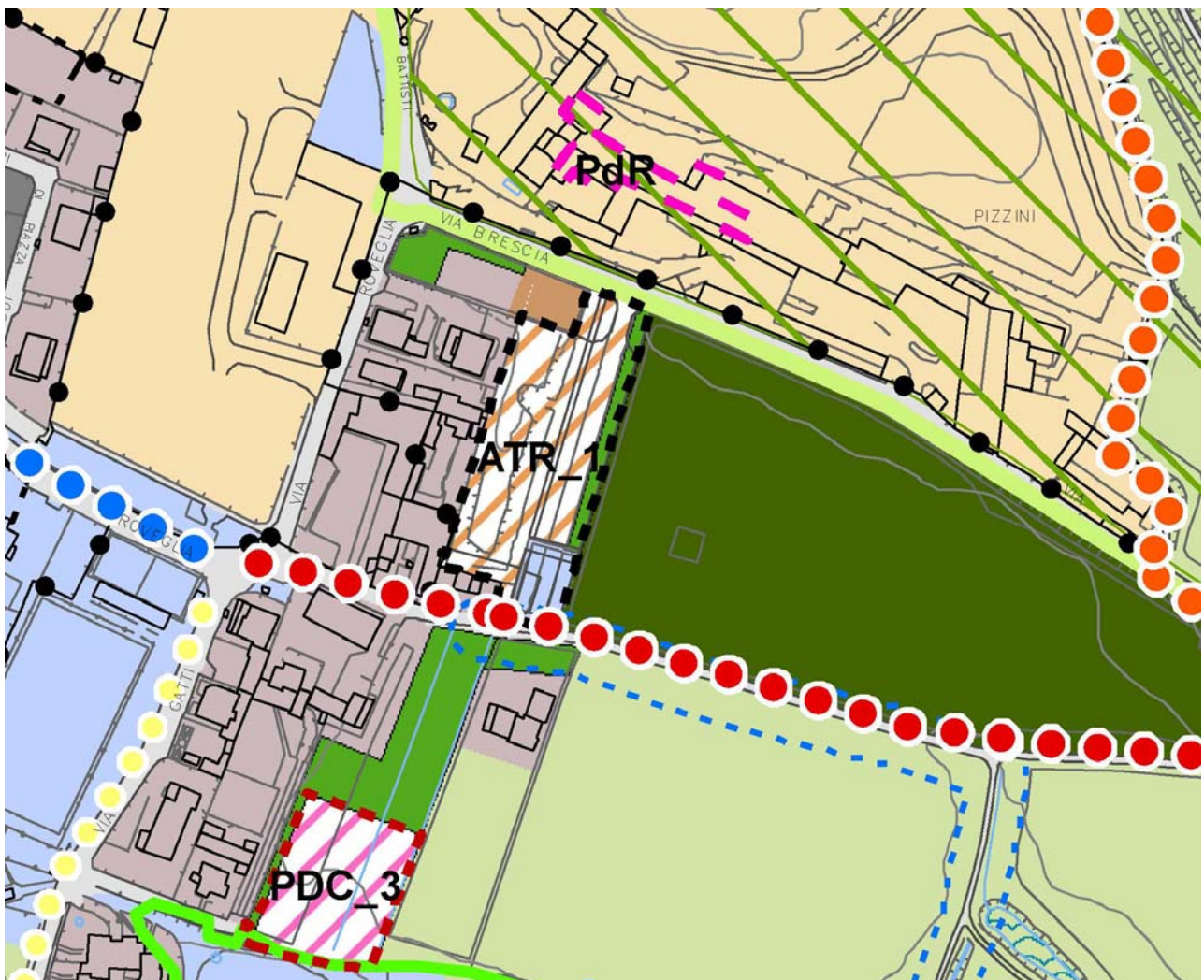
<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO</b>
<p><b>Descrizione:</b> Ambito caratterizzato da aree pianeggianti edificate, confinante con viabilità e aree residenziali.</p>
<p><b>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;</li> <li>- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.</li> </ul> <p>E' necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo esistente in lato est, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi anche lungo il lato est del comparto 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 detagli la distribuzione del verde di mitigazione lungo il lato est.</p> <p>La scheda d'ambito prevede la cessione quale area standard dell'area posta al confine est per realizzazione di parcheggi, verde di servizio attrezzato, percorso ciclopedonale e una quinta alberata. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi – progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali. In aggiunta, si specifica che 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.).</p> <p>Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.).</p> <p><b>Criteri generali per la compensazione:</b> la previsione prevede la cessione di un'ampia area a standard per opere a verde, parcheggi, ecc., localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante la creazione di una quinta alberata ad elevata valenza ecologica, anche caratterizzato da utilizzi fruitivi (parcheggi, verde pubblico, ecc.), realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni.</p> <p>L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale.</p> <p><b>Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.</b></p>

### Prescrizioni per la progettazione:

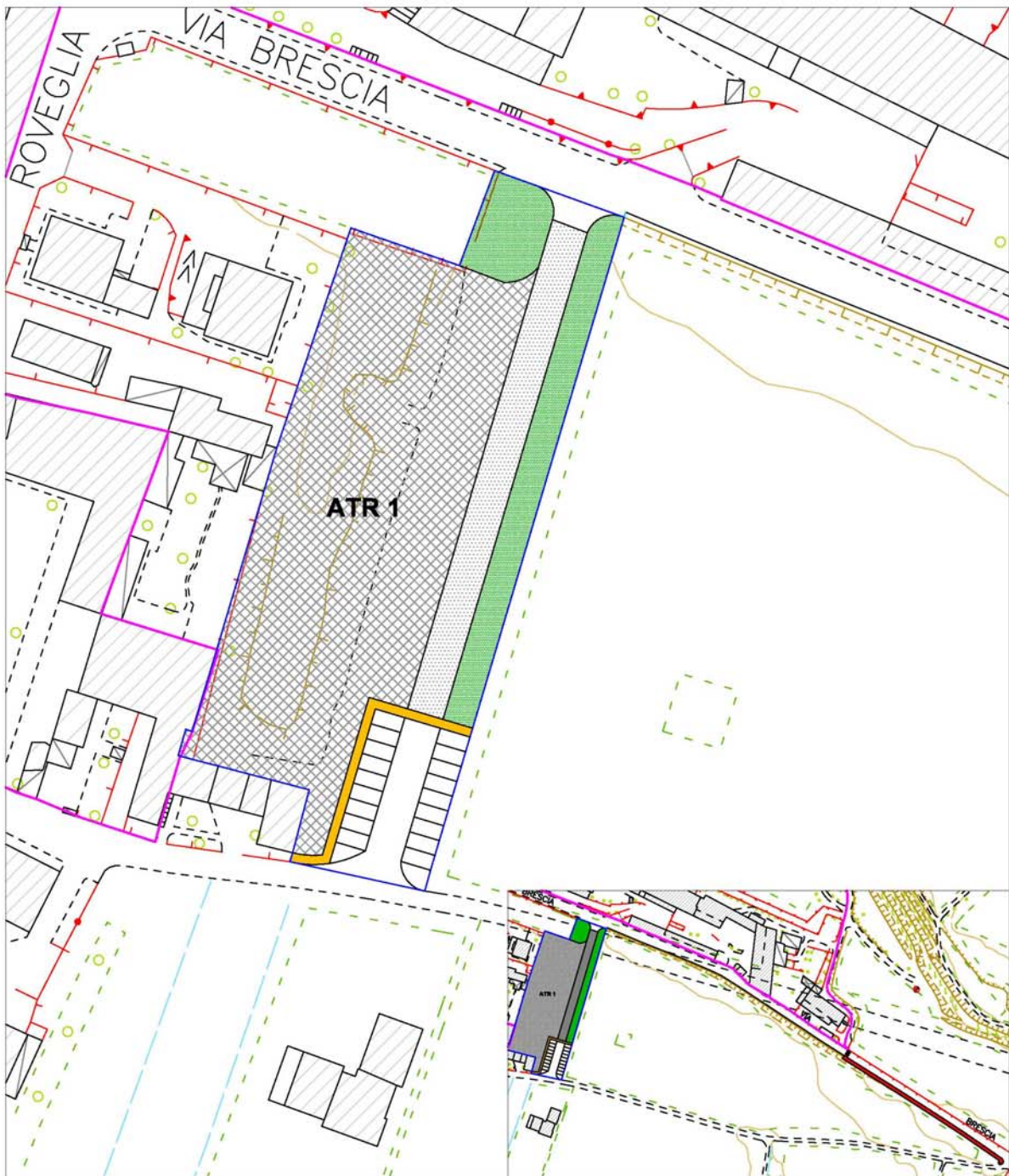
- Realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un parcheggio pubblico di superficie pari a 500 mq **collocato a sud del comparto in fregio a via del Pozzo e di una superficie a verde pubblico di superficie pari a 450 mq.**
- **L'accesso al parcheggio pubblico in cessione potrà avvenire esclusivamente da via del Pozzo, mentre quello riferito a ATR1 dovrà avvenire esclusivamente da via Brescia. E' vietata la realizzazione di collegamenti viabilistici diretti tra via Brescia e via del Pozzo.**
- Realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un passaggio ciclopeditone di larghezza pari ad almeno 2,50 m in direzione **est-ovest nord-sud identificato al mapp. n.323 e 325 del Fg.15 tra via Brescia e via Segaboli** finalizzata al completamento della ciclovia in sede propria Brescia –Bergamo **e come indicata nella scheda di piano.**
- 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 **fascia di mitigazione larga 5 metri, di proprietà privata, una** quinta alberata lungo il lato est **mediante costituita da** 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.

Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.









### PIANO DELLE REGOLE VARIATO



### PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR1


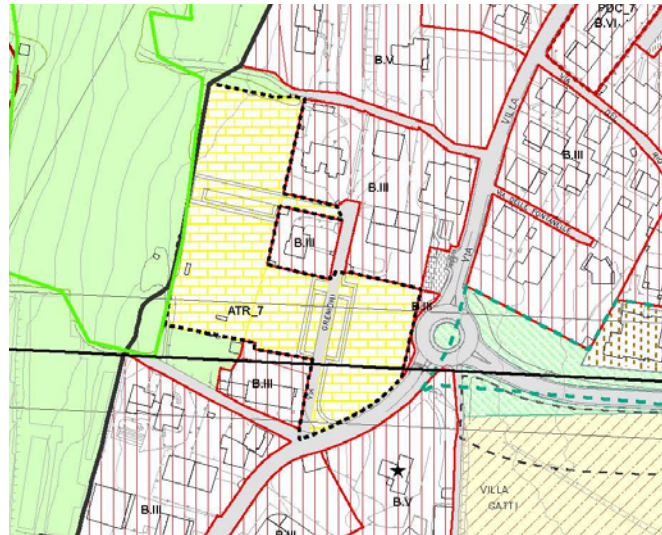


#### LEGENDA

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

ART. 16.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR2 (EX ATR7)

DATI GENERALI E STATO DI FATTO	
Localizzazione	Il comparto si trova a Nigoline, a ovest di v. Villa e di v. Gremoni
Stato	Conferma di Ambito già previsto da PGT vigente
Situazione previgente	Ambito di trasformazione ATR7
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica molto elevata
Verifica del consumo di suolo	Superficie urbanizzabile già prevista dal PGT previgente

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

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
<p>Si tratta di un'area pedecollinare pressoché pianeggiante, interclusa nel territorio urbanizzato.</p> <p>L'ambito è funzionale alla riqualificazione e consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato di Nigoline attraverso un sistema a destinazione residenziale a bassa densità. Si prevede la ridefinizione del rapporto edificato-collina attraverso la realizzazione di una quinta alberata lungo tutto il margine urbano. Tale realizzazione potrà essere scomputata dal costo degli Contributi Compensativo Aggiuntivo.</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	9.795 mq
Superficie territoriale ATR	9.795 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8 mc/mq
SL complessiva (St x If : 3)	2.612 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 e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e funzioni compatibili

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:</b>
<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.</p> <p>Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito.</p> <p>Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo.</p>
<b>CALCOLO STANDARD</b>
<p>Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.</p>
<b>CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO</b>
<p>Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.</p> <p>Contributo Compensativo Aggiuntivo: <math>50 \%SL \times 2.612,00 \text{ mq} = 1.306,00 \text{ mq}</math></p>

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO</b>
<p><b>Descrizione:</b> Ambito caratterizzato da aree pedecollinari pressoché pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato</p>
<p><b>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti collinari limitrofi, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;</li> <li>- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente;</li> <li>- rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>E' necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo esistente in lato ovest, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi lungo il lato ovest del comparto 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 est.</p> <p>La scheda d'ambito prevede la cessione quale area standard dell'area posta al confine sud/est per realizzazione di verde di mitigazione. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi – progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali. In aggiunta, si specifica che 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.).</p> <p>Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.).</p> <p><b>Criteri generali per la compensazione:</b> la previsione prevede la cessione di un'ampia area a standard per opere a verde, parcheggi, ecc., localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante la creazione di verde di mitigazione ad elevata valenza ecologica, anche caratterizzato da utilizzi fruitivi (parcheggi, verde pubblico, ecc.), realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni.</p> <p>L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale.</p> <p><b>Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.</b></p>

### Prescrizioni per la progettazione:

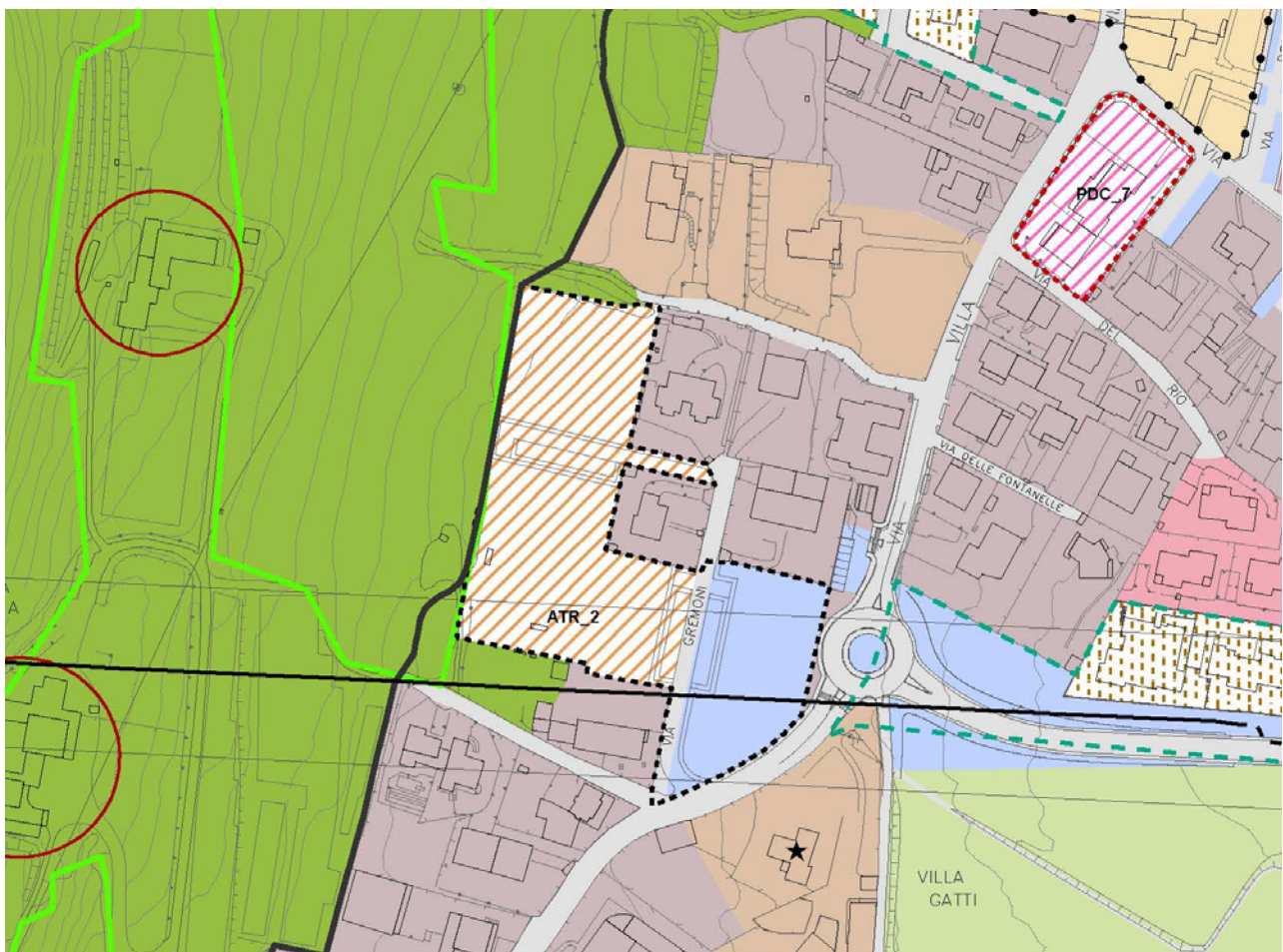
L'attuazione dell'ambito è subordinato alla riqualificazione del sistema viario con adeguamento delle sezioni stradali per la via Villa e via Gremoni e la cessione di spazi a parcheggio pubblico.

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.

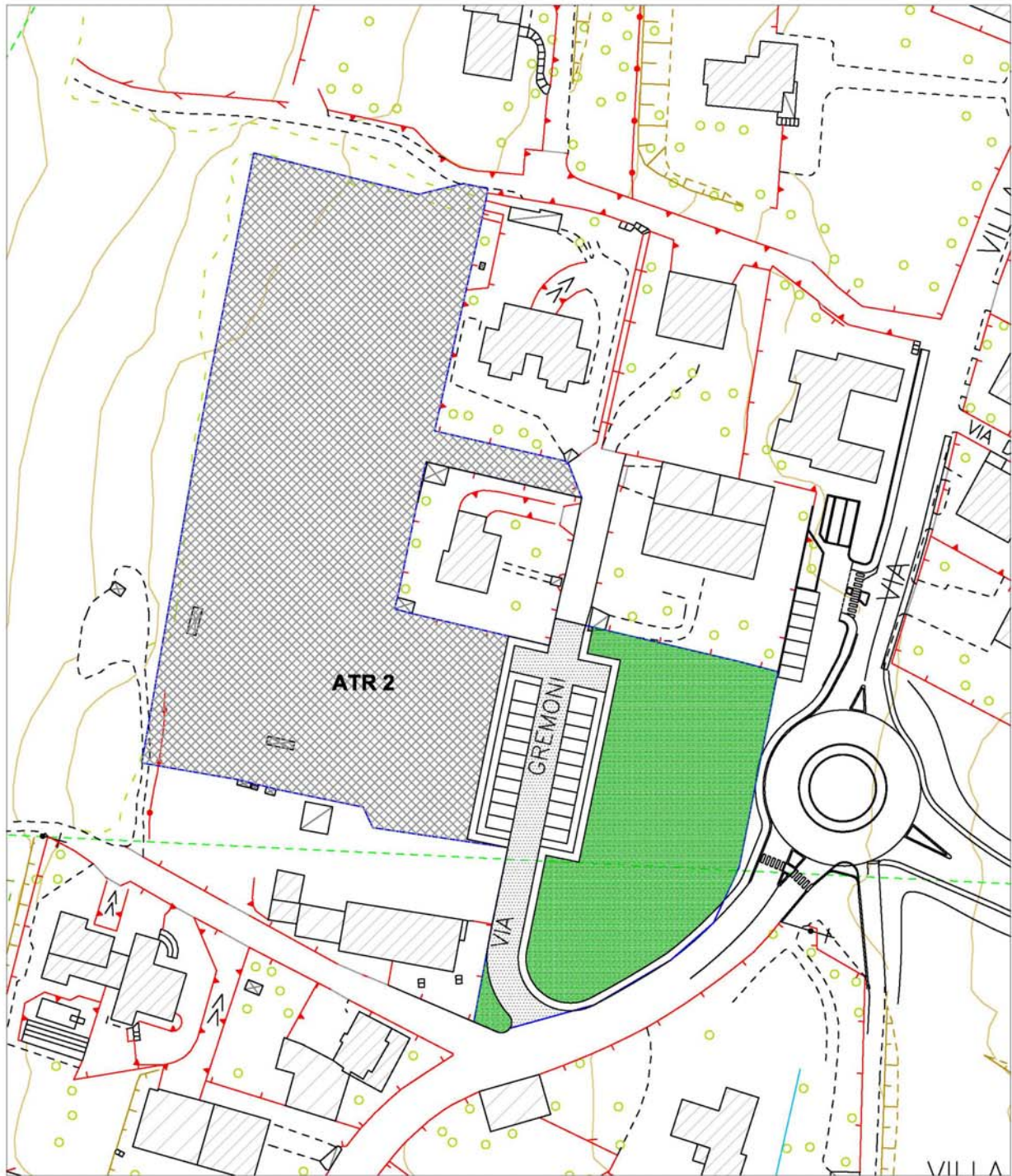
Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.

***Tutti i proventi derivanti dall'attuazione dell'ambito serviranno a concorrere alle coperture delle spese necessarie all'interramento della linea ad alta tensione.***

### PIANO DELLE REGOLE VARIATO



### PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR2


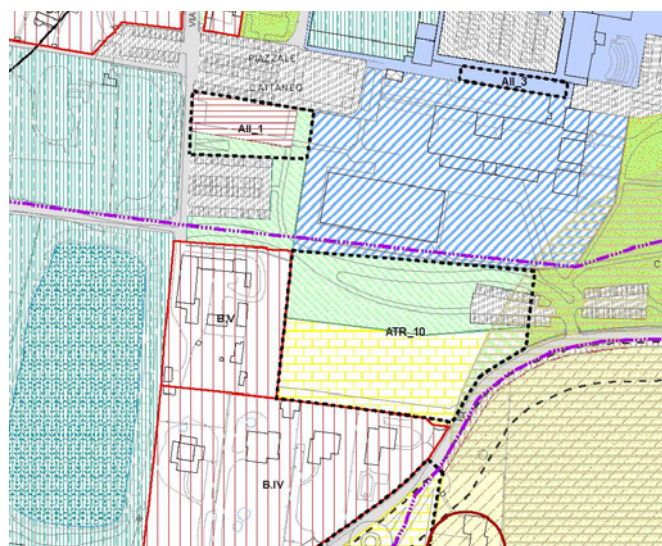


#### LEGENDA

	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

### ART. 16.3 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" <del>(comprensivo di spazi destinati a ricovero e manutenzione mezzi comunali)</del>, oltre che da un'area destinata a parcheggi pubblici. Tale realizzazione potrà essere scomputata dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo.</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 e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e funzioni compatibili

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.
Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito.
Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo.
CALCOLO STANDARD
Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.
CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO
Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.
Contributo Compensativo Aggiuntivo: $50 \%SL \times 1.840,00 \text{ mq} = 920,00 \text{ mq}$

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO
<b>Descrizione:</b> Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato
<b>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;</li> <li>- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente;</li> <li>- rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda;</li> <li>- 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"> <li>• giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;</li> <li>• ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed in nuovo edificato;</li> <li>• eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.</li> </ul> </li> </ul>
<p>La scheda d'ambito prevede la cessione quale area standard dell'area posta in lato nord per realizzazione di verde di mitigazione ambientale, verde attrezzato, e di una "strada parco" pedonale e ciclabile di connessione in direzione est-ovest. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi – progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali. In aggiunta, si specifica che 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.).</p> <p>Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.). <b>Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.</b></p>

**Criteri generali per la compensazione:** la previsione prevede la cessione di un'ampia area a standard per opere a verde, parcheggi, ecc., localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante la creazione di una quinta alberata ad elevata valenza ecologica, anche caratterizzato da utilizzi fruitivi (parcheggi, verde pubblico, ecc.), realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni.

L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale.

***Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.***

#### **Prescrizioni per la progettazione:**

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.

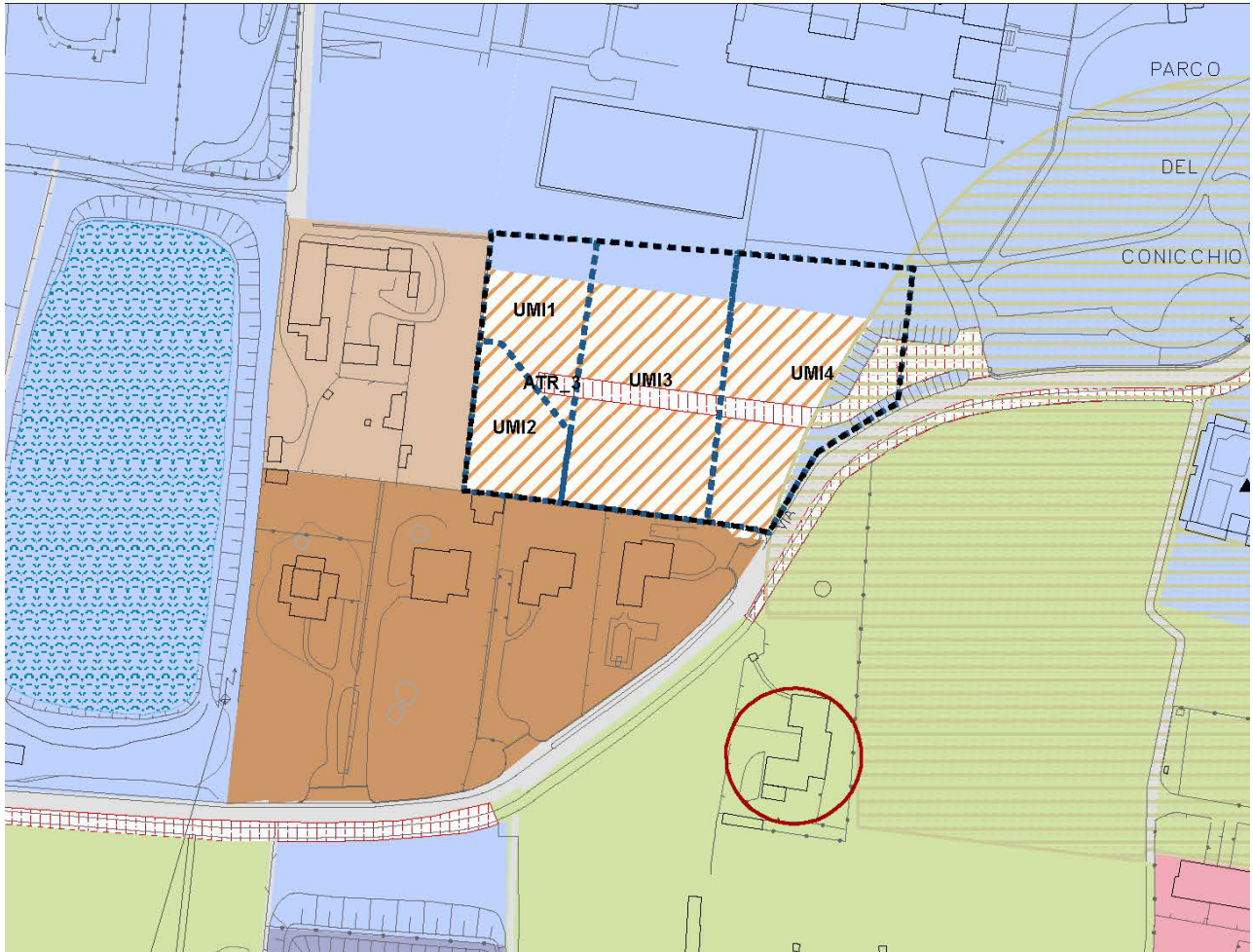
La cessione dell'area a verde dovrà comprendere la realizzazione di una "strada parco", pedonale e ciclabile, a forte caratterizzazione ambientale, che collegherà via Conicchio a via Dalla Chiesa, attraversando il parco in direzione est-ovest e collegando via Conicchio e via Dalla Chiesa con la zona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

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.

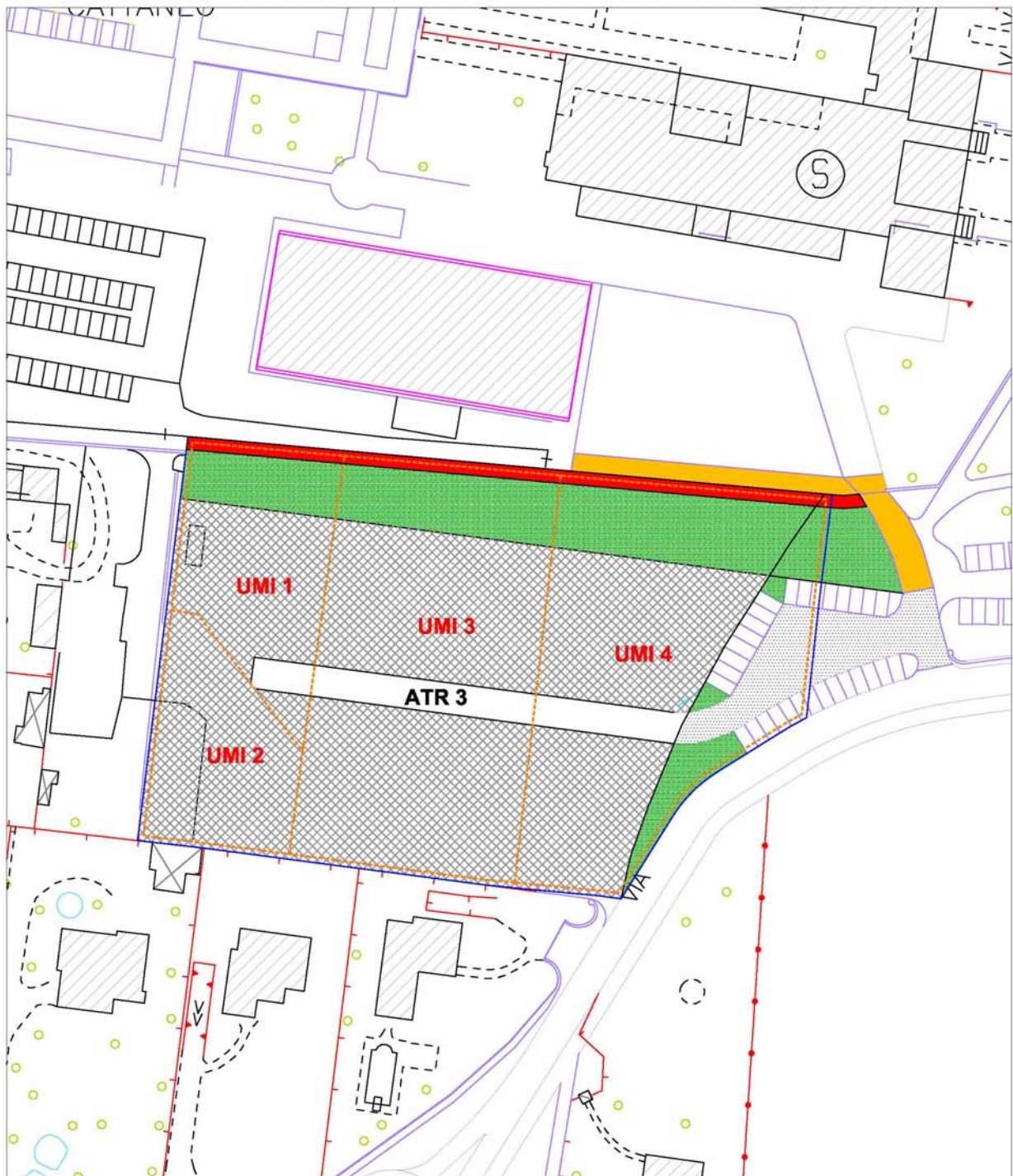
- Lo smaltimento in fognatura delle acque bianche deve essere vietato;
- Lo smaltimento delle acque di scarico nella fognatura comunale deve essere consentito solo se non peggiora la situazione attuale;
- L'impermeabilizzazione del suolo deve essere limitata allo stretto indispensabile per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo e per permettere lo sviluppo di una biocenosi completa nel sottosuolo anche nei territori urbanizzati;
- Le recinzioni perimetrali ***in direzione est-ovest, parallela alla "strada parco"*** 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.

Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.

**PIANO DELLE REGOLE VARIATO**



### PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR3


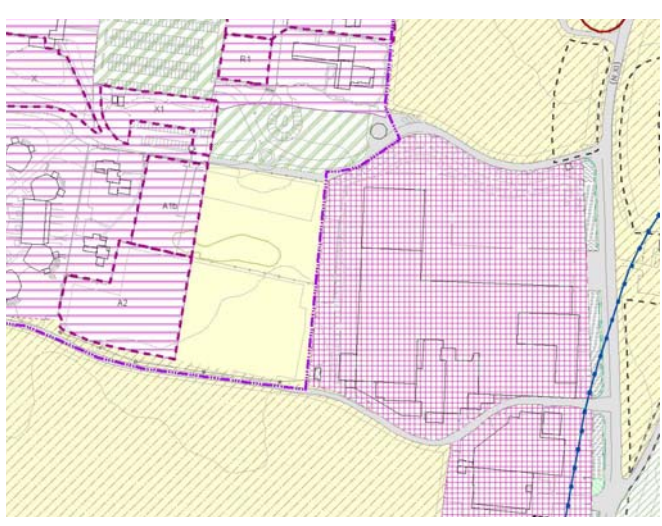


#### LEGENDA

	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

ART. 16.4 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	
<p>Ortofotografia</p> <p><i>(da GeoPortale Provincia di Brescia – fonte: AGEA, ortofoto 2018)</i></p> 	<p>Piano delle Regole vigente</p> <p><i>(per la legenda si rimanda alle relative tavole)</i></p> 

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 (St x If : 3)	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 e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e funzioni compatibili

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:</b>
<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.</p> <p>Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito.</p> <p>Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo.</p>
<b>CALCOLO STANDARD</b>
<p>Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.</p>
<b>CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO</b>
<p>Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.</p> <p>Contributo Compensativo Aggiuntivo: <math>50 \%SL \times 1.477,87 \text{ mq} = 738,94 \text{ mq}</math></p>

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO</b>
<p><b>Descrizione:</b> 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.</p>
<p><b>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi pedecollinari a sud, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;</li> <li>- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.</li> </ul> <p>E' necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo esistente in lato sud, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi lungo il lato sud del comparto anche in forma di spazi verdi ad uso privato, ma che consentano di disporre di un margine verde frapposto tra edificato e campagna.</p> <p>Considerando l'attività produttiva insediata in lato est è opportuno l'inserimento di fasce verdi anche lungo il lato est. Tale fascia di mitigazione dovrà essere costituita da una pista ciclopedonale dalla larghezza di 2,50 metri e da verde di mitigazione e da verde attrezzato per una larghezza complessiva pari a 10 metri.</p> <p>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 est.</p> <p>La scheda d'ambito prevede la cessione quale area standard dell'area posta al confine est per realizzazione di parcheggi, verde di servizio attrezzato, percorso ciclopedonale e una quinta alberata. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi – progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali. In aggiunta, si specifica che 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. Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.).</p> <p><b>Criteri generali per la compensazione:</b> la previsione prevede la cessione di un'ampia area a standard per opere a verde, parcheggi, ecc., localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante la creazione di una quinta alberata ad elevata valenza ecologica, anche caratterizzato da utilizzi fruitivi (parcheggi, verde pubblico, ecc.), realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni.</p> <p>L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale.</p> <p><b>Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.</b></p>

### Prescrizioni per la progettazione:

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

La fascia di mitigazione dovrà essere costituita da una pista ciclopedonale dalla larghezza di 2,50 metri e da verde di mitigazione e da verde attrezzato per una larghezza complessiva pari a 10 metri.

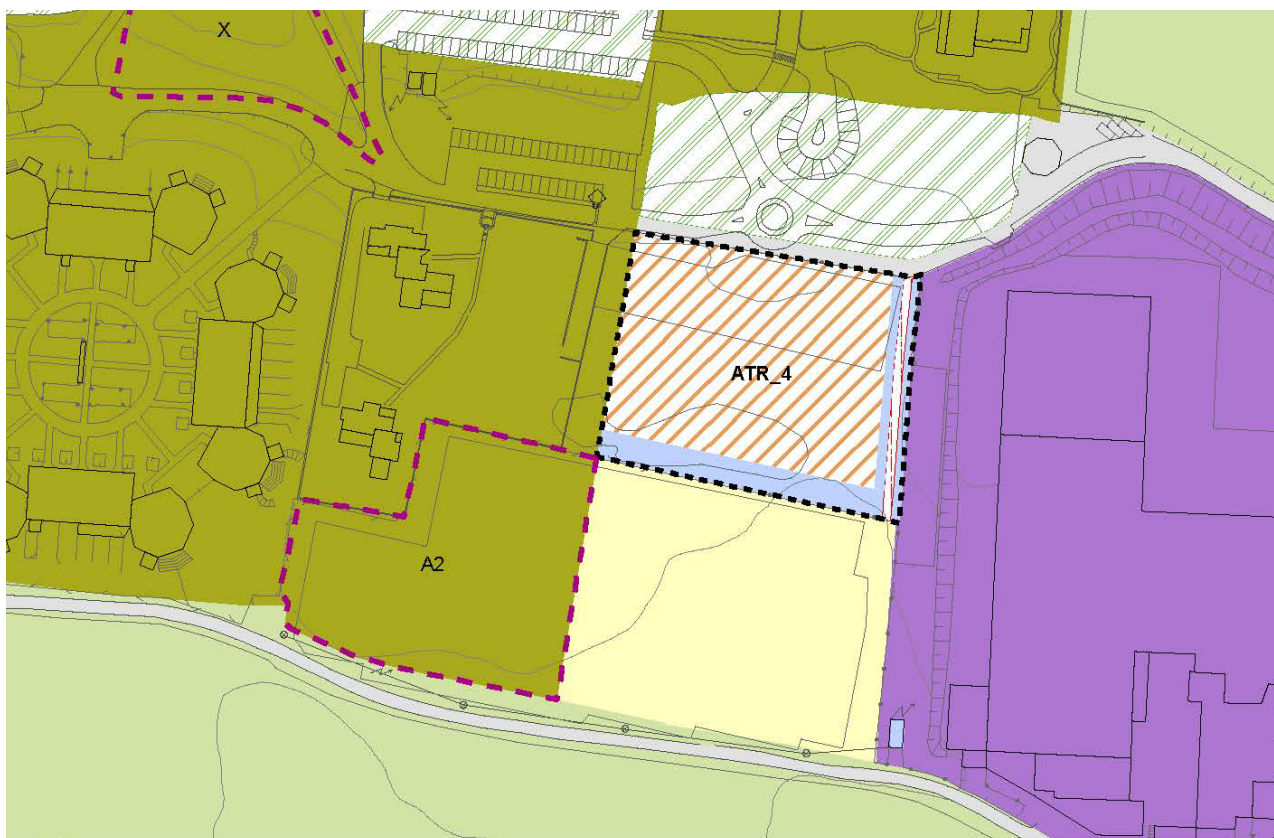
L'individuazione della pista ciclabile parte interna e parte esterna all'ambito si configura quale dichiarazione di pubblico interesse con apposizione sulle aree di vincolo preordinato all'esproprio quale alternativa alla realizzazione e cessione della stessa da parte degli attuatori. Pertanto la pista ciclabile è inserita all'interno del Piano dei servizi e potrà essere realizzata dall'Amministrazione comunale indipendente dall'attuazione dell'ambito.

In caso di attuazione dell'ambito, al Comune spetta l'avvio della procedura di esproprio delle aree esterne ad ATR4, mentre al soggetto attuatore spettano tutte le spese necessarie per la progettazione e la realizzazione dell'intervento, incluse le acquisizioni immobiliari.

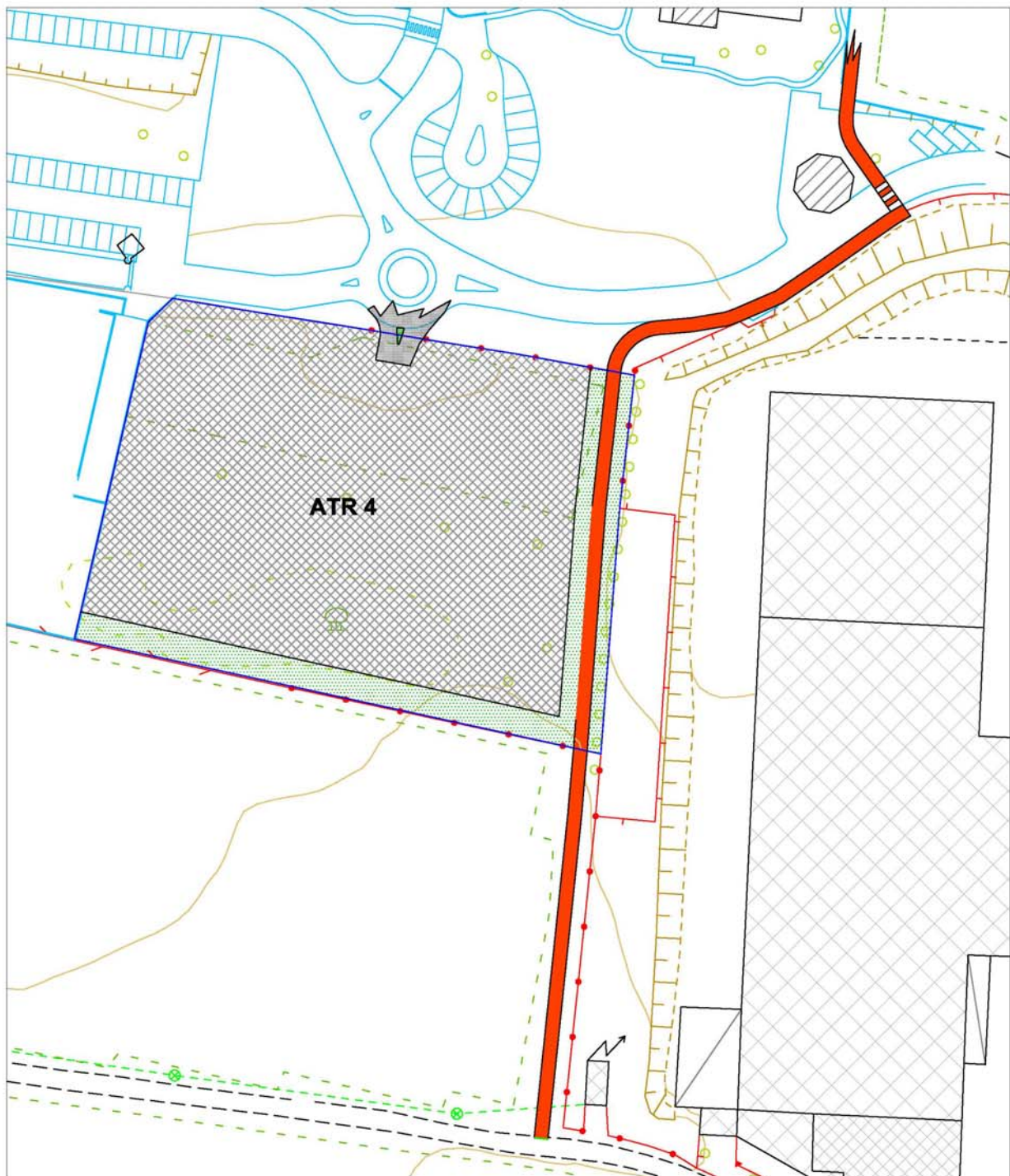
Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi aperti a sud e a est. Si prevede una fascia a verde di mitigazione di larghezza pari a 8 metri per la messa a dimora di di alberi di alto fusto di specie autoctone.

Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.

### 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

ART. 16.5 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>
	

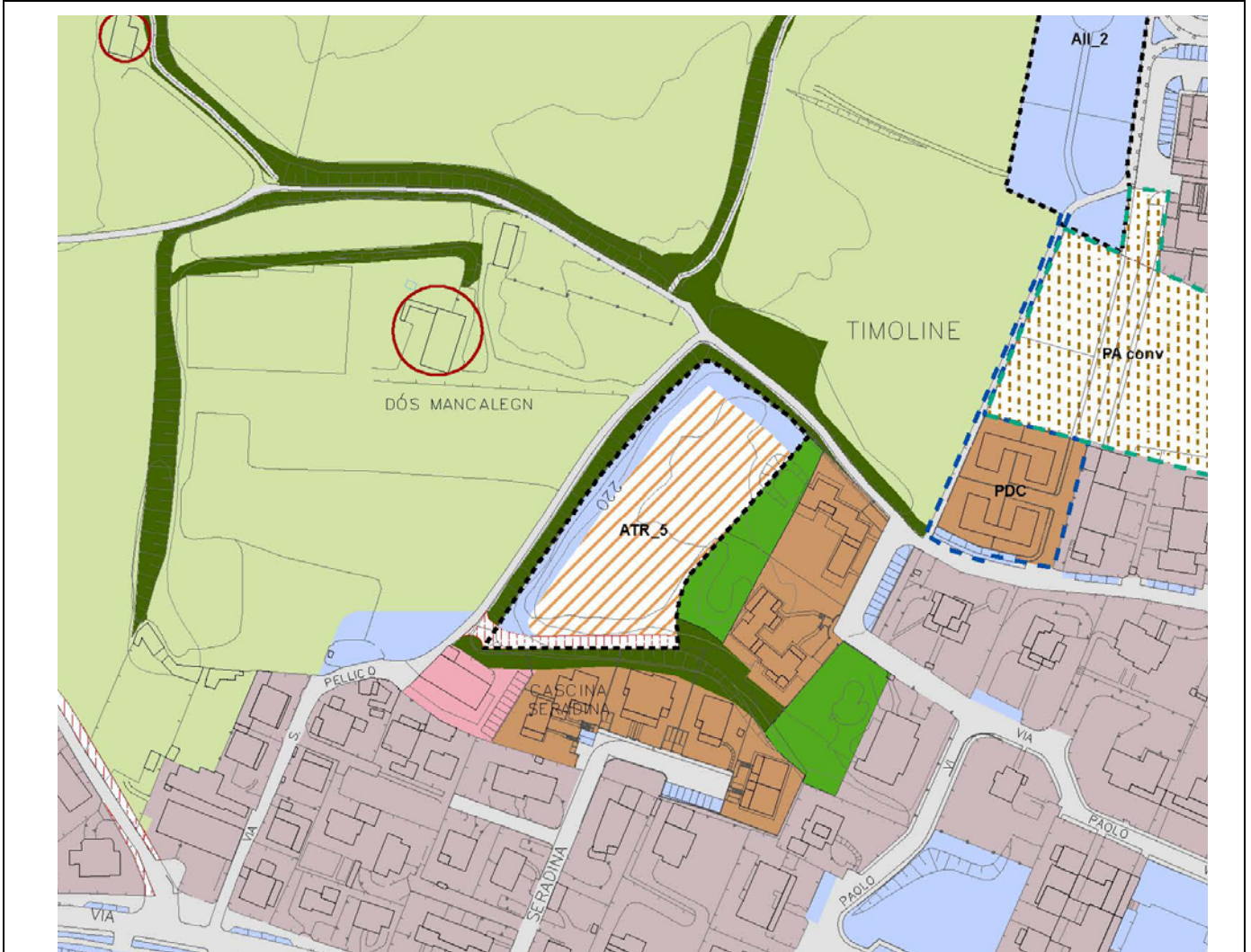
DESCRIZIONE ED OBIETTIVI GENERALI
<p>Si tratta di un'area pianeggiante confinante con ambiti edificati in lato est e sud. L'ambito è funzionale alla riqualificazione e consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato attraverso un sistema a destinazione residenziale a bassa densità. Si prevede la ridefinizione 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 e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Residenziale e funzioni compatibili

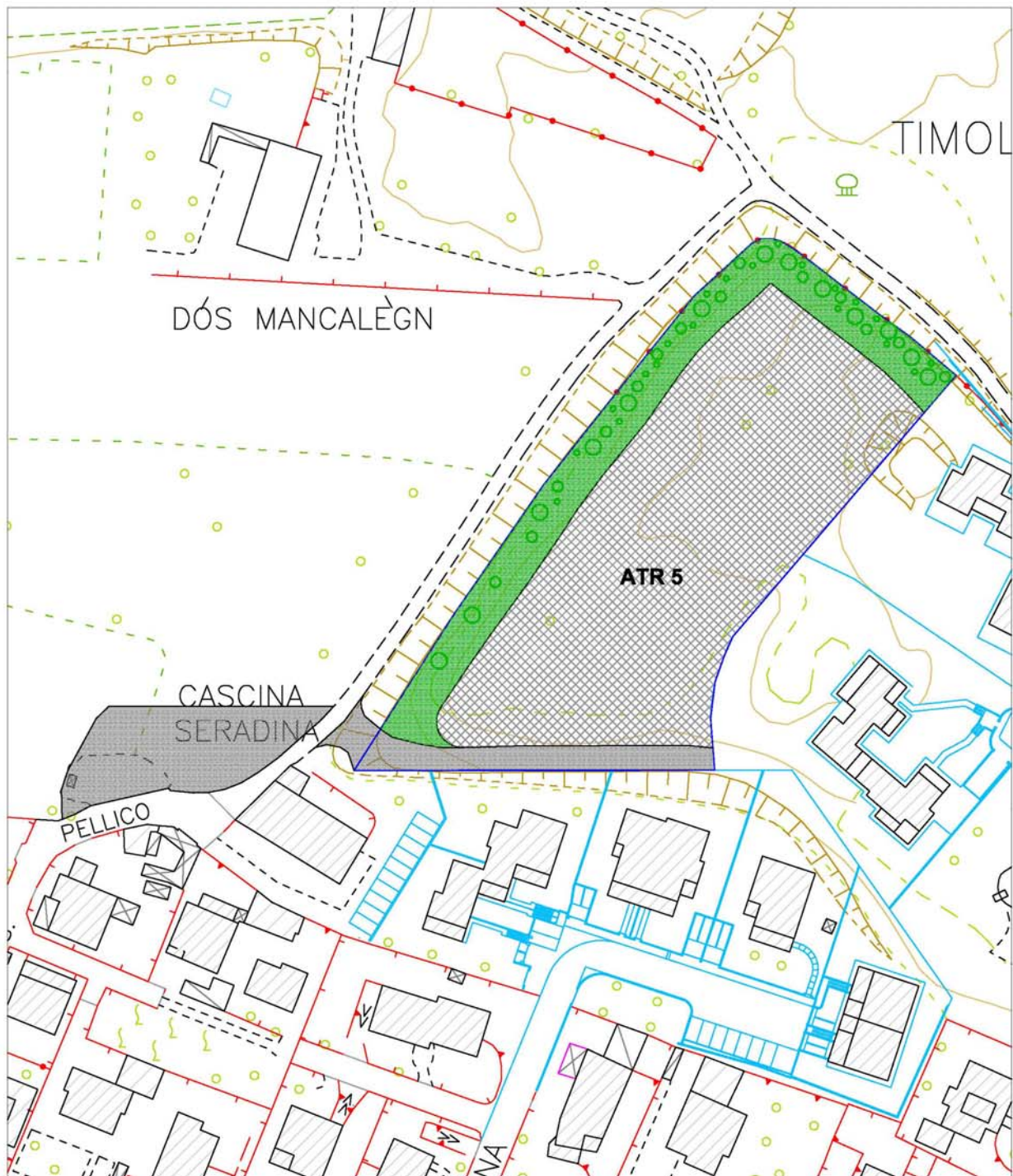
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:</b>
<p>Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, le dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime sono calcolate sulle destinazioni d'uso previste.</p> <p>Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito.</p> <p>Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo.</p>
<b>CALCOLO STANDARD</b>
<p>Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.</p>
<b>CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO</b>
<p>Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.</p> <p>Contributo Compensativo Aggiuntivo: 50 %SL x 600 mq = 300,00 mq</p>

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO</b>
<p><b>Descrizione:</b> Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, confinante con aree residenziali in lato sud e ovest.</p>
<p><b>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti a nord e est, e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto;</li> <li>- coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente;</li> </ul> <p>E' necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo esistente in lato nord ed est, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi anche in forma di spazi verdi ad uso privato, ma che consentano di disporre di un margine verde frapposto tra edificato e campagna.</p> <p>La scheda d'ambito prevede il mantenimento e rafforzamento dell'area a verde posta al confine nord ed est al fine di salvaguardare un percorso utilizzato per le escursioni a cavallo. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi – progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali. In aggiunta, si specifica che 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. Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.).</p>
<p><b>Criteri generali per la compensazione:</b> la previsione prevede il mantenimento di un'ampia area a verde localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante il rafforzamento della quinta alberata già esistente e di elevata valenza ecologica, anche caratterizzata da utilizzi fruitivi realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni.</p> <p>L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale.</p> <p><b>Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.</b></p>
<p><b>Prescrizioni per la progettazione:</b></p> <p>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 Seradina tra l'accesso del comparto e il parcheggio sopracitato.</p> <p>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.</p> <p>Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.</p>






## PIANO DELLE REGOLE VARIATO



**PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATR5**




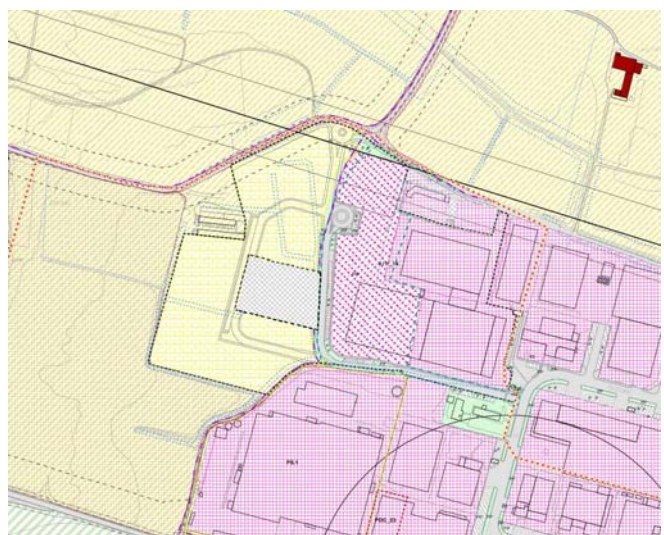
**LEGENDA**

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

ART. 16.6 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 alla linea di corsa del carroponete H = 13,00 comprensivi del paramento esterno
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	Prevalentemente Produttiva e funzioni compatibili

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:</b>
<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.</p> <p>Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito.</p> <p>Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo.</p>
<b>CALCOLO STANDARD</b>
<p>Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.</p>
<b>CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO</b>
<p>Il CCA è definito in 40% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.</p> <p>Contributo Compensativo Aggiuntivo: <math>40 \%SL \times 28.755 \text{ mq} = 11.502,00 \text{ mq}</math></p> <p>L'attuazione di ciascun subambito è subordinata al convenzionamento minimo della Superficie lorda pari al 50% della St, lo standard dovuto per la restante quota edificatoria (SL) sarà integralmente monetizzato al momento del rilascio dell'apposito titolo abilitativo.</p>
<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO</b>
<p><b>Descrizione:</b> Ambito caratterizzato da aree pianeggianti non edificate, intercluse nel territorio urbanizzato</p> <p><b>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>E' necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo esistente in lato nord ed ovest, considerato che la nuova urbanizzazione determina di fatto un nuovo margine edificato. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi lungo il lato ovest e nord del comparto anche in forma di spazi verdi ad uso privato, ma che consentano di disporre di un margine verde frapposto tra edificato e campagna.</p> <p>In particolare, come è indicato nella planimetria di dettaglio per il lato ovest la scheda prevede la cessione a standard di una ampia area a verde di mitigazione e di una fascia a verde di larghezza minima pari a 7,5 m, comprensiva di un percorso ciclopedonale largo 2,5 m.</p> <p>La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi – progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali. In aggiunta, si specifica che 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.).</p> <p>Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.).</p> <p><b>Criteri generali per la compensazione:</b> la previsione prevede la cessione di un ampia area a standard per opere a verde, parcheggi, ecc., localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area, secondo le seguenti possibilità:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2. parziale destinazione dell'area allo scopo di realizzare un'aera a carattere boschivo.</li> </ol> <p>L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale.</p> <p><b>Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.</b></p>

### **Prescrizioni per la progettazione:**

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.

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.

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi stradali e verso quelli esterni non edificati;

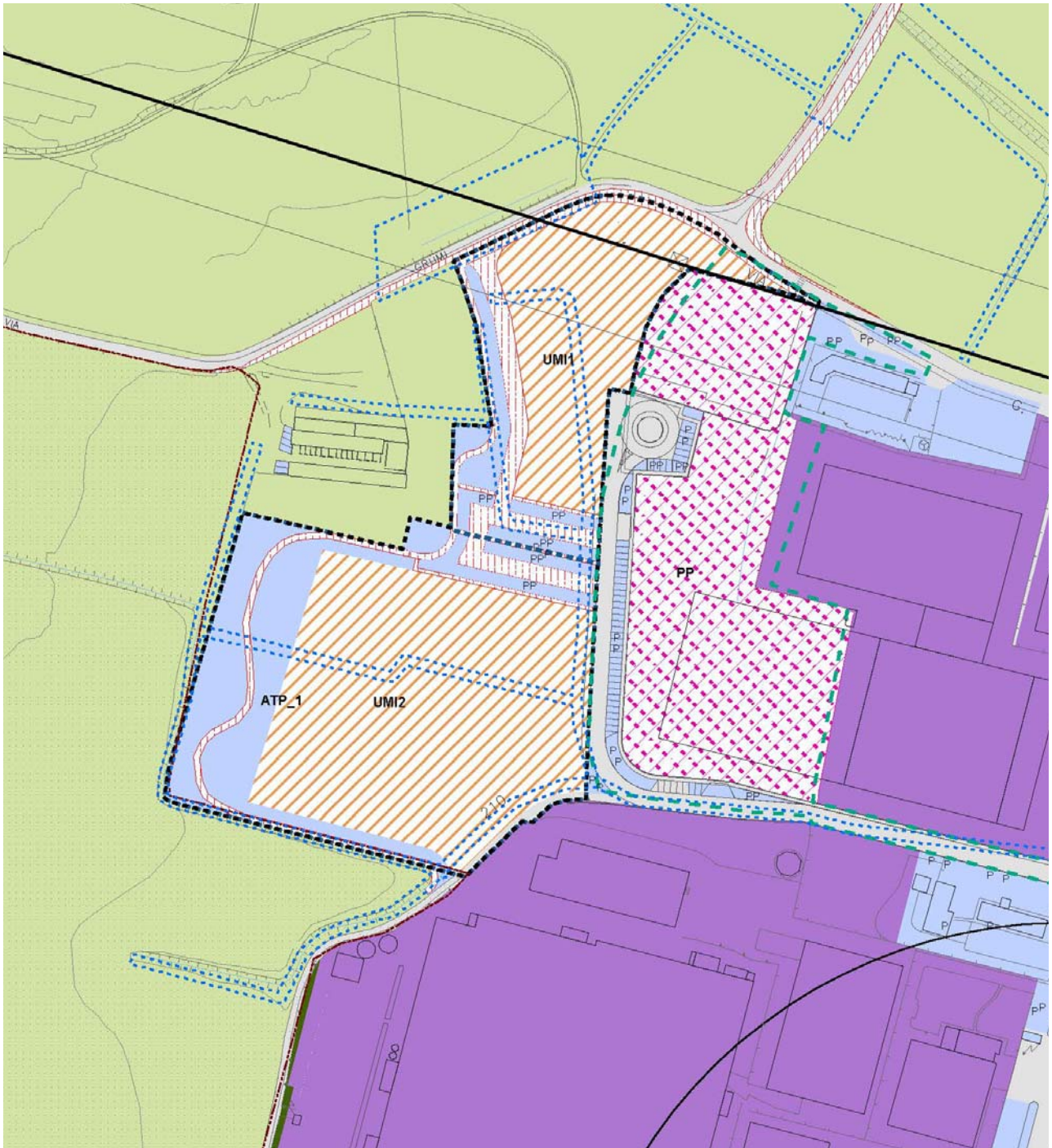
Realizzazione di verde di mitigazione sui lati delle aree destinate all'edificazione rivolti verso le aree agricole mediante filari di alberi di alto fusto di specie autoctone, intervallati da arbusti, anch'essi di specie autoctone.

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.

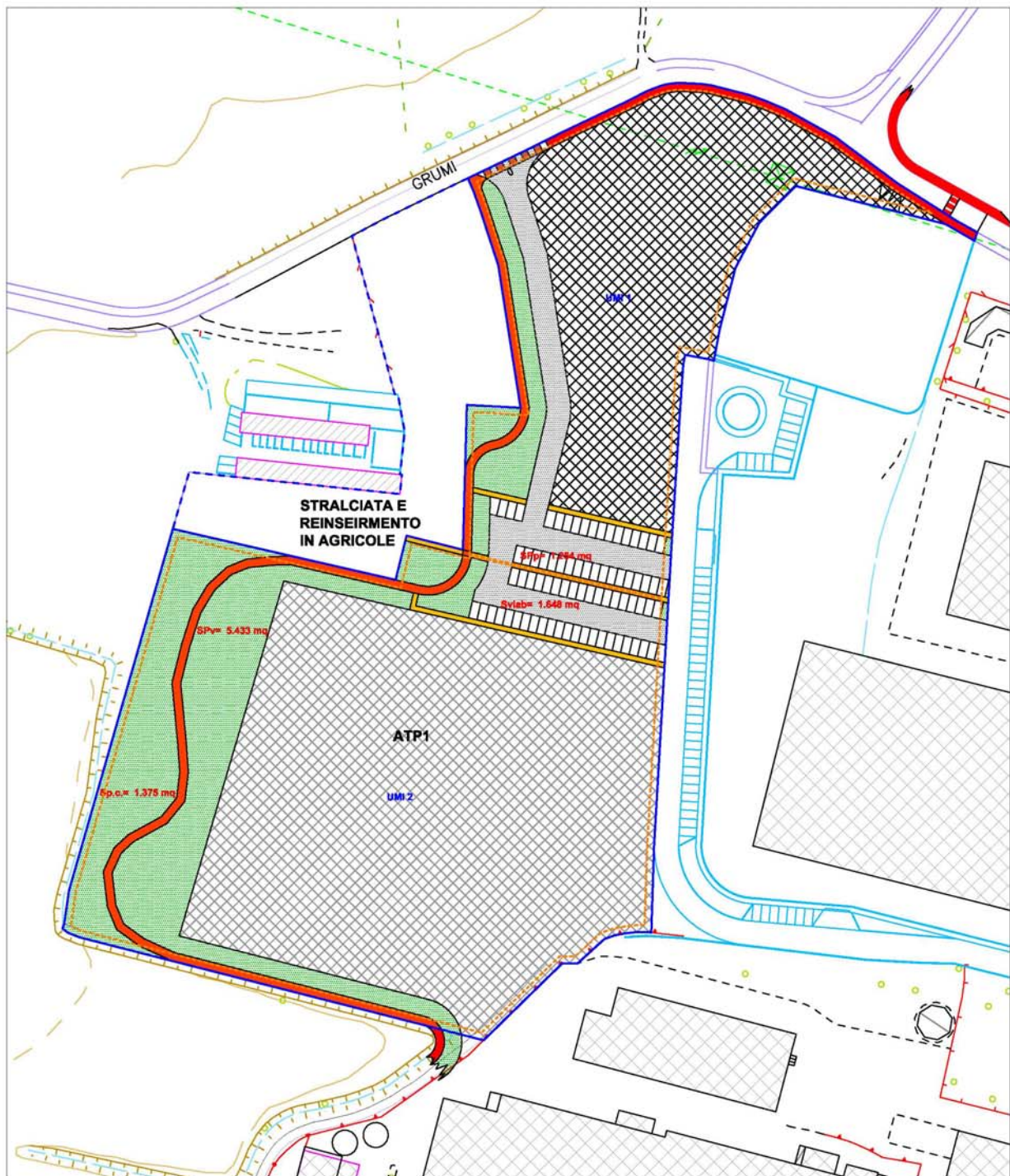
Riqualificazione della strada vicinale del Barbiere, posta a sud, per la formazione di un percorso ciclo-pedonale per il collegamento del comparto alla pista ciclo-pedonale esistente di v. Speri.

Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.

**PIANO DELLE REGOLE VARIATO**



**PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATP1**


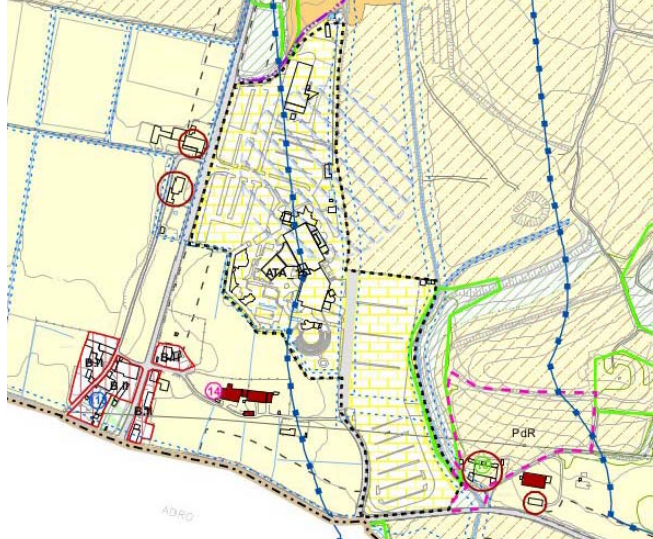


**LEGENDA**

	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

ART. 16.7 AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 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, <del>in misura limitata</del>, 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. <b>Pertanto tale ambito costituisce un ambito della rigenerazione accordandosi agli obiettivi del PTCP e PTRA.</b></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>

<b>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DESTINAZIONI RESIDENZIALE / RICETTIVE E RISTORATIVE / SERVIZI PUBBLICI</b>	
Area complessiva interessata	74.230 mq
Superficie territoriale ATP	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 <b>alberghiero e per la destinazione residenziale limitatamente alla porzione di ambito collocata a fronte della strada provinciale SPXI</b>
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano 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.

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:</b>
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.  Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito.  Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo.
<b>CALCOLO STANDARD</b>
Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.
<b>CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO</b>
Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.  Contributo Compensativo Aggiuntivo: 50 %SL x 22.268,00 mq = 11.134,50 mq

#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO

**Descrizione:** Ambito già urbanizzato caratterizzato da aree pianeggianti occupate da fabbricati destinati ad attività ricettive e per lo spettacolo e dai relativi piazzali a parcheggio.

#### **Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:**

- 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'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.

Essendo ambito già urbanizzato, la sua attuazione non determina alcun nuovo margine edificato, ma è comunque necessario prestare attenzione al corretto rapporto tra la trasformazione e il quadro agricolo circostante. E' opportuno quindi l'inserimento di fasce verdi lungo il perimetro del comparto, anche in forma di spazi verdi ad uso privato, ma che consentano di disporre di un margine verde frapposto tra edificato e campagna.

In particolare, come è indicato nella planimetria di dettaglio **si prevedono tre fasce di mitigazione. La prima fascia in direzione nord-sud dovrà avere uno spessore pari ad almeno 40 metri misurati a partire dal sponda idrografica destra del torrente Longarone, mentre la seconda fascia dovrà avere una larghezza pari a 20 metri misurati dalla strada provinciale SP49. Il verde di mitigazione dovrà essere assoggettato ad uso pubblico e mantenuto dai lottizzanti. Infine la terza fascia sarà collocata in lato nord dei mappali oggetto dell'osservazione e dovrà avere una larghezza pari a circa 10 metri.**

~~per il lato sud la scheda prevede la realizzazione di una ampia area a verde di mitigazione. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi — progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali.~~

In aggiunta, si specifica che il verde di ~~cessione~~ **mitigazione** 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.).

Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.).

**Criteri generali per la compensazione:** la previsione prevede la realizzazione di un'ampia area a verde localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante la creazione di verde di mitigazione ad elevata valenza ecologica, anche caratterizzato da utilizzi fruitivi (parcheggi, verde pubblico, ecc.), realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni.

L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale.

**Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.**

### **Prescrizioni per la progettazione:**

L'attuazione di ciascuna UMI è autonoma.

L'individuazione in lato nord della pista ciclabile, parte interna alla UMI1 e parte interna alla UMI2, si configura quale dichiarazione di pubblico interesse con apposizione sulle aree di vincolo preordinato all'esproprio quale alternativa alla realizzazione e cessione della stessa da parte degli attuatori. Pertanto la pista ciclabile è inserita all'interno del Piano dei servizi e potrà essere realizzata dall'Amministrazione comunale indipendente dall'attuazione delle due UMI.

*L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di uno studio sul traffico che preveda anche la riqualificazione delle intersezioni esistenti sia in corrispondenza della SPXI che della SP49D1 "Deviante per Passirano".*

*Le condizioni necessarie che permettono di ottimizzare l'accessibilità ai sub-comparti UMI1 e UMI2 dell'ambito APT2 si confermano in linea con quanto già prescritto dalla Provincia di Brescia in fase di valutazione della compatibilità al PTCP del PGT adottato con Deliberazione del C.C. n. 23 del 14/10/2010, che viene confermato come prescrizione:*

*- predisposizione in lato est alla SPXI di un percorso di collegamento ciclopedonale dalla già citata intersezione con la strada comunale delle Fornaci di Borgonato fino all'accesso sulla SPXI dell'UMI1, affinché il flusso ciclopedonale non si riversi direttamente sulla carreggiata della SPXI, caratterizzata da un traffico veicolare elevato, circa 16.000 veicoli/giorno;*

*- coordinatamente al suddetto percorso ciclopedonale, riqualificazione delle due fermate degli autobus poste in prossimità dell'ambito di trasformazione in oggetto secondo i criteri progettuali indicati nelle "Direttive tecniche per la progettazione e l'adeguamento delle fermate degli autobus" della Provincia di Brescia e dell'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale di Brescia;*

*A ciò si aggiunge la prescrizione di adeguare le condizioni di illuminazione delle tre intersezioni che danno accesso all'ambito di trasformazione e delle aree della sede stradale di possibile attraversamento o percorrenza pedonale.*

*Tutti gli interventi dovranno essere preliminarmente concertati con il competente Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia, fin dalle fasi iniziali di elaborazione dei progetti.*

*In relazione alle urbanizzazioni ed in particolare al percorso ciclopedonale, dovrà essere concertata con UTC la fattibilità della messa in sicurezza del predetto tratto compresa l'eventuale manutenzione dei ponti e attraversamento dei canali ammalorati a cura e spese del soggetto attuatore*

#### **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 **e della sede stradale di 7,5m.**

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

*L'attuazione dell'ambito potrà avvenire per stralci, previa approvazione di un Masterplan e/o Planivolumetrico complessivo subordinatamente al fatto che il primo intervento dovrà obbligatoriamente riguardare la rinaturalizzazione dell'area individuata come verde di mitigazione.*

#### **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. **Nello specifico la strada vicinale delle Fornaci dovrà essere ampliata in lato sud fino a raggiungere una sezione complessivamente pari a 10,00 metri, comprensivi della realizzazione di un percorso ciclopedonale di larghezza pari a 2,5 m e della sede stradale di 7,5m.**

Salvo diverse intese, le spese per la progettazione e la realizzazione dell'intervento, incluse le acquisizioni immobiliari strettamente necessarie per l'adeguamento della via Fornaci, andranno anticipate dagli attuatori della UMI2. In seguito, ove la strada continuasse ad appartenere al patrimonio del Comune, all'Ente potrà essere richiesta la ragionevole corresponsione, in un quinquennio, di una quota concordata delle anticipazioni, comunque per una somma non superiore ad un terzo della spesa, dedotti i contributi eventualmente dovuti per legge all'Ente, fermo restando che sugli attuatori della UMI2 dovrà gravare una spesa corrispondente all'incremento di valore che ne avrà la sua proprietà.

**Generali:**

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso gli spazi stradali e verso quelli esterni non edificati;

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;

~~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;~~

~~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;~~

~~Adeguamento del depuratore di cui è già dotato l'insediamento esistente in funzione dell'intervento di trasformazione ammesso.~~

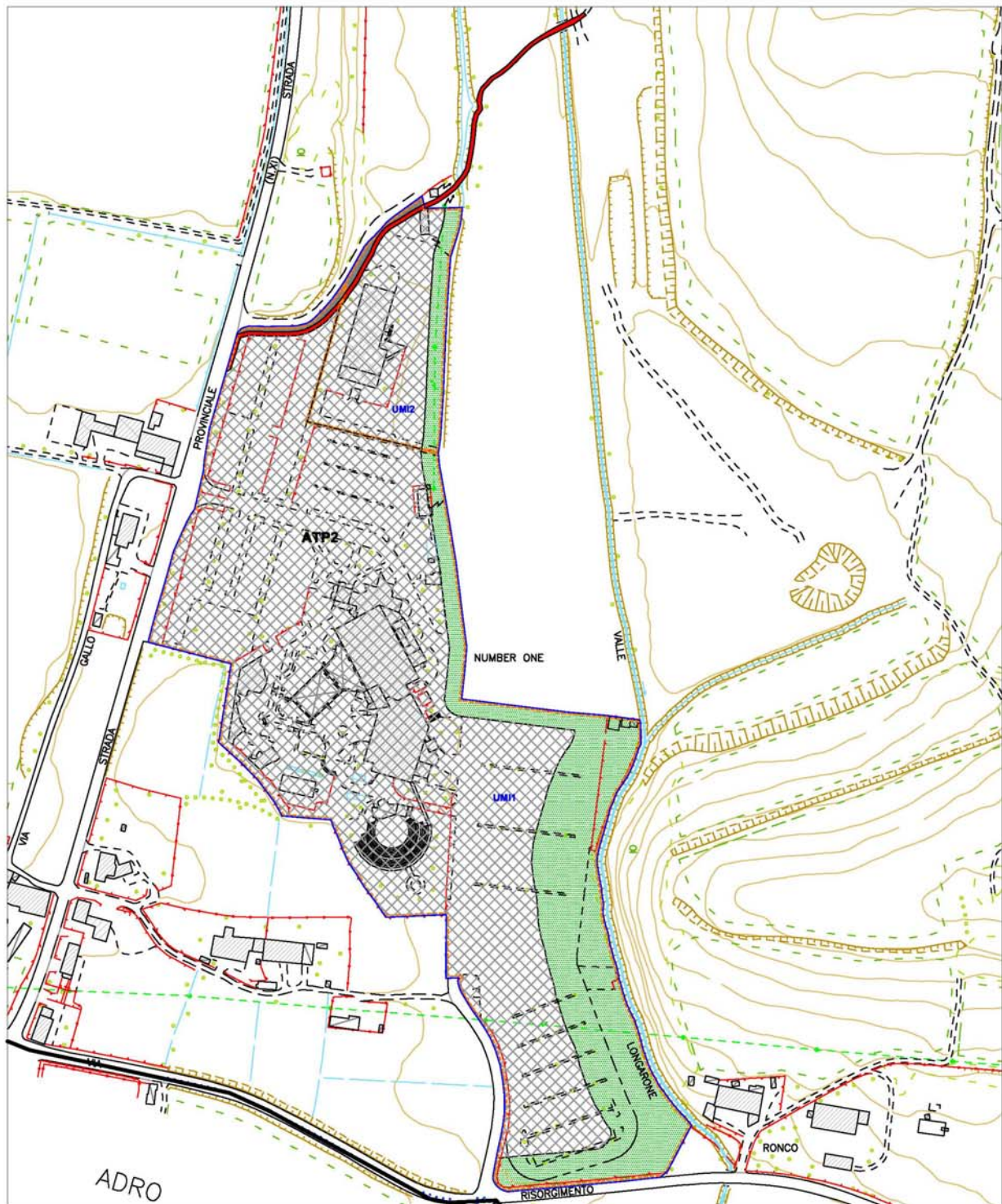
***Ottenimento del parere favorevole da parte del gestore dell'impianto di depurazione.***

Fermo restando i parametri urbanistici stabiliti nelle schede dell'ambito, gli schemi rappresentati al successivo punto "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.









**PIANO DELLE REGOLE VARIATO**



**PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATP2**


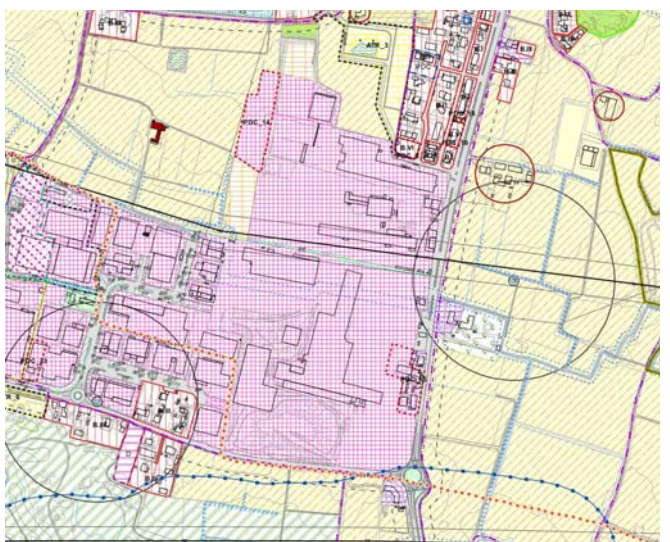


**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		RIQUALIFICAZIONE E ALLARGAMENTO VIABILITA' PUBBLICA
	PERIMETRAZIONE UMI		PARCHeggi PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		ALLARGAMENTO VIA DELLE FORNACI E PISTA CICLABILE
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		PERCORSI PEDONALI

## ART. 16.8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 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	
<p>Ortofotografia</p> <p>(da GeoPortale Provincia di Brescia – fonte: AGEA, ortofoto 2018)</p> 	<p>Piano delle Regole vigente</p> <p>(per la legenda si rimanda alle relative tavole)</p> 

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. <b>Pertanto tale ambito, ricadente fra le aree dismesse censite dal PTRA Franciacorta, costituisce un ambito della rigenerazione accordandosi agli obiettivi del PTCP e PTR.</b></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 ciclopedonale, che consenta di unire la strada provinciale con via Pastore.</p> <p>L'ambito è suddiviso in <b>quattro</b> 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	<del>469.820</del> <b>168.272</b> mq
Superficie territoriale ATP	UMI <del>4</del> 4: 7.300 mq UMI : <del>85.572</del> <del>2:50.520</del> mq <b>UMI 2: 16.000 mq</b> UMI 3: <del>19.300</del> <del>62.000</del> mq SP quale Verde di mitigazione in cessione: St = <del>50.000</del> <b>40.100</b> mq
Indice di fabbricabilità territoriale	<del>UMI 1: - preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive)</del> <del>UMI 2: RC = 50%, SL = 100%</del> <del>UMI 3: 0,8 mc/mq</del>
Sc e SL complessiva	<del>UMI 1: preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive)</del> <del>UMI 2: SC = 25.260 mq, SL = 50.520 mq</del> <del>UMI 3: SL = 16.533 mq</del> <b>UMI 1: SC = 50.526 mq; SL = 75.789 mq</b> <b>UMI 2: SL = 5.600 mq (If= 35% ST)</b> <b>UMI 3: SL = 4.000 mq</b> <b>UMI 4: preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive)</b>
H massima	UMI <del>4</del> 4: preesistente (piazzale al servizio delle attività produttive) UMI <del>1</del> 2: - produttiva: - H = 10,00 per edifici privi di carroponete, - H = 11,00 per edifici con carroponete; <b>UMI 2: H = 7,50 m</b> UMI 3 - area a destinazione prevalentemente residenziale e/o terziaria: <del>- 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.</del> - H = 10 m <del>esclusivamente in caso di RSA e/o Ricettivo alberghiero</del>
Area in cessione complessiva	Come previsto dalle norme del Piano e dalla scheda di ambito.
Destinazione d'uso	UMI 1: Prevalentemente produttiva; UMI 2 Prevalentemente <b>residenziale produttiva</b> ; UMI 3: <b>Commerciale/direzionale e ricettivo/alberghiero</b> Polifunzionale <b>Destinazione prevalentemente direzionale, ricettivo/alberghiero e commerciale con negozi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad una SV pari a 1.500 mq</b> <del>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).</del> <del>Attività ricettive e ristorative comprensive di funzioni alberghiero (fatta eccezione per le residenze turistico/alberghiere), e strutture adeguate a funzioni di spettacolo limitatamente agli impianti polivalente epr complessi e sale riunioni.</del> <b>UMI 4: Prevalentemente produttiva.</b>  <b>In tutto l'ambito è consentita la destinazione</b> servizi pubblici caratterizzati quali attività private legate ai servizi sociali, culturali, assistenziali ( <b>protezione civile</b> , sanitario, diagnostico e cura per l'anziano), ricreativi o sportivi.

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE E COMPENSAZIONI TERRITORIALI:</b>
<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.</p> <p>Lo standard in cessione complessivo è monetizzabile fino alle soglie indicate ai punti successivi con l'obbligo di reperire almeno quanto è indicato nelle <i>Prescrizioni per la progettazione</i> nella scheda dell'ambito.</p> <p>Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo del Contributo Compensativo Aggiuntivo.</p>
<b>CALCOLO STANDARD</b>
<p>Lo standard è definito ai sensi della lettera b) comma 7 dell'art.10 delle NTA del PdR ed è monetizzabile fino ad un massimo pari al 50%.</p>
<b>CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO</b>
<p>Il CCA è definito in 50% SL per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi e sempre monetizzabile.</p> <p>Contributo Compensativo Aggiuntivo: 50 %SL x 169.820 mq = 84.910,00 mq</p>

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO ECO-PAESAGGISTICO</b>
<p><b>Descrizione:</b> Ambito caratterizzato da aree pianeggianti edificate, intercluse nel territorio urbanizzato ed ora in stato di degrado</p>
<p><b>Criteri generali per la mitigazione paesaggistico-ambientale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- rigoroso perseguimento delle ipotesi progettuali contenute nella presente scheda; mantenimento e potenziamento delle barriere verdi perimetrali già esistenti;</li> <li>- 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;</li> <li>- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;</li> <li>- 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;</li> <li>- opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;</li> <li>- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenti di carattere storico.</li> </ul> <p>La scheda d'ambito prevede la cessione quale area standard dell'area posta al confine est per realizzazione di parcheggi, verde di servizio attrezzato, percorso ciclopedonale e una quinta alberata. La progettazione di tale spazio deve tenere conto dei criteri di cui alle NTA del Piano dei servizi – progetto di REC in termini di scelta delle specie vegetali. In aggiunta, si specifica che 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. Da ultimo, le pavimentazioni dei futuri parcheggi dovranno essere realizzate con materiali drenanti (es. erbablock, piastre drenanti, ghiaietto, ecc.).</p> <p><b>Criteri generali per la compensazione:</b> la previsione prevede la cessione di un'ampia area a standard per opere a verde, parcheggi, ecc., localizzata all'interno dell'ambito. E' pertanto possibile indirizzare la compensazione ecologica su tale area mediante la creazione di una quinta alberata ad elevata valenza ecologica, anche caratterizzato da utilizzi fruitivi (parcheggi, verde pubblico, ecc.), realizzato secondo i criteri indicati entro la scheda delle mitigazioni.</p> <p>L'entità della compensazione dovrà essere commisurata alla perdita di valore ecologico dell'area trasformata, secondo la metodologia STRAIN o similari in accordo a quanto risulta nello studio agronomico comunale vigente e al progetto di Rete Ecologica Comunale.</p> <p><b>Qualora non sia possibile realizzare azioni di compensazione ecologica in loco, si devono concertare tali azioni su aree di volta in volta individuate dalla A.C.</b></p>

### **Prescrizioni per la progettazione:**

Il presente ambito è subordinato alla:

- Oltre a richiamare il rispetto del Regolamento Locale di Igiene, si raccomanda di prevedere una verifica obiettiva che accerti e assicuri un alto livello di protezione sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'Allegato 5 del D. Lgs stesso **per le zone residenziali**. Nel caso in cui il fabbricato esistente sull'area da sottoporre a demolizione fosse coperto da materiali non censiti in modo esaustivo, si raccomanda la verifica dell'eventuale presenza di amianto in matrice compatta e la corretta rimozione e smaltimento delle stesse, che richiede l'adozione di tutte le misure di sicurezza previste dai disposti a tutela sanitaria pubblica e del lavoro (Piano di rimozione amianto) e dal corpus normativo della Parte IV D.Lgs. 152/06;
- **deve essere fatta salva la risoluzione delle passività ambientali presenti in sito, descrivendone la natura e le procedure ambientali necessarie e conseguenti, ad esempio dismissione AIA e avvio al recupero/smaltimento rifiuti (es. similargilla).**
- **tutte le opere di bonifica/smaltimento e relativi adempimenti tecnici/burocratici del sito saranno a carico dell'attuatore.**
- cessione di un'area da destinare a verde pubblico della superficie di circa ~~50.000~~ **40.100** 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 del 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.~~

**L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di uno studio sul traffico atto a dimostrare che l'attuazione dell'ambito sia compatibile con il sistema della mobilità sia allo stato di fatto che di progetto e all'ottenimento del parere favorevole di competenza del Settore Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia.**

**Di seguito si riassumono le condizioni necessarie che permettono di considerare compatibile l'ambito di trasformazione ATP3 al PTCP e che si assumono come prescrizioni:**

- **non saranno ammessi accessi diretti dalla viabilità provinciale e pertanto l'accesso all'ambito di trasformazione dovrà essere previsto dalla strada comunale via Tito Speri;**
- **unica eccezione rispetto alla condizione di cui al punto precedente potrà essere valutata per un'eventuale sede della Protezione Civile;**
- **l'accesso all'ambito di trasformazione ATP3 lungo la via Tito Speri dovrà essere posizionato ad adeguata distanza dall'intersezione con la strada provinciale, compatibilmente con l'accodamento dei flussi in ingresso, da stimare con modelli matematici di microsimulazione, e con le distanze minime previste dal codice della strada;**
- **la progettazione dell'ambito di trasformazione, in particolare nelle aree adiacenti alla rotatoria della SPXI con via Tito Speri, dovrà salvaguardare le aree di visibilità.**
- **coordinatamente al suddetto percorso ciclopedonale, riqualificazione delle due fermate degli autobus poste in prossimità dell'ambito di trasformazione in oggetto secondo i criteri progettuali indicati nelle "Direttive tecniche per la progettazione e l'adeguamento delle fermate degli autobus" della Provincia di Brescia e dell'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale di Brescia;**

**A ciò si aggiunge la prescrizione di adeguare le condizioni di illuminazione delle tre intersezioni che danno accesso all'ambito di trasformazione e delle aree della sede stradale di possibile attraversamento o percorrenza pedonale.**

**Tutti gli interventi dovranno essere preliminarmente concertati con il competente Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia, fin dalle fasi iniziali di elaborazione dei progetti.**

In caso di realizzazione di Servizi Pubblici alla persona, la tipologia e le dimensioni devono essere convenzionate con l'AC.

Rigoroso controllo paesaggistico cui sottoporre l'inserimento degli edifici e delle sistemazioni in riferimento al contesto ambientale;

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:

- 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;
- parte dell'ambito a nord ovest ricade nel rispetto del pozzo comunale "Pozzo Bracchi" e pertanto i nuovi collettori fognari dovranno essere realizzati secondo quanto previsto nell'Allegato 1 di cui al D.G.R. n.7/12693 del 10 aprile 2003;
- 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;~~
- ***In considerazione della distanza dalla zona sensibile delle Torbiere e delle destinazioni previste, l'attuazione dell'ambito è subordinato alla redazione di un piano per l'illuminazione sia per gli spazi aperti che per eventuali 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.

Considerando la complessità della riqualificazione proposta per l'area "Ex Vela" e fermo restando il rispetto della SL massima complessiva prevista nel precedente punto "Indici e parametri urbanistici – Destinazioni Polifunzionali" per ciascuna destinazione d'uso, gli altri parametri urbanistici e lo schema indicato nella "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica.









**PIANO DELLE REGOLE VARIATO**



**PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATP3**



**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE COMPARTO		LOTTO DESTINATO A PIAZZALE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
	PERIMETRAZIONE SUBCOMPARTI		PARCHEGGI PUBBLICI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		PISTA CICLABILE ENTRO E FUORI COMPARTO
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		AMBITO PER REALIZZAZIONE NUOVA SEDE PROTEZIONE CIVILE