

BAU

Bassani Architettura e Urbanistica

Bassani Architettura e Urbanistica s.r.l.

Comune di Corte Franca
Provincia di Brescia

Domanda per l'approvazione del
Piano Attuativo
Ambito ATP2 – UMI1
Number One

B01

RELAZIONE

TECNICO-ILLUSTRATIVA

Maggio 2026



PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT
AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE ATP2 – UMI 1
Rigenerazione urbana ex discoteca “Number One” – Borgonato

SOGGETTO ATTUATORE

Number One S.r.l.

PROGETTISTA

BAU – Bassani Architettura e Urbanistica

Sommario

PREMESSA	4
1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PA "ATP2 – UMI 1"	5
1.1 Analisi del contesto di riferimento	5
1.2 Stato di fatto	6
2. VINCOLI	7
3. SERVITÙ	8
4. PROPRIETÀ	9
5. CONDIZIONI DEL PARERE PREVENTIVO	9
6. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PA	10
7. IDEA DI PROGETTO – VISIONE STRATEGICA E QUALITÀ DELL'INTERVENTO	12
7.1 Inquadramento paesaggistico	14
7.2 Progetto del paesaggio	14
7.3 Abaco delle specie vegetali di progetto	16
7.4 Conformità agli strumenti di pianificazione vigenti e dotazione arborea	16
7.5 Misure di compensazione ecologica (metodo STRAIN)	17
7.6 Screening di incidenza	17
8. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	18
8.1 Dotazione di standard da PGT	18
8.2 Dotazione aree per opere di urbanizzazione non computate a standard	19
8.3 Superficie drenante	19
8.4 Parcheggio pertinenziale	19
9. DESTINAZIONI D'USO	20
10. INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA	21
10.1 Opere di urbanizzazione interne al comparto – in cessione	21
10.2 Opere di urbanizzazione interne al comparto – in asservimento	22
10.3 Opere di urbanizzazione esterne al comparto – in cessione	23
10.4 Invarianza idraulica	24
10.5 Impianto di pubblica illuminazione	25

11. VALUTAZIONE DI IMPATTO SUL TRAFFICO	26
11.1 Riferimenti e metodologia	26
11.2 Contesto viabilistico e intersezioni analizzate	26
11.3 Stato di fatto – analisi dei flussi attuali	26
11.4 Stima dei traffici indotti e scenario di progetto.....	26
11.5 Interventi viabilistici previsti.....	26
12. CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO (CCA) PREVISTO DAL PGT	27
13. SCOMPUTO DEGLI ONERI, PEREQUAZIONE URBANISTICA E QUADRO ECONOMICO.....	27
13.1 Inquadramento generale.....	27
13.2 Determinazione degli obblighi economici	27
13.3 Meccanismo di scomputo	28
13.4 Perequazione urbanistica (CCA).....	28
13.5 Quadro economico delle opere.....	29
14. CONCLUSIONI.....	30
Elenco degli elaborati allegati al Piano Attuativo:	31

PREMESSA

La presente Relazione Tecnica Illustrativa è redatta a corredo della proposta di Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione Polifunzionale ATP2 – UMI 1, disciplinato dall'art. 16.7 del Documento di Piano della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Corte Franca (BS), approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06/05/2025.

Il Piano Attuativo riguarda l'area attualmente occupata dal complesso di intrattenimento "Number One", sita in Borgonato di Corte Franca, lungo la Strada Provinciale SP XI "Rovato-Iseo", di proprietà della società Number One S.r.l.

L'intervento si configura come operazione di rigenerazione urbana, in quanto ricade su superficie già urbanizzata ai sensi della L.R. 31/2014, e risponde agli obiettivi strategici del PGT vigente che individua nell'attività della discoteca "Number One" – in forte contrasto con il contesto tipico della Franciacorta allo stato di fatto – il presupposto per incentivarne la riconversione funzionale verso destinazioni compatibili e coerenti con il pregio paesaggistico e ambientale del territorio, come esplicitamente qualificato dalla scheda d'ambito ATP2 del DdP.

Il procedimento di formazione del Piano Attuativo è stato preceduto dalla presentazione di una richiesta di parere preventivo ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005, alla quale la Giunta Comunale ha risposto con Deliberazione n. 14 del 27/01/2026, esprimendo parere favorevole e fissando le condizioni e le prescrizioni da recepire nella proposta di PA, alle quali il presente elaborato dà puntuale riscontro.

La presente relazione illustra i contenuti progettuali, la disciplina urbanistica di riferimento, i vincoli e le servitù gravanti sull'area, le dotazioni di standard, il sistema delle opere pubbliche e il quadro economico dell'intervento, con i necessari profili di variante al PGT vigente.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PA "ATP2 – UMI 1"

Trattasi di area posta nel territorio del Comune di Corte Franca (BS), frazione di Borgonato, direttamente prospiciente la Strada Provinciale SP XI "Rovato-Iseo", per la quale il PGT vigente (Variante Generale al PGT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06/05/2025) prevede la trasformazione mediante l'attuazione di Piano Attuativo a destinazione polifunzionale (residenziale, commerciale e terziaria). L'area è attualmente occupata dalla discoteca "Number One" e dalle strutture pertinenziali esistenti; l'intervento si configura come operazione di rigenerazione urbana su superficie già urbanizzata ai sensi della L.R. 31/2014, mediante demolizione integrale e nuova edificazione, come qualificato dalla scheda d'ambito ATP2 del DdP vigente (art. 16.7).

Il Piano Attuativo è conforme alle previsioni dell'art. 16.7 del Documento di Piano – Ambito di Trasformazione Polifunzionale ATP2 (ex ATA 15-T0) – e fa seguito al parere preventivo favorevole espresso dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 27/01/2026, trasmessa con prot. n. 0001597 del 03/02/2026. L'area di intervento è identificata catastalmente al Foglio 24, mappali 65, 66 e 230 e interessa la sola Unità Minima di Intervento 1 (UMI 1) dell'ambito ATP2 complessivo.

Il PGT vigente definisce i seguenti parametri d'intervento:

Superficie Territoriale UMI 1 – rilievo strumentale (ST)	mq 65.852,96
Indice di fabbricabilità territoriale (IF)	30% mq/mq
SL complessiva massima realizzabile	mq 19.755,89
SL ai fini oneri e standard	mq 19.755,89
H massima – edifici M1 fronte SP XI	H = 10 m (3 p.f.t.) (piano terra h 3,00)
H massima – edifici residenziali A	H = 10 m (3 p.f.t.)
H massima – edifici residenziali B	H = 10 m (2 p.f.t. con alloggi in duplex)
H massima – edifici residenziali C/D/E	H = 6,5 m (2 p.f.t.)
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale, commerciale, terziaria, servizi
Rapporto di verde profondo	30%
Area in cessione	Come da norme del Piano e scheda di ambito

Il presente PA prevede di conformarsi alle previsioni del vigente PGT. Le note di seguito riportate costituiscono il necessario compendio a quanto specificato negli elaborati grafici di progetto.

1.1 Analisi del contesto di riferimento

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è situata nel territorio comunale di Corte Franca, in frazione Borgonato, lungo la Strada Provinciale SP XI "Rovato-Iseo", principale asse di collegamento tra il casello autostradale di Rovato (A4), distante circa 4,5 km, e le sponde del Lago d'Iseo.

Il contesto di riferimento è quello della Franciacorta, paesaggio culturale e produttivo di rilievo nazionale e internazionale, riconosciuto per la qualità della sua produzione vinicola DOCG e per la straordinaria ricchezza del paesaggio agrario. Il territorio si caratterizza per l'alternanza di vigneti, colline moreniche, borghi storici e un sistema insediativo che mantiene, nonostante la pressione urbanistica del secondo Novecento, una leggibilità paesaggistica di pregio, come riconosciuto anche dagli strumenti di pianificazione sovralocale.

Il comparto si colloca in una posizione di cerniera tra il tessuto residenziale consolidato di Borgonato e le aree agricole e naturali che caratterizzano il margine meridionale del comune, confinando a nord con il corso del torrente Longherone e affacciandosi a ovest sulla SP XI. Il fronte sulla strada provinciale assume quindi

un ruolo urbano di rilievo, di “porta” di ingresso al sistema insediativo di Borgonato per chi proviene dal casello di Rovato.

Il contesto immediatamente circostante è eterogeneo: vi si trovano edifici residenziali di recente costruzione, attività artigianali e commerciali, nonché ampie aree a verde e a vigneto che caratterizzano il profilo paesaggistico del margine dell’abitato. La presenza della discoteca “Number One”, con il suo ampio parcheggio impermeabilizzato, rappresenta allo stato attuale un elemento di discontinuità rispetto alla qualità paesaggistica del contesto, acuita dalla vetustà delle strutture e dall’assenza di sistemazioni a verde di qualità.

Il presente progetto si pone l’obiettivo di ricucire questa frattura, restituendo al margine orientale dell’abitato un’immagine coerente con il paesaggio della Franciacorta attraverso un intervento di demolizione integrale e nuova edificazione a destinazione mista, con un sistema del verde che dialoga con il corridoio ecologico del torrente Longherone e con il paesaggio agricolo circostante.

1.2 Stato di fatto

Il comparto oggetto del presente Piano Attuativo, di superficie territoriale pari a mq 65.852,96 (Foglio 24, mappali 65, 66 e 230), è attualmente di proprietà della società Number One S.r.l. ed è nella sua interezza occupato dal complesso di intrattenimento denominato “Number One”, sito in Via Provinciale n. 1 (SP XI), Borgonato di Corte Franca.

Il locale, costruito a partire dai primi anni Ottanta per iniziativa dell’imprenditore bresciano Mario Basalari e successivamente ampliato e riorganizzato nel corso degli anni Novanta, si è progressivamente affermato come una delle strutture di intrattenimento di maggiori dimensioni a livello nazionale ed europeo. Secondo le fonti di settore la superficie coperta complessiva del complesso è di circa 35.000 mq. L’attività è attualmente ancora in esercizio.



Figura 1 - Vista del Number One

Dal punto di vista edilizio, il complesso si configura come un organismo di grandi dimensioni articolato in più corpi di fabbrica e spazi funzionali tra loro interconnessi. L’impianto planimetrico è caratterizzato dalla presenza di quattro sale coperte di diversa dimensione e vocazione musicale (la sala principale di circa 3.000 mq, una seconda sala di circa 1.500 mq, una terza di circa 1.700 mq con soffitto panoramico mobile, e una quarta sala di circa 800 mq), cui si aggiungono aree esterne attrezzate comprendenti ulteriori piste da ballo stagionali, un anfiteatro con capienza di circa 5.000 posti, giardini tematici, piscine e un sistema di spazi di servizio, magazzini, uffici e depositi.

I volumi presentano caratteristiche tipologiche riconducibili all'architettura commerciale per il tempo libero degli anni Ottanta e Novanta, con ampie superfici coperte, altezze interne rilevanti e strutture prevalentemente prefabbricate o miste in acciaio e cemento armato, integrate da impianti tecnologici complessi dimensionati per gestire elevate concentrazioni di utenza.

Le superfici scoperte del comparto sono destinate a parcheggio e viabilità di servizio interno, con pavimentazione prevalentemente impermeabile priva di sistemazioni a verde di qualità significativa, a eccezione della fascia naturale sul margine settentrionale confinante con il torrente Longherone. La superficie scoperta drenante allo stato di fatto è pertanto molto limitata rispetto all'estensione totale del comparto, in netta difformità rispetto al parametro del 30% di verde profondo richiesto dal PGT vigente per la nuova trasformazione.

Nel complesso, l'insediamento presenta una profonda incompatibilità con il contesto paesaggistico della Franciacorta – sia per le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti sia per l'uso pressoché integrale del suolo con superfici impermeabilizzate – e genera significative esternalità negative legate alla gestione dei flussi di traffico sulla SP XI. Queste condizioni confermano la scelta progettuale della demolizione integrale e della nuova edificazione quale modalità di attuazione dell'intervento, coerentemente con la qualificazione dell'intervento come ambito della rigenerazione urbana su superficie già urbanizzata ai sensi della L.R. 31/2014, come esplicitamente previsto dalla scheda d'ambito ATP2 del DdP vigente (art. 16.7).

2. VINCOLI

L'area oggetto di intervento è soggetta ai seguenti vincoli e condizionamenti:

- Depuratore e smaltimento acque reflue: l'insediamento esistente è dotato di un impianto di depurazione privato che, in ragione della prevista trasformazione dell'area e delle mutate esigenze funzionali, verrà dismesso contestualmente all'attuazione del Piano Attuativo in quanto non più idoneo a servire il nuovo insediamento. La scheda d'ambito ATP2 (art. 16.7 DdP) prescrive l'adeguamento dell'impianto di depurazione in funzione dell'intervento di trasformazione ammesso e l'ottenimento del parere favorevole da parte del gestore. A seguito dell'interlocuzione con il gestore del servizio idrico integrato Acque Bresciane Srl, formalizzata con lettera di protocollo n. 0054512 del 28/04/2026, è emerso che l'area non ricade in zona servita da pubblica fognatura. La condotta fognaria più prossima è situata nel comune di Adro, a circa 150 m a sud dell'insediamento proposto, afferente al depuratore di Torbiato; tale impianto risulta già sottodimensionato rispetto ai carichi attuali e non è in grado di ricevere ulteriori apporti fognari. Il piano di pianificazione d'ambito del gestore non prevede, nel periodo 2024–2029, l'estensione della rete fognaria pubblica a servizio del comparto in oggetto. In assenza di infrastrutture pubbliche dedicate, la soluzione adottata è la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione privato interrato, collocato nella porzione meridionale del comparto (mappale 230), dimensionato per circa 600 abitanti equivalenti, con trattamento biologico nitro-denitro e decantazione finale; le acque depurate saranno recapitate al reticolo minore di acque superficiali di gestione comunale. Il progetto dell'impianto è descritto nella relazione tecnica specialistica allegata (elaborato 1569 – Studio Nani, aprile 2026). Acque Bresciane ha indicato la possibilità, nel medio periodo, di realizzare una nuova condotta di circa 2 km per l'allaccio al depuratore di Rovato, eventualmente anticipabile con la compartecipazione economica del soggetto attuatore; in tale scenario futuro, l'impianto privato potrà essere dismesso e il comparto allacciato alla rete pubblica.
- Torrente Longherone: il margine settentrionale del comparto confina con il reticolo idrico del torrente Longherone. Il progetto non prevede interventi interferenti con il corso d'acqua, garantendo il rispetto delle relative fasce di rispetto idraulico;
- Verde di mitigazione ambientale (PDR variato): il Piano delle Regole individua una fascia di verde di mitigazione ambientale sul lato est del comparto (area AM01, mq 15.884,14), da conservare e potenziare con specie autoctone come da art. 14 del DdP;
- Sensibilità paesaggistica molto elevata: ai sensi dell'art. 9 delle NTA del DdP, l'ambito ATP2 è classificato nella classe di sensibilità paesistica molto elevata (ambito A3 – Valle del torrente

Longarone). L'attuazione è subordinata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto ai sensi dell'art. 14, c. 1, NTA DdP e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche. Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi sono soggetti all'esame di impatto paesaggistico ai sensi dell'art. 12 delle NTA del DdP e della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 11045. L'area non risulta gravata da vincoli paesaggistici diretti ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né da vincoli culturali, architettonici o idrogeologici ostativi alla trasformazione.

- Fasce di mitigazione ambientale: la scheda d'ambito ATP2 individua tre fasce di mitigazione da assoggettare ad uso pubblico e da mantenere a cura dei lottizzanti: (i) fascia nord-sud di almeno 40 m dalla sponda destra del torrente Longherone; (ii) fascia di 20 m dalla SP49; (iii) fascia di circa 10 m sul lato nord dei mappali oggetto di osservazione. Il progetto recepisce integralmente tali prescrizioni: le fasce sono destinate a verde di mitigazione ambientale (area AM01) e non sono soggette a edificazione. La porzione residua del mappale 230, al netto delle suddette fasce, è edificabile nel rispetto degli indici di piano.

Non sussistono ulteriori vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né vincoli culturali, architettonici od idrogeologici ostativi alla trasformazione.

3. SERVITÙ

L'area oggetto di intervento è gravata dalle seguenti servitù:

I) Linea elettrica interrata MT a 15 kV

L'area è attraversata da una linea elettrica interrata in media tensione a 15 kV, di proprietà di [E-Distribuzione S.p.A. / gestore locale]. Il tracciato della linea corre in direzione nord-sud, attraversando la porzione centrale del comparto, come riportato nella documentazione dei sottoservizi allegata al progetto di PA.

Nelle aree di rispetto della linea interrata è fatto divieto di realizzare edifici e manufatti permanenti entro la distanza prescritta dal gestore ai sensi della normativa vigente in materia di campi elettromagnetici (D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 259 e DPCM 8 luglio 2003). Il progetto di PA tiene conto di tale condizionamento nella localizzazione dei nuovi edifici e delle opere di urbanizzazione. Ove il tracciato della linea risultasse interferente con le nuove opere in progetto, il soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese e d'intesa con il gestore, alla deviazione o all'adeguamento del cavo secondo le modalità che saranno concordate in sede di progettazione esecutiva.

L'alimentazione del nuovo impianto di pubblica illuminazione previsto dal PA avviene tramite nuova linea trifase di tipo ARG16R16 0,6/1kV sez. 1×16mm², derivata dal quadro di protezione esistente. La linea, interrata nella medesima trincea dei sottoservizi di urbanizzazione, è dotata di protezione differenziale contro i contatti indiretti; tutto l'impianto è sviluppato con apparecchiature in classe II (doppio isolamento) e pertanto privo di collegamento a terra, in conformità alla norma CEI 64-8/7. I cavi di alimentazione normale esterna sono di tipo FG16oR16 con isolamento in gomma 0,6/1kV, conformi alle norme CEI UNEL 35318 e al Regolamento Europeo n. 305/11. Il progetto degli impianti elettrici e i calcoli illuminotecnici (IE REL Relazione tecnica impianti Elettrici – maggio 2026) sono allegati alla documentazione del PA.

II) Reticolo idrico minore – fascia di rispetto del torrente Longherone

Il margine orientale del comparto confina con il Torrente Longherone (cod. BS125), individuato nell'Allegato A della D.G.R. Regione Lombardia n. XII/3668 del 16 dicembre 2024 quale corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico Principale di competenza regionale. Si precisa che il medesimo corso d'acqua non risulta iscritto all'Elenco delle Acque Pubbliche ai sensi del R.D. 1775/1933; pertanto non trova applicazione la fascia di rispetto paesaggistico di 150 m prevista dall'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004. Lungo tale margine trova applicazione la fascia di rispetto idraulico di 10 m da ciascuna sponda, ai sensi della "Carta del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto" (Tav. 2 – 2024), allegata allo Studio del Reticolo Idrografico Minore e Documento di Polizia Idraulica del Comune di Corte Franca.

All'interno della fascia di rispetto non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici né di manufatti che possano ostacolare il deflusso delle acque o limitare l'accessibilità al corso d'acqua per gli interventi di manutenzione. Il progetto di PA rispetta integralmente tale prescrizione, mantenendo libera la fascia di rispetto e prevedendo in quella porzione la continuazione dell'area di mitigazione ambientale AM01, con piantumazione di specie

autoctone compatibili con l'ambiente ripariale del torrente, in coerenza con le indicazioni dell'art. [] delle NTA del Piano delle Regole.

La fascia di rispetto è determinata in misura pari a 10 m da ciascuna sponda, come riportato nella "Carta del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto" (Tav. 2 – 2024) allegata allo Studio del Reticolo Idrografico Minore e Documento di Polizia Idraulica comunale vigente. Entro tale fascia non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici né di manufatti che possano ostacolare il deflusso delle acque, fatto salvo quanto previsto per la passerella ciclopedonale di attraversamento del Torrente Longherone, opera di pubblica utilità disciplinata nell'ambito della Relazione di Compatibilità Idraulica allegata al presente PA (Dott. Geol. Luigi Renna, marzo 2026).

4. PROPRIETÀ

Il comparto d'intervento, oggetto della presente proposta di PA, risulta di proprietà della Number One s.r.l. (soggetto attuatore) ed è identificato catastalmente al Foglio 24 con i mappali n. 65 – 66 – 230.

5. CONDIZIONI DEL PARERE PREVENTIVO

La Giunta Comunale del Comune di Corte Franca, con Deliberazione n. 14 del 27/01/2026 (prot. n. 0001597 del 03/02/2026), ha espresso parere preventivo favorevole "in linea tecnica" sulla proposta preliminare di PA presentata dal soggetto attuatore in data 23/12/2025 con prot. n. 19300, fatte salve le determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà nell'ambito della valutazione della proposta definitiva ai sensi della L.R. 12/2005.

Con la medesima deliberazione la Giunta ha dato atto delle seguenti condizioni e prescrizioni a cui il PA definitivo dovrà conformarsi:

- Pareri Enti gestori sottoservizi: il soggetto attuatore dovrà acquisire preliminarmente i pareri degli Enti gestori dei sottoservizi al fine di dimensionare in modo ottimale le reti tecnologiche in relazione al nuovo carico urbanistico indotto dall'intervento;
- Regime delle aree a servizi e delle opere di urbanizzazione: le aree destinate a servizi (come individuate nell'elaborato grafico EA 04) e le opere di urbanizzazione dovranno rimanere di proprietà privata del soggetto attuatore, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a proprio carico anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo, e con asservimento a favore dell'Amministrazione Comunale dell'uso pubblico. Non è pertanto prevista la cessione della proprietà delle aree a servizi all'Amministrazione Comunale;
- Parere della Provincia di Brescia: il soggetto attuatore dovrà acquisire il parere della Provincia di Brescia in ordine alla riqualificazione delle intersezioni in corrispondenza della SP XI e della SP49D1 "Deviante per Passirano", alla riqualificazione delle fermate degli autobus e all'adeguamento dell'impianto di illuminazione delle tre intersezioni in corrispondenza dell'accesso all'ambito di trasformazione;
- Studio del traffico: la proposta definitiva di PA dovrà essere corredata da uno studio sul traffico che preveda la riqualificazione delle intersezioni esistenti in corrispondenza della SP XI e della SP49D1 "Deviante per Passirano". Si dà atto che lo studio del traffico è in corso di elaborazione e sarà allegato alla documentazione del PA definitivo;
- Conformità alla scheda d'ambito ATP2: la proposta definitiva di PA soddisfa in ogni sua parte i contenuti della scheda d'ambito di trasformazione ATP2 (art. 16.7 NTA del DdP), con particolare riferimento agli indici e ai parametri urbanistici, come documentato nelle sezioni che seguono.

La presente Relazione Tecnica Illustrativa e gli elaborati del PA definitivo tengono conto di tutte le condizioni e prescrizioni sopra elencate.

6. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PA

Il PA persegue la finalità di riqualificare e riconvertire funzionalmente il comparto attualmente occupato dalla discoteca "Number One" e dalle strutture pertinenziali, mediante un'operazione di demolizione e nuova edificazione con funzioni miste, in coerenza con le previsioni dell'art. 16.7 del DdP (ATP2 – ex ATA 15-T0).

Il progetto prevede la realizzazione di 17 edifici suddivisi per tipologia:

- 4 edifici tipo M1 (3 p.f.t., fronte SP XI): SL totale 5.064,28 mq, con funzioni commerciali al piano terra (1.211,67 mq SL), terziarie al piano terra del corpo centrale (403,89 mq SL) e residenziali ai piani superiori (3.448,72 mq SL);
- 4 edifici tipo A (3 p.f.t., residenziale): SL totale 5.933,68 mq;
- 4 edifici tipo B (2 p.f.t. con alloggi in duplex): SL totale 4.811,68 mq;
- 3 edifici tipo C (2 p.f.t.): SL totale 2.667,42 mq;
- 1 edificio tipo D (bifamiliare 2 p.f.t.): SL 720,00 mq;
- 1 edificio tipo E (villa singola 2 p.f.t.): SL 350,00 mq.

La SL complessiva di progetto è pari a **mq 19.547,06**, a fronte di una SL massima realizzabile di mq 19.755,89. La differenza di **mq 208,83**, interamente attribuita alla destinazione residenziale, costituisce riserva edificatoria utilizzabile in sede di singoli Permessi di Costruire, alle condizioni stabilite dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli oneri di urbanizzazione e gli standard sono calcolati sull'intera SL massima realizzabile (mq 19.755,89), comprensiva della quota residua, come illustrato al successivo cap. 8.

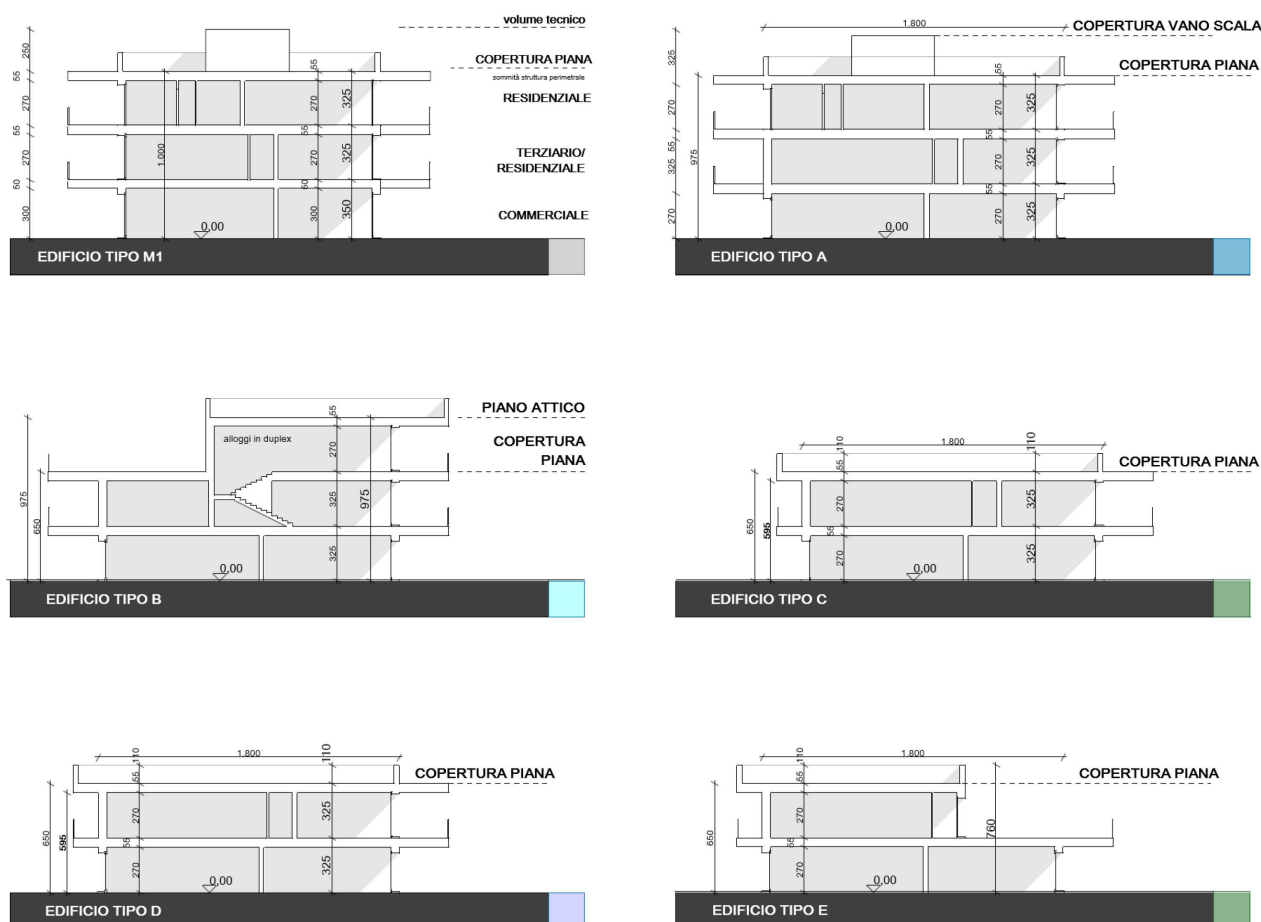


Figura 2 - Sezioni tipologiche

Come meglio illustrato nella tavola EA04 (Aree private e sezioni di progetto), il quadro delle superfici lorde per destinazione d'uso è il seguente:

Destinazione	SL (mq)
Residenziale (utilizzata)	17.931,50
Residenziale (residua – riserva PdC)	208,83
Residenziale totale ai fini oneri e standard	18.140,33
Commerciale (medie strutture)	1.211,67
Terziario	403,89
TOTALE SL ai fini oneri e standard	19.755,89

A completamento del programma residenziale sono previsti servizi comuni del residence: piscina, campi da padel e parco interno, come indicato nella tavola EA02.

Il PA prevede la realizzazione di un nuovo accesso dalla SP XI (ST01), la sistemazione di Via delle Fornaci (ST02), una rete di percorsi ciclopedonali interni e le opere di urbanizzazione esterne prescritte dallo strumento urbanistico. Il PA potrà essere attuato per stralci funzionali autonomi ai sensi dell'art. 28, comma 6-bis, della L. 1150/1942.

7. IDEA DI PROGETTO – VISIONE STRATEGICA E QUALITÀ DELL'INTERVENTO



Figura 3 - Vista verso Est da Via Provinciale

L'idea progettuale si fonda su un principio chiaro: trasformare radicalmente un ambito critico in un nuovo luogo di qualità, capace di restituire valore urbano, ambientale e sociale al territorio.

L'area oggetto di intervento, per decenni segnata dalla presenza della discoteca Number One, ha rappresentato un elemento di discontinuità rispetto al contesto circostante, generando impatti e disagi non coerenti con la vocazione del territorio. Il progetto assume quindi un ruolo esplicitamente rigenerativo, non solo in termini fisici ma anche identitari: si tratta di un'operazione che chiude una stagione e ne apre una nuova, più coerente con i valori della Franciacorta.

L'obiettivo è quello di realizzare un intervento di alta qualità insediativa, capace di riportare al centro il paesaggio, l'abitare e il benessere, attraverso una proposta residenziale integrata con funzioni compatibili e servizi.

Il progetto riconosce e valorizza la vera natura di questo territorio: un paesaggio di colline, vigneti e orizzonti aperti, che costituisce uno dei principali elementi identitari della Franciacorta. L'intervento non si impone sul contesto, ma dialoga con esso, reinterpretandone i principi compositivi: l'alternanza tra pieni e vuoti, la misura degli insediamenti, il rapporto continuo tra costruito e natura.

L'impianto planivolumetrico si organizza attorno ad un grande asse verde centrale, che diventa la spina dorsale del progetto: uno spazio pubblico lineare che richiama, in chiave contemporanea, i segni del paesaggio agrario e ne traduce la struttura in forma urbana. Gli edifici si dispongono lungo questo asse con una composizione aperta, evitando rigidità e favorendo una percezione di continuità con il paesaggio circostante.

Il verde non è elemento accessorio, ma struttura portante del progetto: filari alberati, percorsi ciclopeditoni e spazi aperti disegnano un sistema continuo che accompagna l'abitare e costruisce un ambiente riconoscibile, misurato e armonico.

Un progetto ambientale di scala territoriale

A rafforzare ulteriormente la qualità e l'unicità dell'intervento, il progetto introduce un sistema ambientale di assoluto rilievo, costituito da:

- oltre 15.000 mq di aree di mitigazione, integrate nel disegno urbanistico;
- circa 12 ettari di imboscamento, quale intervento di compensazione e qualificazione paesaggistica su scala vasta.

Questi elementi configurano un vero e proprio progetto nel progetto, capace di generare benefici concreti in termini di qualità ambientale, biodiversità, mitigazione climatica e rafforzamento della rete ecologica territoriale. È proprio questa dimensione, che supera la scala del comparto e si estende al territorio, a rendere l'intervento unico e strategico.

Architettura e materiali – Dialogo con il paesaggio

In questa visione, anche l'architettura diventa strumento di relazione con il contesto: l'utilizzo di materiali locali e naturali, capaci di richiamare le cromie della terra, dei vigneti e delle colline, consente agli edifici di inserirsi con misura e discrezione nel paesaggio.



Figura 4 - Vista nuovo ingresso da via Provinciale

I volumi sono concepiti attraverso una chiara articolazione compositiva: un basamento materico, solido e radicato al suolo, che richiama la tradizione costruttiva locale, su cui si innestano piani superiori più leggeri, caratterizzati da superfici contemporanee, logge e aperture che alleggeriscono la percezione del costruito e lo mettono in relazione con l'ambiente circostante.

Ne deriva un'architettura che non cerca protagonismo, ma armonia, capace di accompagnare e valorizzare il paesaggio, contribuendo a costruire un equilibrio misurato tra natura e insediamento.

Una nuova immagine per il territorio

Questo progetto non si limita a costruire nuovi edifici, ma restituisce identità, qualità e futuro a un luogo, trasformando una criticità storica in una nuova eccellenza della Franciacorta. È una scelta chiara: rigenerare, qualificare e valorizzare il territorio, proponendo un modello di sviluppo sostenibile e pienamente coerente con la sua identità.

Dove per anni si è generata discontinuità, oggi nasce un intervento che ricuce il rapporto con il paesaggio, restituisce qualità agli spazi dell'abitare e riporta al centro ciò che da sempre rappresenta il vero valore di questo territorio: la relazione equilibrata tra uomo, architettura e paesaggio.

7.1 Inquadramento paesaggistico

L'area di progetto è situata in un contesto di pregio dal punto di vista paesaggistico. Immersa nel territorio della Franciacorta, partecipa visivamente del paesaggio vinicolo di pianura e pedecollinare, confinante con il lago di Iseo e dominato dalle Prealpi Bresciane sullo sfondo. Questa particolare situazione – di grande rilievo sia culturale (tradizione agraria e vitivinicola) sia vedutistico – rappresenta il cardine per le scelte progettuali degli spazi aperti. Il sistema del verde persegue l'obiettivo generale di valorizzare il contesto e di mitigare l'impatto del costruito, sia di progetto che esistente. L'ambito è classificato con sensibilità paesaggistica molto elevata (ambito A3 – Valle del torrente Longarone, ai sensi dell'art. 9 NTA DdP); l'attuazione è subordinata alla predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto ai sensi dell'art. 14, c. 1, NTA DdP.

7.2 Progetto del paesaggio



Figura 5 - Vista verso Nord da Via Risorgimento

L'impianto del progetto del paesaggio si declina attraverso la citazione di tipologie e specie tipiche della tradizione agraria locale, coniugando esigenze fitosanitarie (resistenza a patogeni e parassiti, tolleranza allo stress idrico) con la compatibilità con scelte progettuali e gestionali contemporanee.

Il tema del filare, elemento distintivo del mosaico agricolo della Franciacorta, viene sviluppato all'interno dell'area attraverso alberature di diversa dimensione e funzione:

- Barriere visive di *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (sostituto del pioppo cipressino, a causa della sua maggiore fragilità); ombreggiature di querce (*Q. robur* e *Q. pubescens*) accanto ai percorsi; filari di alberature più piccole – gelsi (*Morus alba* 'Fruitless') e *Acer campestre* – in grado di apportare un corretto ombreggiamento alle aree parcheggio senza ostruire la visuale. Queste specie sono culturalmente rilevanti, legate alla tradizione della bachicoltura e della coltivazione dei vigneti a vite maritata.
- Alberature isolate a tema degli alberi 'segnaposto' e da ombra, collocati all'interno delle corti dei borghi rurali e delle cascate storiche: gelso (*Morus alba* 'Fruitless') e bagolaro (*Celtis australis*), in sostituzione del più fragile noce (*Juglans regia*).
- Siepi miste informali per la parcellizzazione dei lotti: specie e varietà a foglia persistente (carpino, ligustro) e sempreverdi (tasso, viburno), per garantire privacy durante tutto l'anno e un buon livello di biodiversità, con migliore adattamento alle sollecitazioni fitopatologiche esterne.
- Arbusti e alberi di piccola dimensione: cornioli locali (*Cornus sanguinea*), da fiore (*C. florida*), ligustro (*L. vulgare*) e altre specie proprie del paesaggio della Franciacorta.
- Alberi da frutto nei giardini privati: filari, piccoli gruppi o esemplari singoli in linea con la tradizione agraria, selezionati in varietà da fiore e resistenti a fitopatologie.
- Graminacee e perenni selezionate per richiamare le coltivazioni cerealicole e foraggere in chiave ornamentale, garantendo fioriture scalari e un ambiente favorevole per gli insetti impollinatori.



Figura 6 - Vista del Area di mitigazione

La porzione di lotto adiacente al torrente Longherone e al bosco sul lato est è concepita in continuità con i boschi igrofili a regime idrico variabile e le fasce ripariali di pianura, introducendo gruppi di piante compatibili con la composizione esistente, definita a seguito di rilievo dello stato di fatto.

Il disegno degli spazi aperti diviene un dispositivo per godere della bellezza del luogo, innescando assi e visuali diversi, oltre a una sequenza di spazi di ritrovo e convivialità. La piazza interna richiama, con il disegno della pavimentazione e i filari laterali, una coltivazione tipica: i toni degli inserti in pietra citano cromaticamente le vinacce, e la configurazione a fasce parallele riprende il tema dei filari di vite.



Figura 7 - Vista del Area di mitigazione

7.3 Abaco delle specie vegetali di progetto

La selezione di piante risponde alla logica sopra descritta e recepisce le indicazioni contenute nell'art. 23 delle NTA del Piano delle Regole e nell'art. 20 delle NTA del Piano dei Servizi, confrontate con le informazioni prodotte dal Servizio Fitosanitario di Regione Lombardia. La selezione potrà essere oggetto di successive integrazioni e modifiche in fase di progettazione di dettaglio.

Alberi previsti: *Acer campestre*, *Carpinus betulus* 'Fastigiata', *Celtis australis*, *Cercis siliquastrum*, *Cornus florida*, *Fraxinus ornus*, *Morus alba* 'Fruitless', *Populus tremula*, *Prunus avium*, *Quercus pubescens*, *Quercus robur*.

Arbusti previsti: *Cornus alba* 'Elegantissima', *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*.

Siepi previste: *Carpinus betulus*, *Eleagnus ebbingei*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata*, *Viburnum tinus*. c

7.4 Conformità agli strumenti di pianificazione vigenti e dotazione arborea

L'area est dell'ambito è interessata dal corridoio ecologico identificato nel corso del torrente Longherone (tavola PdR_P4), affiancato da un tratto della ciclovia principale di progetto (tavola PdS_P1). Il progetto prevede:

- Fascia di mitigazione larga 40 m sul lato est, costituita da almeno un doppio filare con fascia arbustiva (art. 11 NTA PdR) di specie autoctone, con due porzioni trasversali: larga 20 m sul lato della

SP49 e larga 10 m sul confine nord con l'area agricola, in conformità con la superficie identificata dalla tavola PdR_P2c.

- Dotazione di 1 albero ad alto fusto ogni 3 posti auto nelle aree a parcheggio (181 posti / 3 = minimo 61 alberi), con aiuole di almeno 2 mq ciascuna (art. 23 NTA PdR).
- Densità minima di impianto: 200 piante/ha × 6,5 ha = 1.300 piante (art. 20 NTA PdS), con piano di manutenzione redatto a cura di un tecnico agronomo.
- Dotazione nei giardini privati: 1 albero ogni 25 mq di giardino privato; con 17.540 mq di giardini privati, il minimo richiesto è pari a 702 alberi (art. 20 NTA PdS).

7.5 Misure di compensazione ecologica (metodo STRAIN)

Per il calcolo delle misure di compensazione è stato applicato il metodo regionale STRAIN (STudio interdisciplinare sui RApporti tra protezione della natura ed Infrastrutture), approvato con DDG n. 4517 del 07/05/2007, con riferimento all'area di trasformazione corrispondente al mappale 230 (ST = 1,09 ha).

Composizione dell'area oggetto di trasformazione (mappale 230, ST = 1,09 ha):

- Parcheggio impermeabilizzato: 0,65 ha (VND=1, FRT=1)
- Prato: 0,22 ha (VND=6, FRT=1)
- Filare urbano: 0,03 ha (VND=4, FRT=1)
- Siepe arbustiva: 0,10 ha (VND=6, FRT=1)
- Bosco ripariale: 0,09 ha (VND=9, FRT=2)

Valori medi ponderati per l'area: VND = 3, FRT = 1. Parametri adottati per il calcolo: VNN = 7 (giovane bosco di latifoglie), VNI = 2 (seminativo – valore cautelativo), FC = 1, D = 1.

$$ABN_{minima} = AD \times VND \times FRT \times FC \times D / (VNN - VNI) = 1,09 \times 3 \times 1 \times 1 \times 1 / (7 - 2) = 0,654 \text{ VEC.eq ha} \approx 0,65 \text{ ha}$$

Ai fini di compensare la trasformazione dell'area, è necessaria un'opera di imboschimento tramite latifoglie autoctone pari ad almeno 0,65 ha. Il progetto del verde prevede un'area di compensazione totale pari a circa 1,6 ha, assolvendo ampiamente alle quantità minime richieste. Rispetto alla superficie totale, 0,65 ha sono destinati a opere di imboschimento con specie selezionate a seguito del rilievo dello stato di fatto, per garantire continuità con la composizione delle fasce ripariali del torrente Longherone e con gli strumenti urbanistici vigenti.

La densità di impianto prevista per l'area di imboschimento è pari a 1.300 piante/ha (Linee guida Piano di Sviluppo Rurale), corrispondente a 845 piante totali (1.300 × 0,65 ha), suddivise con rapporto 70/30 tra alberi e arbusti (591 alberi + 254 arbusti), con sesto di impianto 2,50 × 3,00 m. La selezione privilegia arbusti fruttificanti (bacciferi) attrattivi per l'avifauna. L'imboschimento potenzia il corridoio ecologico della REC (tavola PdR_P4) e crea una zona naturalistica fruibile in continuità con la ciclovia comunale di progetto (tavola PdS_P1).

La progettazione definitiva dell'area di imboschimento sarà a carico di un tecnico agronomo/forestale, incaricato anche di redigere un opportuno piano di gestione, nel rispetto delle linee guida Malcevschi S., Lazzarini M., 2013 – Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale. Regione Lombardia, ERSAF.

7.6 Screening di incidenza

Ai sensi dell'art. 14, c. 9, NTA DdP, l'intervento è trasmesso all'Ente Gestore tramite screening di incidenza completo delle misure di mitigazione e del progetto di Rete Ecologica per il relativo parere. Il documento è allegato alla documentazione del PA.

8. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Esaminate le potenzialità edificatorie e le funzioni dedotte dalla proposta di PA, si illustra la dotazione di standard urbanistici reperita rispetto al fabbisogno generato dagli interventi, al fine di attestare la coerenza del PA rispetto alle previsioni del PGT. Il fabbisogno di standard viene calcolato rispetto all'effettivo carico urbanistico indotto dalle nuove previsioni edificatorie in funzione delle destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 10, lettera b), comma 7, delle NTA del Piano delle Regole.

8.1 Dotazione di standard da PGT

Parametri urbanistici complessivi del progetto:

Superficie Lorda (SL) di progetto – TOTALE	mq 19.755,89
di cui: destinazione residenziale	mq 18.140,33
di cui: destinazione commerciale (MS)	mq 1.211,67
di cui: destinazione terziaria	mq 403,89
SL massima realizzabile da PGT	mq 19.755,89

Fabbisogno di standard indotto per destinazione d'uso:

Destinazione	SL (mq)	Verde min. (mq)	Parcheggi min. (mq)	Std tot. min. (mq)	Base calcolo
Residenziale	18.140,33	9.619,87	4.947,36	14.567,23	26,5 mq/ab. (33mc/ab)
Commerciale (MS)	1.211,67	363,50	605,84	969,34	80% SL
Terziaria	403,89	121,17	201,94	323,11	80% SL
TOTALE	19.755,89	10.104,54	5.755,14	15.859,68	—

* Per la residenza: 1 abitante ogni 33 mq SL = 549,71 ab. teorici $\times$ 26,5 mq/ab. = 14.567,23 mq standard totali (di cui 17,5 mq/ab. a verde e 9 mq/ab. a parcheggio).

Standard reperito nel progetto:

Aree a verde e spazi pedonali – totale reperito	mq 18.301,57
di cui: area di mitigazione ambientale (AM01)	mq 15.976,71
di cui: aree verdi V01–V07	mq 2.324,86 (comprehensive di spazi pedonali)
Minimo richiesto a verde	mq 10.104,54
Eccedenza aree verdi	+ mq 8.197,03
Aree a parcheggio pubblico – totale reperito (P01 + P02)	mq 3.460,08
Minimo richiesto a parcheggio	mq 5.755,14
Deficit aree a parcheggio pubblico (da monetizzare)	- mq 2.295,06
TOTALE aree per standard di progetto	mq 21.749,01
Minimo totale richiesto	mq 15.859,69
Eccedenza complessiva rispetto al minimo	+ mq 5.889,33

* Il deficit di aree a parcheggio pubblico (mq 2.295,06) è oggetto di monetizzazione: $\text{mq} 2.295,06 \times \text{€ } 100/\text{mq} = \text{€ } 229.506$ scomputabile dal valore delle opere eseguite.

8.2 Dotazione aree per opere di urbanizzazione non computate a standard

Dotazione aggiuntiva di aree per opere di urbanizzazione in cessione:

Nuovo accesso da SP XI (ST01) – in cessione	mq 1.103,58
Sistemazione Via delle Fornaci (ST02) – in cessione	mq 355,71
Verde (V6-V7)	mq 82,86
Totale aree per OOU in cessione (interne)	mq 1.542,15

8.3 Superficie drenante

Superficie Territoriale (ST reale)	mq 65.852,96
Rapporto di verde profondo (NTA)	30%
Superficie drenante da reperire	mq 19.755,89
Superficie drenante reperita nelle aree pubbliche	mq 15.384,40
Superficie drenante minima da reperire nei lotti privati	mq 4.371,49 (ampiamente soddisfatto dalle aree private di progetto)

8.4 Parcheggio pertinenziale

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Corte Franca non prevede specifiche disposizioni quantitative in ordine alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali privati.

Pertanto, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la funzione residenziale è garantita nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato.

Parcheggi pertinenziali per funzioni commerciali e terziarie

In assenza di specifiche prescrizioni quantitative nel Piano delle Regole, la dotazione di parcheggi pertinenziali è determinata in relazione al carico urbanistico generato dalle diverse funzioni insediate.

A tal fine, in via parametrica e prudentiale, è stata assunta una dotazione pari al **30% della Superficie Lorda (SL)**, ritenuta congrua rispetto alla domanda di sosta attesa, alla tipologia delle attività previste e alla presenza integrata di parcheggi pubblici e ad uso pubblico all'interno del comparto.

La dotazione risulta pertanto così articolata:

- commerciale: mq 363,50
- terziario: mq 121,17

9. DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso ammesse dal PA e disciplina dei cambi di destinazione

Nell'ambito del presente PA sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art. 16.7 del Documento di Piano:

- Funzioni residenziali;
- Funzioni commerciali: artigianato di servizio, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con Sv compresa tra 150 e 400 mq;
- Funzioni terziarie: uffici, studi professionali, attività ricettive, ristorazione, servizi alla persona;
- Servizi pubblici e di interesse pubblico: attività private legate ai servizi sociali, culturali, assistenziali, ricreativi e sportivi (incluse strutture per RSA, impianti sportivi).

Nel presente PA non è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione d'uso diversa da quelle indicate ed ammesse senza la preventiva approvazione di una specifica variante. Qualora siano richiesti e autorizzati interventi con destinazione diversa, in sede di approvazione della variante o di rilascio del titolo abilitativo sono verificate le dotazioni di aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura prevista dalla normativa vigente e, ove necessario, reperite in aggiunta a quelle già quantificate. Il soddisfacimento del requisito può essere assolto anche mediante trasformazione di parte delle aree a verde in aree a parcheggio, ove tale parametro risultasse non verificato.

10. INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA

Il PA prevede la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto, per le quali si prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente senza distinzione, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera b), della L.R. 12/2005.

10.1 Opere di urbanizzazione interne al comparto – in cessione

Le opere di urbanizzazione interne al comparto cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale comprendono il nuovo accesso carrabile dalla SP XI, la sistemazione del tratto interno di Via delle Fornaci e le aree verdi di margine V06–V07.

ST01 – Nuovo accesso carrabile dalla SP XI (mq 1.103,58). L'intervento prevede la realizzazione del nuovo accesso principale al comparto direttamente dalla Strada Provinciale SP XI "Rovato–Iseo", in sostituzione dell'accesso esistente al complesso Number One. L'opera comprende la formazione della nuova immissione carrabile con geometria idonea all'innesto sulla viabilità provinciale, completa di corsia di decelerazione e di canalizzazione delle svolte, in conformità con le indicazioni del Settore Strade della Provincia di Brescia. Sono previsti la formazione di marciapiedi e percorsi ciclopeditoni protetti ai lati della carreggiata, la sistemazione delle banchine e l'impianto di illuminazione dell'intersezione. La pavimentazione carrabile è realizzata con la seguente stratigrafia: strato di usura in conglomerato bituminoso (tappetino) spessore 3 cm; strato di collegamento in conglomerato bituminoso (tout-venant bitumato) spessore 10 cm; fondazione in misto granulare stabilizzato (massicciata) spessore 40 cm; piano di posa preparato con materiale inerte stabilizzato. Sono compresi gli scavi e i riporti necessari al raggiungimento delle quote di progetto, la posa di tutti i sottoservizi (rete idrica, rete elettrica BT/MT, rete gas, rete di raccolta acque meteoriche, rete fognaria nera, rete telecom/fibra ottica, rete di illuminazione pubblica), la segnaletica orizzontale e verticale e l'impianto di illuminazione.

Illuminazione impianto AE01 – Sistemazione SP XI: l'impianto include l'adeguamento dell'illuminazione dell'intersezione con armature LED ad alta efficienza (categoria M5/P1, conformi a UNI EN 13201:2015) e il calcolo dell'attraversamento pedonale rialzato secondo la norma UNI/TS 11726:2018, con $E_{v,min} = 14,6 \text{ lx}$ e illuminamento medio verticale $\bar{E}_v = 40 \text{ lx}$, ampiamente superiori al minimo normativo di 4 lx . Le armature sono del tipo AEC Illuminazione I-TRON ZERO 5P5 OP-DX 7040.140-2M (52,3 W, 7.670 lm, 4.000 K, IP66, classe II, doppio isolamento).

Illuminazione impianto ST01 – Nuovo accesso SP XI: armature LED AEC Illuminazione I-TRON ZERO 5P5 OP-DX su palo h 10 m, categoria illuminotecnica P2 (carreggiata) e P1 (marciapiedi), conformi alla norma UNI EN 13201:2015. L'attraversamento pedonale sul fronte SP XI è verificato secondo la norma UNI/TS 11726:2018 ($E_{v,min} = 14,6 \text{ lx}$, $\bar{E}_v = 40 \text{ lx}$), con armature dedicate AEC Illuminazione I-TRON ZERO 5P5 OP-DX (52,3 W, 7.670 lm, 4.000 K, IP66, classe II). Fattore di manutenzione adottato: 0,80.

ST02 – Sistemazione Via delle Fornaci – tratto interno (mq 355,71). L'intervento riguarda la sistemazione del tratto di Via delle Fornaci interno al comparto, con adeguamento della sezione stradale a 7,50 m di carreggiata e formazione del percorso ciclopeditone protetto sul lato est, di larghezza 2,50 m, in calcestruzzo architettonico o materiale lapideo. L'opera comprende la posa di tutti i sottoservizi di urbanizzazione, la segnaletica e l'arredo stradale. La pavimentazione carrabile è realizzata con la seguente stratigrafia: strato di usura in conglomerato bituminoso (tappetino) spessore 3 cm; strato di collegamento in conglomerato bituminoso (tout-venant bitumato) spessore 10 cm; fondazione in misto granulare stabilizzato (massicciata) spessore 40 cm; piano di posa preparato con materiale inerte stabilizzato. Sono compresi gli scavi e i riporti necessari al raggiungimento delle quote di progetto, la posa di tutti i sottoservizi (rete idrica, rete elettrica BT/MT, rete gas, rete di raccolta acque meteoriche, rete fognaria nera, rete telecom/fibra ottica, rete di illuminazione pubblica), la segnaletica orizzontale e verticale e l'impianto di illuminazione.

Illuminazione impianto ST02/AE02 – Via delle Fornaci: armature LED AEC Illuminazione I-TRON ZERO 5P5 STU-M 7040.160-2M su palo h 10 m, interasse 37 m, categoria illuminotecnica M5 (carreggiata) e P1 (marciapiede), conformi alla norma UNI EN 13201:2015. Valori calcolati: $L_m = 0,64 \text{ cd/m}^2$, $U_o = 0,47$, $U_l = 0,86$, $TI = 11\%$; marciapiede $E_m = 13,96 \text{ lx}$, $E_{min} = 7,03 \text{ lx}$. Fattore di manutenzione adottato: 0,80.

V06–V07 – Aree verdi interne in cessione (mq 81,86). Le aree V06 e V07 costituiscono fasce e cunei verdi di margine localizzati in corrispondenza degli innesti viari e dei raccordi tra le aree a parcheggio e la viabilità interna. Gli interventi comprendono la preparazione del piano di posa, lo strato di terreno vegetale, la semina a prato e la messa a dimora di alberature e arbusti secondo l'abaco botanico di cui al par. 7.3.

Nuovo accesso da SP XI (ST01)	mq 1.103,58
Sistemazione Via delle Fornaci (ST02)	mq 355,71
Aree verdi (V06–V07)	mq 81,86
TOTALE opere interne in cessione	mq 1.542,15

10.2 Opere di urbanizzazione interne al comparto – in asservimento

Le opere di urbanizzazione interne al comparto asservite all'uso pubblico restano di proprietà privata del Soggetto Attuatore, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a proprio carico anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo, e sono asservite a favore del Comune mediante apposito atto registrato e trascritto.

AM01 – Area di mitigazione ambientale (mq 15.976,71). L'area AM01 costituisce la principale infrastruttura verde del progetto, articolata lungo il margine orientale del comparto (fascia di 40 m dalla sponda del Torrente Longherone), il margine sud (fascia di 20 m dalla SP49) e il margine nord (fascia di 10 m). L'intervento comprende: scotico e asportazione delle superfici impermeabili esistenti; preparazione del piano di posa con terre di coltivo; imboschimento con latifoglie autoctone (densità 845 piante: 1.300 piante/ha × 0,65 ha, rapporto 70/30 alberi/arbusti) secondo le specie di cui al par. 7.3; formazione di percorsi ciclopeditoni in stabilizzato naturale; posa di elementi di arredo (sedute, punti luce a basso impatto); rete di irrigazione di soccorso per il primo triennio di attecchimento.

V01–V05 – Aree verdi e spazi pedonali interni (mq 2.242,00). Le aree V01–V05 comprendono le aree verdi attrezzate, le piazze pedonali e i percorsi interni al comparto. Gli interventi comprendono: formazione degli strati di terreno vegetale; semina a prato; messa a dimora di alberature, arbusti e siepi secondo l'abaco di cui al par. 7.3; pavimentazioni in materiale lapideo o calcestruzzo architettonico nelle piazze; arredo urbano (sedute, fontanelle, portabiciclette, punti luce); rete di irrigazione.

P01–P02 – Aree a parcheggio pubblico (mq 3.460,08). I parcheggi P01 e P02 sono localizzati in prossimità dell'accesso principale dalla SP XI. Gli interventi comprendono: scavi e riporti per il raggiungimento delle quote di progetto; pavimentazione in conglomerato bituminoso o in elementi autobloccanti drenanti su sabbia (stratigrafia: tappetino 3 cm + tout-venant bitumato 10 cm + massicciata 40 cm + piano di posa con inerte stabilizzato); delimitazione degli stalli con segnaletica orizzontale; cordoli e marciapiedi perimetrali; aiuole piantumate con alberatura di prima grandezza nella misura di 1 albero ogni 3 posti auto (minimo 61 alberi) con aiuole di almeno 2 mq ai sensi dell'art. 23 NTA PdR; rete di raccolta acque meteoriche con caditoie e collegamento alla vasca di laminazione; impianto di illuminazione pubblica.

Illuminazione parcheggi P01–P02: armature LED AEC Illuminazione I-TRON ZERO 5P5 STA 7040.120-4M (86,9 W) su palo h 10 m su lato inferiore, interasse 37 m, e armature I-TRON ZERO 5P5 S05 7040.100-3M (54,8 W) su lato superiore. Categorie illuminotecniche adottate: P2 (carreggiata parcheggio, $E_m = 12,71 \text{ lx}$, $E_{min} = 6,66 \text{ lx}$) e P1 (marciapiedi, $E_m \geq 15 \text{ lx}$). Tutti i valori soddisfano i requisiti della norma UNI EN 13201:2015. Corpi illuminanti con IP66, classe II, ULR = 0, conformi alla L.R. 31/2015 per il contenimento dell'inquinamento luminoso.

Area di mitigazione ambientale (AM01)	mq 15.976,71
Aree verdi (V01-V02-V03-V04-V05)	mq 2.242,00
Area a parcheggio su SP XI (P01- P02)	mq 3.460,08
TOTALE opere interne in asservimento	mq 21.678,79

10.3 Opere di urbanizzazione esterne al comparto – in cessione

Le opere di urbanizzazione esterne al comparto sono realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore e cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale o alla Provincia di Brescia secondo le rispettive competenze.

AE01 – Sistemazione SP XI – Via Provinciale (mq 1.373,34). L'intervento riguarda la riqualificazione del tratto della Strada Provinciale SP XI in corrispondenza dell'accesso al comparto. I lavori includono: adeguamento delle corsie con canalizzazione della svolta a sinistra; realizzazione di attraversamento pedonale rialzato con pavimentazione in materiale lapideo; riqualificazione delle fermate del trasporto pubblico locale (pensiline, pavimentazione, segnaletica) secondo le direttive della Provincia di Brescia; adeguamento dell'impianto di illuminazione sull'intersezione; formazione del percorso ciclopeditone protetto sul lato est della SP XI in collegamento con la rete ciclabile esistente. La pavimentazione carrabile è realizzata con la seguente stratigrafia: strato di usura in conglomerato bituminoso (tappetino) spessore 3 cm; strato di collegamento in conglomerato bituminoso (tout-venant bitumato) spessore 10 cm; fondazione in misto granulare stabilizzato (massicciata) spessore 40 cm; piano di posa preparato con materiale inerte stabilizzato. Sono compresi gli scavi e i riporti necessari al raggiungimento delle quote di progetto, la posa di tutti i sottoservizi (rete idrica, rete elettrica BT/MT, rete gas, rete di raccolta acque meteoriche, rete fognaria nera, rete telecom/fibra ottica, rete di illuminazione pubblica), la segnaletica orizzontale e verticale e l'impianto di illuminazione.

AE02 – Sistemazione Via delle Fornaci – tratto esterno (mq 480,29). L'intervento riguarda il tratto di Via delle Fornaci esterno al comparto, in continuità con il tratto interno ST02. I lavori comprendono: rifacimento della pavimentazione carrabile (stratigrafia come sopra descritta); formazione del marciapiede/pista ciclabile di larghezza 2,50 m; posa dei sottoservizi ove assenti o da adeguare; segnaletica orizzontale e verticale.

AE03 – Riqualificazione Via Risorgimento (mq 1.114,80). L'intervento prevede la riqualificazione complessiva di Via Risorgimento nel tratto prospiciente il comparto: rifacimento della pavimentazione stradale (stratigrafia come sopra descritta), formazione di marciapiedi, adeguamento delle intersezioni, posa dei sottoservizi, nuova illuminazione stradale e segnaletica.

Passerella ciclopeditone sul Torrente Longherone. L'opera consiste nella realizzazione di una passerella ciclopeditone a campata unica per l'attraversamento del Torrente Longherone, posta in fregio al confine orientale del comparto in corrispondenza del tracciato della ciclovia di progetto (tavola PdS_P1). La struttura portante è interamente in legno lamellare GL24h, costituita da una trave principale di sezione 20×80 cm, su cui si innestano travetti secondari di sezione 20×32 cm con passo regolare. Il tavolato di calpestio è composto da travetti in legno lamellare di sezione 20×24 cm sui quali è posato un tavolato continuo di spessore 4,5 cm in legno trattato per uso esterno in classe di servizio 3. I collegamenti strutturali sono realizzati con connettori metallici in acciaio inox o zincato a caldo. Il parapetto è in acciaio, altezza 1,10 m, su entrambi i lati dell'impalcato, con montanti a sezione tubolare e corrimano superiore continuo. La larghezza utile del piano di calpestio è pari a circa 3,00 m. Le spalle sono in calcestruzzo armato, fondate su micropali o su platea in funzione delle risultanze delle indagini geotecniche esecutive, con quota intradosso impostata in modo da garantire il franco idraulico minimo prescritto dalla Relazione di Compatibilità Idraulica (Dott. Geol. Luigi Renna, marzo 2026). Le quote di progetto dell'impalcato risultano pari a circa 203,22 m s.l.m., con il fondo alveo del torrente posizionato circa 1,90 m al di sotto dell'intradosso della trave principale. I raccordi con i percorsi ciclopeditoni su entrambe le sponde sono realizzati con rampe a pendenza non superiore all'8%, pavimentate in stabilizzato naturale, per uno sviluppo planimetrico idoneo a garantire l'accessibilità a tutte le categorie di utenti.

Fognatura – Impianto di depurazione privato (mappale 230). Come illustrato nella sezione 2 (Vincoli), in assenza di rete fognaria pubblica nel territorio servito, il PA prevede la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione privato interrato nel mappale 230, dimensionato per 600 abitanti equivalenti, con trattamento biologico nitro-denitro e decantazione finale. Le acque depurate sono recapitate al reticolo idrico minore di gestione comunale. Il progetto di dettaglio è contenuto nell'elaborato specialistico allegato (elaborato 1569 – Studio Nani, aprile 2026).

Sistemazione SP XI – Via Provinciale (AE01)	mq 1.373,34
Sistemazione Via delle Fornaci (AE02)	mq 480,29
Riqualficazione Via Risorgimento (AE03)	mq 1.114,800
Passerella ciclopedonale sul torrente Longherone	
Fognatura – nuovo impianto di depurazione privato (mappale 230), dimensionato per 600 a.e., con trattamento biologico nitrato-denitrato e decantazione finale (rif. elaborato 1569 – Studio Nani, aprile 2026)	
TOTALE opere esterne al comparto	mq € 2.968,43

10.4 Invarianza idraulica

In applicazione del Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017 (“Criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica e idrologica”), il progetto esecutivo delle nuove edificazioni e delle opere di urbanizzazione sarà corredato di apposita relazione di verifica dell’invarianza idraulica e idrologica, redatta da tecnico abilitato, che dimostri il rispetto del principio per cui la trasformazione del suolo non deve aumentare la portata di picco scaricata nel reticolo idrografico ricevente rispetto alla situazione ante-operam.

Il bacino idrologico di riferimento è il Torrente Longherone (cod. BS125), individuato dalla D.G.R. Regione Lombardia n. XII/3668 del 16 dicembre 2024 quale corso d’acqua appartenente al Reticolo Idrico Principale di competenza regionale, che costituisce il recapito finale diretto e indiretto delle acque superficiali provenienti dall’ambito di trasformazione. Come evidenziato dalla Relazione Geologica e Geotecnica (Dott. Geol. Luigi Renna, marzo 2026), il sottosuolo del comparto è caratterizzato da terreni a permeabilità molto bassa, con coefficienti di permeabilità compresi tra $k = 8,5 \times 10^{-7}$ m/s (depositi di copertura granulari, Strato 1) e $k = 1,9 \times 10^{-7}$ m/s (depositi lacustri/glaciolacustri limoso-argillosi, Strato 2). Tali valori rendono sostanzialmente impraticabile qualsiasi soluzione dispersiva delle acque meteoriche nel suolo e nel primo sottosuolo, in quanto la filtrazione verticale è fortemente impedita dalla presenza del livello limoso-argilloso sottostante. La morfologia dell’area, parzialmente depressa nella porzione sud-orientale (attuale parcheggio), favorisce inoltre il ristagno superficiale in caso di eventi meteorici intensi e prolungati. Il piano prevede pertanto le seguenti misure compensative ai fini del rispetto dell’invarianza idraulica e idrologica: (i) realizzazione di vasche di laminazione interrato, dimensionate per contenere le portate di picco post-operam entro i valori ante-operam calcolati per i tempi di ritorno di 10, 100 e 500 anni, da ubicarsi nelle aree di parcheggio e nelle zone verdi; (ii) realizzazione di superfici drenanti in verde profondo per almeno il 30% della superficie territoriale (mq 19.755,89), come prescritto dalle NTA del PGT vigente, al fine di incrementare significativamente la percentuale di suolo permeabile rispetto alla situazione attuale (pressoché completamente impermeabilizzata); (iii) pavimentazioni drenanti nelle aree a parcheggio e viabilità interna, nei limiti tecnici compatibili con il substrato argilloso. Le portate di progetto ante e post-operam, nonché il dimensionamento delle vasche di laminazione, sono determinati nella Relazione di Compatibilità Idraulica redatta dal Dott. Geol. Luigi Renna (marzo 2026), allegata alla documentazione del presente PA. Si segnala che, in fase di progettazione esecutiva, sarà valutata la possibilità di realizzare sistemi dispersivi profondi, a partire da -10,0/-12,0 m dal piano campagna, ove i depositi glaciali/fluvioglaciali (Strato 3) risultassero sufficientemente permeabili, previo esecuzione di prove di permeabilità specifiche a tali profondità.

10.5 Impianto di pubblica illuminazione

Il PA prevede la completa riqualificazione dell'illuminazione pubblica e privata dell'ambito, mediante la realizzazione di nuove armature a LED ad alta efficienza energetica, conformemente alle disposizioni della L.R. 31/2015 sul contenimento dell'inquinamento luminoso e alla norma UNI EN 13201:2015 per la selezione delle categorie illuminotecniche stradali. Il progetto degli impianti elettrici (elaborato cod. 02026 – maggio 2026, redatto ai sensi del D.M. 37/08) è allegato alla documentazione del PA e comprende la relazione tecnica, i calcoli illuminotecnici DIALux e il calcolo dell'attraversamento pedonale secondo la norma UNI/TS 11726:2018.

Corpi illuminanti adottati. Le armature sono di due famiglie: (a) AEC Illuminazione – serie I-TRON ZERO 5P5, con ottiche STA (h 10 m, parcheggio pubblico e Via delle Fornaci), STU-M (h 7 m, Via Risorgimento) e OP-DX (attraversamento pedonale), tutte con corpo in pressofusione di alluminio, ottica a LED 4.000 K, flusso da 4.000 a 13.310 lm, IP66, classe II; (b) Cariboni Group – serie LIT FLOOD 1 SMALL L1 3K, 18,5 W, 2.330 lm, 3.000 K, IP66, classe II, impiegata per la ciclopeditonale, i vialetti privati e i marciapiedi interni. I sostegni sono pali in lamiera di acciaio S 235 JR, zincati a caldo secondo UNI EN ISO 1461, marcati CE, conformi alla norma UNI EN 40-5.

Categorie illuminotecniche e risultati dei calcoli. Le categorie sono state determinate in conformità alla norma UNI 11248:2016 e alla UNI EN 13201-2, in accordo con la committenza. I principali risultati dei calcoli DIALux, con fattore di manutenzione 0,80 e 4.000 ore di esercizio annue, sono riepilogati nella tabella seguente.

Via / Zona	Categoria	Em / Lm risultante	Emin / Uo risultante	Corpo illuminante
Parcheggio pubblico (carreggiata)	P2	Em = 12,71 lx	Emin = 6,66 lx	I-TRON ZERO 5P5 STA h 10 m
Parcheggio pubblico (marciapiedi)	P1	Em = 16,81 – 22,27 lx	Emin ≥ 3 lx	I-TRON ZERO 5P5 S05 / LIT FLOOD
Via delle Fornaci (carreggiata)	M5	Lm = 0,64 cd/m ²	Uo = 0,47	I-TRON ZERO 5P5 STU- M h 10 m
Vialetti privati (carreggiata)	M5	Lm = 0,76 cd/m ²	Uo = 0,71	LIT FLOOD 1 SMALL h 5 m
Ciclopeditonale (h 4/5 m)	P1	Em = 16,38 – 22,47 lx	Emin ≥ 3 lx	LIT FLOOD 1 SMALL h 4–4,5 m
Via Risorgimento	M5	Lm = 0,69 cd/m ²	Uo = 0,40	I-TRON ZERO 5P5 STU- M h 7 m
Attraversamento pedonale SP XI	UNI/TS 11726	Ēv = 40 lx	Ev,min = 14,6 lx	I-TRON ZERO 5P5 OP- DX 52,3 W

Normativa di riferimento. Il progetto è sviluppato in conformità alle seguenti norme: CEI 64-8/7 (impianti utilizzatori in ambienti particolari), UNI 11248:2016 (selezione categorie illuminotecniche), UNI EN 13201-2 (requisiti prestazionali), UNI/TS 11726:2018 (attraversamenti pedonali), L.R. 31/2015 (contenimento inquinamento luminoso), D.M. 37/08 (sicurezza impianti). L'impianto adotta esclusivamente apparecchiature in classe II e tecnologia LED, con ULR = 0 e ULOR = 0 su tutte le armature, garantendo il pieno rispetto dei limiti di emissione verso l'emisfero superiore previsti dalla normativa regionale antiabbagliamento.

11. VALUTAZIONE DI IMPATTO SUL TRAFFICO

11.1 Riferimenti e metodologia

In adempimento alle prescrizioni del PGT del Comune di Corte Franca e alle indicazioni della Provincia di Brescia – che con la Deliberazione G.C. n. 14 del 27/01/2026 ha richiesto la predisposizione di uno studio sul traffico comprensivo della riqualificazione delle intersezioni esistenti in corrispondenza della SP XI e della SP49D1 “Deviante per Passirano” – è stato redatto uno specifico Studio per la Valutazione di Impatto sul Traffico, allegato alla presente richiesta di Piano Attuativo. Lo studio è stato elaborato dall’ing. Andrea Bruni con la collaborazione dell’arch. Piera Simonetta Pala e del dott. Giovanni Milesi.

11.2 Contesto viabilistico e intersezioni analizzate

L’area di intervento è accessibile dalla SP XI (Iseo–Rovato), classificata come Strada di Tipo I “Urbana Interzonale”, principale arteria di collegamento tra il Lago d’Iseo e il casello autostradale di Rovato (A4), distante circa 4,5 km. Lo studio ha analizzato quattro intersezioni lungo la SP XI:

- Intersezione SP XI / Via Gallo – Via Risorgimento;
- Intersezione SP XI / Via Diaz – accesso Number One;
- Intersezione SP XI / Via Fontane;
- Intersezione SP XI / Via Dosso – Via Tito Speri.

I rilievi classificati dei flussi veicolari sono stati condotti nelle tre sessioni di punta più significative per la tipologia di funzioni insediate: venerdì mattina, venerdì pomeriggio e sabato pomeriggio. Le simulazioni sono state eseguite con il modello dinamico AIMSUN.

11.3 Stato di fatto – analisi dei flussi attuali

Allo stato di fatto non emergono criticità significative: i rapporti flusso/capacità sulla SP XI non superano 0,80 in entrambe le direzioni di marcia, con adeguata riserva di capacità e code trascurabili. Lo scenario più gravoso risulta il venerdì pomeriggio, con circa 1.311 veicoli/h bidirezionali sulla SP XI.

11.4 Stima dei traffici indotti e scenario di progetto

La stima dei traffici indotti dalle nuove funzioni insediate – mix residenziale, commerciale non alimentare e terziario – evidenzia un incremento dell’ordine del 20% rispetto allo stato di fatto nella punta del venerdì pomeriggio, pari a circa 260 veicoli/h bidirezionali aggiuntivi. Le simulazioni dello scenario di progetto con modello AIMSUN confermano che tale incremento non genera criticità significative, con livelli di servizio delle intersezioni analizzate sostanzialmente invariati rispetto allo stato di fatto.

11.5 Interventi viabilistici previsti

Sul piano viabilistico, il progetto prevede le seguenti opere, coerenti con le prescrizioni del PGT e con le indicazioni del Settore Strade e Trasporti della Provincia di Brescia:

- Accesso unico e centrale sull’SPXI, con corsie dedicate per le svolte a sinistra in ingresso e in uscita, al fine di garantire sicurezza e fluidità dei flussi veicolari senza interferire con il traffico di attraversamento;
- Riqualifica della strada comunale delle Fornaci: sezione complessiva di 7,50 m di carreggiata + percorso ciclopeditonale protetto di 2,50 m;
- Realizzazione di un percorso ciclopeditonale protetto sul lato est della SP XI, in collegamento tra l’area di progetto e la rete ciclabile esistente;
- Riqualifica delle fermate del trasporto pubblico locale in prossimità; dell’ambito, secondo le direttive della Provincia di Brescia;
- Realizzazione di un attraversamento pedonale rialzato in corrispondenza dell’accesso principale;

- Accesso di servizio secondario sulla SP49-D1 “Deviante per Passirano”, coordinato con le previsioni della Provincia di Brescia.

La soluzione viabilistica proposta è coerente con le prescrizioni della scheda d’ambito ATP2 del PGT vigente e con le indicazioni espresse dal Settore Strade e Trasporti della Provincia di Brescia. Il parere formale della Provincia di Brescia in ordine alla riqualificazione delle intersezioni e alle opere sulle SP XI e SP49D1 è in corso di acquisizione da parte del soggetto attuatore, come prescritto dalla Deliberazione G.C. n. 14 del 27/01/2026.

12. CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO (CCA) PREVISTO DAL PGT

Ai sensi dell’art. 16.7 del DdP e dell’art. 15 (Criteri di negoziazione) del DdP, il CCA è definito in misura pari al 50% della SL di progetto. L’importo indicativo parametrico di monetizzazione è pari a € 100/mq.

SL complessiva di progetto	mq 19.755,89
CCA = 50% della SL	mq 9.877,94
Valore indicativo parametrico di monetizzazione	€ 100,00/mq
Importo indicativo CCA	€ 987.794,40

L’importo del CCA sarà assolto mediante la realizzazione di opere compensative il cui valore è superiore all’importo dovuto, da scomputarsi in sede di Convenzione Urbanistica. È facoltà del Comune chiedere che la compensazione del CCA possa essere assolta mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico di equivalente valore, incrementato dell’IVA e del costo delle spese tecniche a carico del Soggetto Attuatore. In tal caso il Soggetto Attuatore rilascerà idonea garanzia fideiussoria di importo pari all’ammontare del CCA dovuto, maggiorato del 20%.

13. SCOMPUTO DEGLI ONERI, PEREQUAZIONE URBANISTICA E QUADRO ECONOMICO

13.1 Inquadramento generale

Il presente Piano Attuativo prevede, a totale carico del Soggetto Attuatore, la realizzazione diretta di un sistema organico e integrato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al comparto, per un valore complessivo pari a € 3.358.161,86, oltre IVA e spese tecniche.

Le opere interne si distinguono in:

- opere in cessione all’Amministrazione Comunale;
- opere in asservimento all’uso pubblico, con mantenimento della proprietà privata e oneri manutentivi a carico del Soggetto Attuatore anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo.

L’intero sistema di opere è finalizzato all’assolvimento degli obblighi economici derivanti dall’attuazione del Piano mediante scomputo, ai sensi dell’art. 46, comma 1, lett. b), della L.R. 12/2005, come modificato dall’art. 21, comma 1, lett. h), L.R. 7/2010.

13.2 Determinazione degli obblighi economici

Il contributo dovuto è determinato ai sensi dell’art. 16 del DPR 380/2001 e dell’art. 43 della L.R. 12/2005, sulla base delle tabelle parametriche comunali vigenti alla data del 22/12/2025:

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto il cui valore complessivo ammonta a € 3.358.161,86, oltre IVA e spese tecniche.

Il contributo di concessione di cui all’art. 16 del DPR 380/2001 e art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è calcolato applicando le tabelle parametriche comunali in essere alla data del 22/12/2025 come segue:

SL residenziale: mc 54.420,98 (mq 18.140,33 × h 3,00 m) × € 10,55/mc	€ 574.141,38
SL commerciale: mq 1.211,67 × € 68,93/mq	€ 83.520,41
SL terziaria: mq 403,89 × € 68,93/mq	€ 27.840,14
TOTALE OOU primaria + secondaria	€ 685.501,41
di cui OOU primaria (residenza: € 4,02/mc; comm/terz: € 48,65/mq)	€ 297.365,35
di cui OOU secondaria (residenza: € 6,53/mc; comm/terz: € 20,28/mq)	€ 388.132,58
Costo di costruzione (stima)	€ 936.000,00
TOTALE contributo di costruzione complessivo	€ 1.621.501,41

13.3 Meccanismo di scomputo

Ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera b), della L.R. 12/2005 (come modificato dall'art. 21, comma 1, lett. h), L.R. 7/2010, che ha soppresso la parola «distintamente»), gli oneri dovuti vengono integralmente coperti mediante scomputo del valore delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore, secondo la seguente articolazione:

Onere dovuto	Importo dovuto	Opere a scomputo	Valore opere	Eccedenza
OOU primaria e secondaria	€ 685.501,41	Parcheggi pubblici P01+P02 – €838.900,34	€ 838.900,34	€ 153.398,41
Contributo afferente al costo di costruzione	€ 936.000,00	Area di mitigazione ambientale AM01 – € 1.128.057,61	€ 1.128.057,61	€ 192.057,61
Monetizzazione deficit aree a parcheggio pubblico	€ 229.506,22	Nuovo accesso SP XI – ST01 – € 206.677,78, Aree verdi V06/07 – € 3.294,89, Aree verdi V01–V05 – € 88.317,75	€ 298.290,42	€68.784,20
Contributo compensativo aggiuntivo (CCA)	€ 987.794,40	Via delle Fornaci ST02 – € 47.419,11 Opere Esterne (SP XI AE01, Via Fornaci AE02, Riqualificazione Via Risorgimento AE03) – € 291.659,73, Passerella torrente Longherone – € 105.834,65	€ 994.913,49	€ 7.119,09
TOTALE	€ 2.838.802,55		€ 3.260.161,86	€ 421.359,31

Il valore complessivo delle eccedenze, pari a € 421.359,31, rimane a beneficio dell'Amministrazione Comunale, come dettagliato nella Sezione 14.

Resta inteso che ove, a consuntivo, l'ammontare delle opere di urbanizzazione realizzate fosse inferiore all'importo degli oneri dovuti, il Soggetto Attuatore, ovvero i successivi aventi causa, si impegnano a corrispondere al Comune la differenza. Per le costruzioni assentite dopo la scadenza decennale del PA, il contributo dovrà essere versato per intero senza scomputo.

13.4 Perequazione urbanistica (CCA)

In conformità al PGT vigente del Comune di Corte Franca e alla scheda d'ambito ATP2 (art. 16.7), nonché ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005, l'obbligazione perequativa è assolta mediante corresponsione del Contributo Compensativo Aggiuntivo (CCA), pari a € 987.794,40.

Tale obbligazione è integralmente soddisfatta mediante la realizzazione delle seguenti opere:

- sistemazione Via delle Fornaci – ST02 – € 47.419,11
- Opere esterne (sistemazione SP XI – AE01, sistemazione Via delle Fornaci – AE02, riqualificazione Via Risorgimento – AE03) – € 291.659,73
- passerella ciclopeditonale sul torrente Longherone – € 105.834,65

Valore complessivo opere perequative: € € 994.913,49 – Eccedenza: € 7.119,09

Le opere costituiscono la dotazione perequativa dell'intervento e garantiscono ricadute dirette sul sistema infrastrutturale e ambientale locale. Le relative prescrizioni saranno recepite nella Convenzione Urbanistica.

13.5 Quadro economico delle opere

A – OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE IN CESSIONE	
Nuovo accesso da SP XI (ST01)	€ 206.677,78
Sistemazione Via delle Fornaci (ST02)	€ 47.419,11
Aree verdi (V06/07)	€ 3.294,89
TOTALE OPERE INTERNE IN CESSIONE	€ 257.391,78

B – OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE IN ASSERVIMENTO	
Area di mitigazione ambientale (AM01)	€ 1.128.057,61
Aree verdi (V01–V05)	€ 88.317,75
Aree a parcheggio pubblico (P01+P02)	€ 838.900,34
TOTALE OPERE INTERNE IN ASSERVIMENTO	€ 2.055.275,70

TOTALE OPERE INTERNE (A + B)	€ 2.312.667,48
-------------------------------------	-----------------------

C – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO (in cessione)	
Opere Esterne: Sistemazione SP XI – Via Provinciale (AE01) - Sistemazione Via delle Fornaci (AE02) - Riqualificazione Via Risorgimento (AE03)	€ 291.659,73
Passerella ciclopeditonale torrente Longherone	€ 105.834,65
Fognatura – nuovo impianto di depurazione privato (mappale 230)	€ 550.000,00
TOTALE OPERE ESTERNE	€ 947.494,38

TOTALE GENERALE OPERE DI URBANIZZAZIONE (A + B + C)	€ 3.260.161,86
--	-----------------------

Note: tutti gli importi sono stime di massima. I valori definitivi saranno determinati in sede di Convenzione Urbanistica e di conseguimento dei titoli abilitativi.

14. CONCLUSIONI

Ogni trasformazione autentica è, prima di tutto, un atto di interpretazione.

Non si tratta semplicemente di sostituire ciò che esiste, ma di riconoscere il carattere di un luogo e riscriverlo con consapevolezza.

L'area della discoteca *Number One*, per lungo tempo segnata da una presenza estranea al contesto, si offre oggi come occasione rara: quella di ricomporre una frattura e restituire continuità tra paesaggio, insediamento e vita quotidiana.

Il Piano Attuativo assume questa responsabilità e la traduce in un progetto che opera per sottrazione e misura: riduce l'impatto, apre lo spazio, costruisce relazioni.

Dove prima si concentravano flussi e discontinuità, oggi emerge un sistema leggibile e permeabile, fatto di spazi aperti, percorsi lenti e sequenze verdi, organizzati attorno a un asse centrale che struttura e orienta l'intero impianto.

Il paesaggio della Franciacorta non è evocato, ma assunto come principio ordinatore.

Le proporzioni degli spazi, le distanze tra gli edifici, l'altezza dei volumi, il disegno delle percorrenze: tutto risponde a una logica che appartiene a questo territorio — quella dei filari, delle trame agrarie, degli orizzonti aperti.

Gli edifici non cercano affermazione, ma relazione: si dispongono con naturalezza, intercettano la luce, si radicano al suolo e si aprono verso il verde, instaurando un dialogo continuo con il sistema ambientale e con la presenza del torrente Longherone.

In questo quadro, il verde non svolge una funzione accessoria, ma costituisce la struttura stessa del progetto.

Gli oltre 15.000 mq di aree di mitigazione e i circa 12 ettari di imboschimento definiscono un'infrastruttura ecologica di scala territoriale, capace di generare qualità ambientale, continuità paesaggistica e profondità nel tempo. Non si tratta di compensazione, ma di costruzione di valore: un dispositivo vivo, destinato a crescere e a consolidarsi.

L'impianto insediativo, articolato in diciassette edifici di diversa tipologia e misura, costruisce un sistema riconoscibile e coerente, più vicino alla dimensione del borgo contemporaneo che a quella del quartiere convenzionale. L'abitare si declina attraverso relazioni dirette con lo spazio aperto: giardini, logge, terrazze e percorsi condivisi definiscono un ambiente domestico esteso, capace di coniugare privacy e collettività.

Sul fronte della Strada Provinciale XI, il progetto ricompone un margine oggi privo di identità, restituendo continuità urbana e qualità dello spazio pubblico, attraverso un disegno che integra funzioni, accessi e relazioni.

Il Piano Attuativo rispetta con precisione i parametri e le prescrizioni del PGT vigente — SL pari a 19.755,89 mq, eccedenza di aree verdi pubbliche pari a 8.184,39 mq, opere pubbliche per un valore complessivo di € 3.260.161,86 — ma la sua qualità non si esaurisce nei dati quantitativi.

Risiede piuttosto nella capacità di costruire uno spazio che abbia senso, misura e durata.

Corte Franca si arricchisce così di un nuovo brano di città:

non un episodio isolato, ma una continuità consapevole, capace di reinterpretare in chiave contemporanea i principi che da sempre governano questo territorio — l'equilibrio tra costruito e natura, la relazione con il paesaggio, la qualità dell'abitare.

Un progetto che non impone, ma si inserisce.

Che non interrompe, ma prosegue.

Elenco degli elaborati allegati al Piano Attuativo:

Elaborati descrittivi e di indirizzo

- A01 Schema di convenzione
- A02 Delibera di approvazione parere preliminare
- B01 Relazione Tecnica Illustrativa
- B02 Relazione Paesistica
- B03 Norme tecniche di attuazione
- B04 Computo metrico estimativo
- B05 Documentazione Fotografica
- C01 Valutazione previsionale Clima Acustico

Elaborati architettonici

- EA00 Estratti
- EA01 Rilievo e Sovrapposizione
- EA02 Planimetria Generale
- EA03 Profili
- EA04 Aree private e sezioni di progetto
- EA05 Viste rendering d'insieme
- EA06 Tavola Regole
- EA07 Aree da Cedere, Asservite all'uso Pubblico e Aree Drenanti
- EA08 Planimetria OOU
- EA09 Progetto del verde e segnaletica
- EA10 Piano Particolare

Elaborati impianti meccanici

- IM REL Relazione d'intervento Acquedotto e nuova rete di scarico acque nere in depuratore privato
- IM01 Planimetria OOU – Reti fognatura e Acque

Elaborati impianti elettrici

- IE REL Relazione tecnica impianti elettrici e pubblica illuminazione (cod. 02026 – maggio 2026)
- IE01 Planimetria OOU - Reti tecnologiche e impianto di pubblica illuminazione

Progetto ponte ciclopeditone

- ES01 Progetto Preliminare Ponte ciclopeditone sul torrente Longherone

Geologo e Invarianza idraulica

- EG REL01 Relazione Geologica, geotecnica di fattibilità geologica
- EG REL 02 Studio di invarianza idraulica e idrologica
- EG REL 03 Studio di compatibilità idraulica
- EG 01 Planimetria dello stato di fatto - Studio di Compatibilità Idraulica
- EG 02 Planimetria Studio Invarianza Idraulica

Studio del traffico

- ET REL Studio per la valutazione di impatto sul Traffico
- ET01 Planimetria Connessioni viabilistiche

Corte Franca, aprile 2026

Il Progettista