

1. DATI LOCALIZZATIVI



B.3 VIA DELLA VOLTA – SAN ZENO	
Via della Volta	
Quadrante	SUD
Quartiere	12

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA
Riquilibrificazione del sistema idrico minore, tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata
- 02.08 REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI
Disciplina degli insediamenti esistenti tendente alla non espansione.
Realizzazione di forti investimenti miranti a migliorare le condizioni della compatibilità ambientale.
Esclusione di nuovi insediamenti in prossimità dei grandi impianti.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area confina con il Comune di San Zeno ed è occupata, in lato est, da un'attività produttiva parzialmente dismessa, in lato ovest è presente un area verde.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è parte integrante di un comparto produttivo caratterizzato da un'edificazione a grande scala.
L'area confina, a nord, con spazi agricoli, ad ovest con la linea ferroviaria Brescia-Cremona.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Reticolo idrico minore
- Tracciato ferroviario

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	2d ²	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO		V. Tavola V-PR06

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo produttivo dell'ambito
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia della ferrovia
- Potenziamento delle connessioni ambientali della rete ecologica
- Attuare opere di mitigazione ambientale tra l'area produttiva e il tracciato ferroviario
- Realizzare un'edificazione in continuità con l'esistente

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La trasformazione dell'ambito dovrà essere realizzata in conformità con il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 89 in data 29/11/2021.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Adeguamento della viabilità esistente e d'accesso all'ambito
- Ripristino ambientale delle aree non edificabili poste a nord-ovest
- Attuazione di misure di mitigazione ambientale
- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Vincolo a verde di mitigazione del lotto B.3.b.

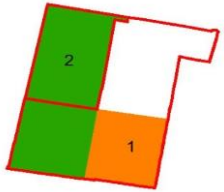
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max.
			v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a	100	100
			A.b-A.c-A.e	(Funzione ammessa limitatamente al lotto B.3.b)	
			A.d		
			A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO			I.a	0	100
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO			As.a	0	20
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c	0	20
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000		C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000		C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000		C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq		C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq		C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500		C.f		
	Esercizi di vicinato < 250		C.g		
	Commercio all'ingrosso		C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE			Ri.a		
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c		
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a		
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U		
	Servizi per lo sport e il tempo libero		G		
	Servizi Religiosi		R		
	Spazi aperti		V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici		T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	75.387
Slp assegnata	mq	7.920
Slp incrementabile	mq	1.080
SLP COMPLESSIVA	mq	9.000 (in ampliamento dell'esistente autorizzato)
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	2
Strumento attuativo		Piano attuativo

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
B.3	1	15.164	0,40	6.065,60	7.920,00	Al lotto 2 è attribuito l'indice di base, ma la slp derivante deve essere trasferita sul lotto 1	9.000,00	1.080,00	14				
	2	37.088	0,05	1.854,40									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA