

Adt n. 10 – Via Provinciale - Destinazione prevalentemente produttiva



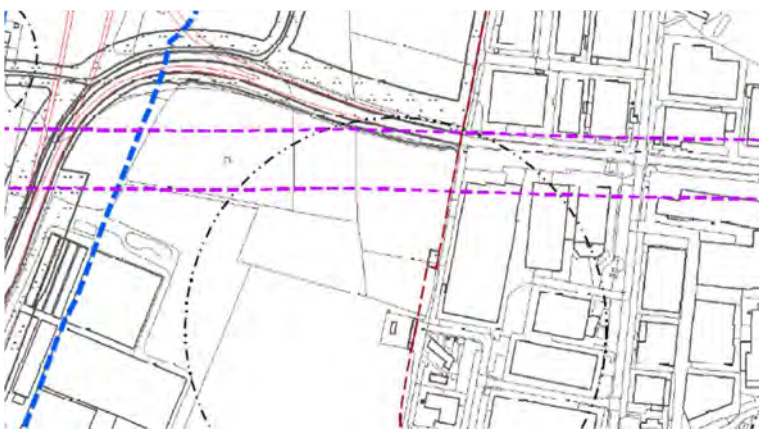
Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



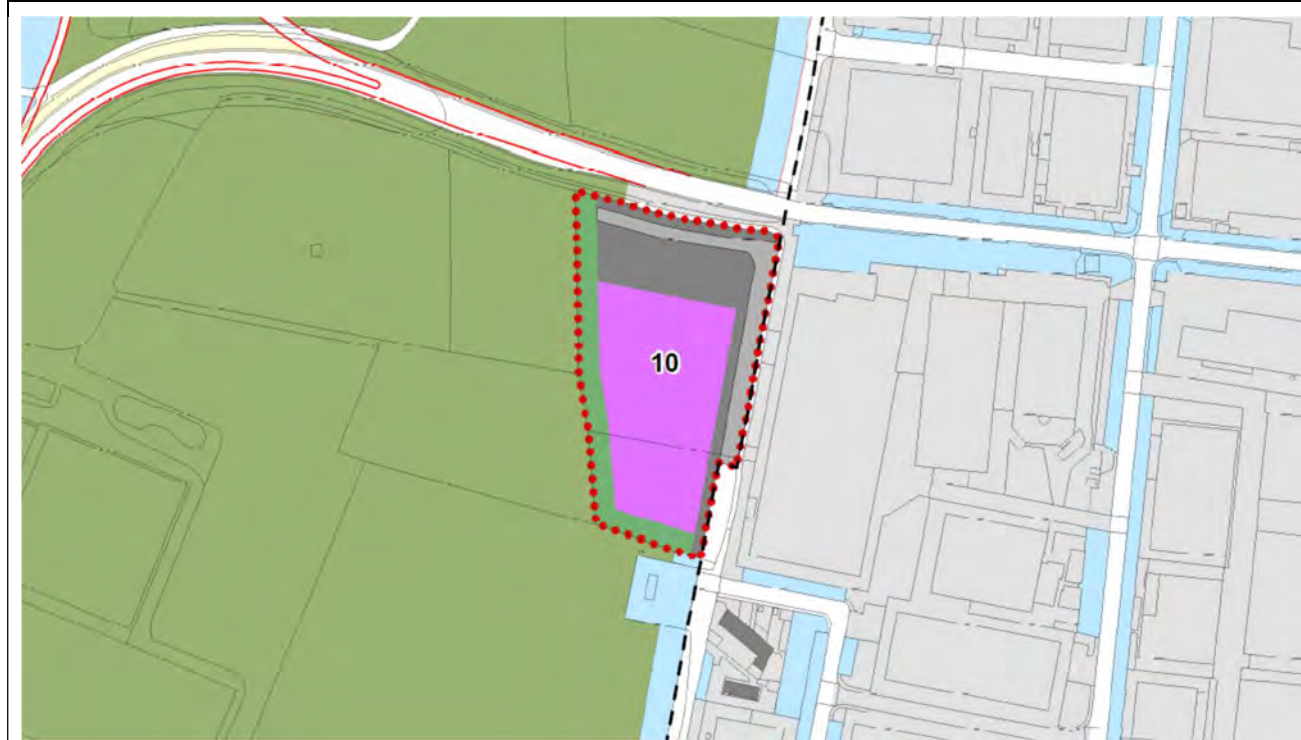
Estratto DdP del PGT



Vincoli amministrativi e limitazioni d'uso

Finalità e obiettivi		
La trasformazione dell'ambito è introdotta a conferma della previsione previgente, seppur con una differente soluzione, al fine di consentire il completamento degli ambiti produttivi edificati del TUC, posti più ad est. L'edificabilità è subordinata all'adeguamento della viabilità pubblica (allargamento viale Lombardia), e all'implementazione degli spazi per la sosta idonei anche per gli autoarticolati.		
Caratteristiche, vincoli ed eventuali criticità		
L'ambito di trasformazione n. 10, è sito a ovest del territorio comunale, lungo viale Lombardia. 1. PRESENZA DI VINCOLI E LIMITAZIONI: rispetto captazioni acque, in parte rispetto stradale, in parte rispetto elettrodotti; 2. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2a, fattibilità con modeste limitazioni; 3. VALORE AGROAMBIENTALE DEI SUOLI: 3, medio; 4. CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: 3, MEDIA; Il comparto 10 è esterno al perimetro del centro abitato di previsione.		
Indici e parametri edilizi		
ST	Superficie territoriale (mq)	12.835
I.V.	Indice volumetrico territoriale (mc/mq)	
V	Volumetria insediabile (mc)	
SLP	Superficie lorda di pavimento (mq)	8.342
H	Altezza massima (m)	10,00
	Destinazioni d'uso principali	Produttivo: P.a, P.b, P.c, P.d,
	Destinazioni d'uso compatibili /complementari	Commerciale: C.a, C.b, C.e, C.f Direzionale: D.a, D.b, D.c, D.d Servizi pubblici: S.P
	Destinazioni d'uso non ammesse	Residenza: R.a, R.b Commerciale: C.c, C.d Turistico: T.a, T.b, T.c Produttivo: P.e Agricolo: A.a, A.b, A.c, A.d Servizi privati: S.a, S.b
Non sono ammesse attività insalubri di prima classe; eventuali necessità saranno valutabili all'interno di una procedura SUAP, con relativa VAS ed eventuali ulteriori valutazioni/autorizzazioni in materia ambientale (come previsto dal D.Lgs 152/2006), che consenta di accertare la compatibilità ambientale dell'insediamento di tali attività.		
	Modalità attuative	Piano Attuativo
	Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico	<i>messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione al confine con le aree agricole</i>
	Opere di compensazione ecologico-ambientale	L'ambito confina ad ovest con aree produttive edificate, a nord con la viabilità pubblica, mentre a sud-ovest con aree agricole riconosciute quale verde di connessione. La realizzazione della fascia arbustiva/arborea lungo il lato ovest dovrà avere una larghezza minima di 10 m e non prevedere

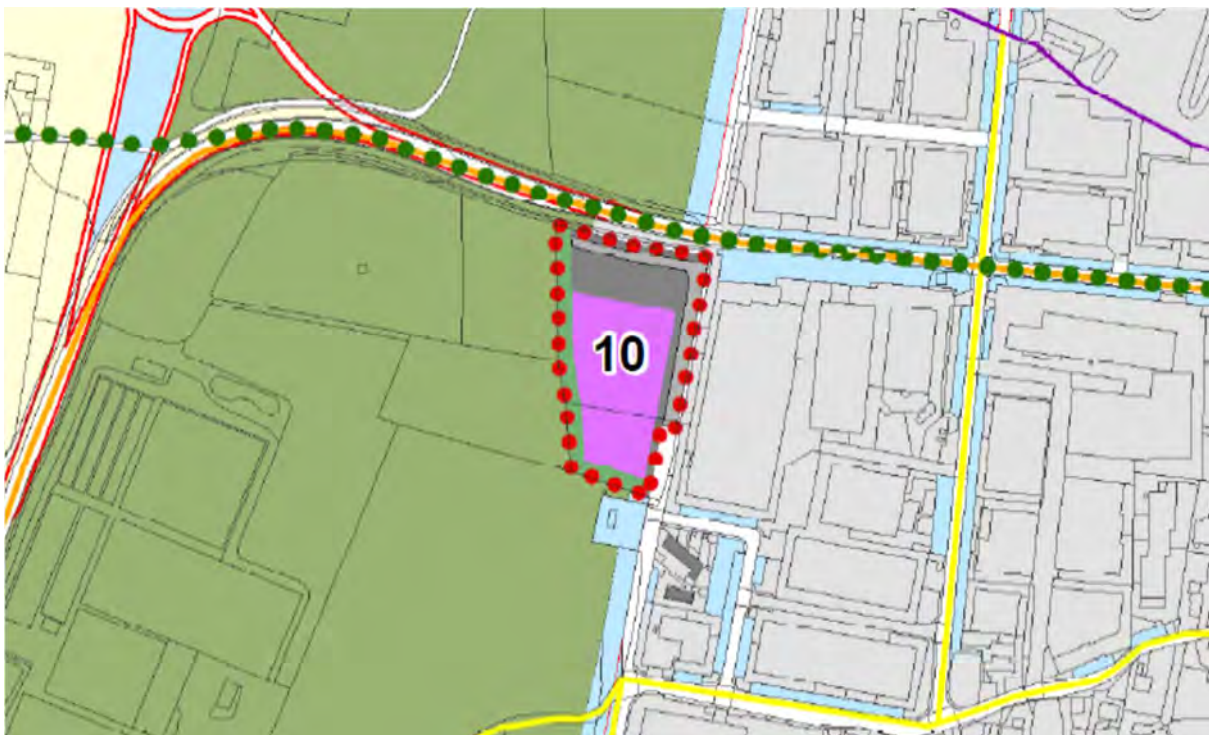
	recinzioni lungo il lato esterno est, in modo da garantire la continuità con il comparto agricolo limitrofo. Anche in lato nord andrà realizzato un filtro verde, composto almento da un filare arborato o da siepe. Si utilizzeranno in alternanza, specie sufrutticose a specie arboree tipiche della pianura. Ulteriori interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilemtnel verde di connessione e negli elementi lineari di connessione di cui all'articolo - 71 delle NTA e alle tavole 5 e 12 del PGT.
--	--



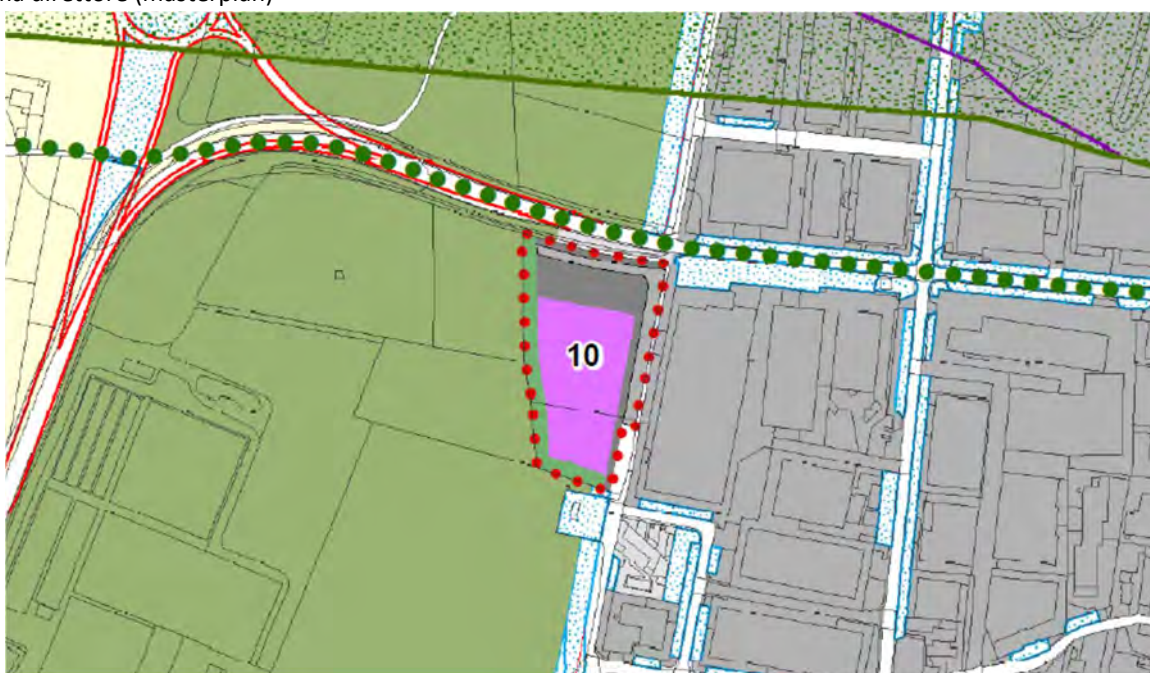
Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:

L'edificabilità è consentita a fronte dell'allargamento di viale Lombardia e all'implementazione dei parcheggi pubblici dotati di idonei spazi per la sosta anche di autoarticolati.

La trasformazione dovrà inoltre prevedere specifiche misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito in particolare verso le aree agricole o naturali poste in lato ovest.



Schema direttore (masterplan)





L'ambito di trasformazione è limitrofo al corridoio di valorizzazione paesistico ambientale PTRA Franciacorta e confina con elementi lineari di possibile connessione.

Pertanto, l'attuazione della trasformazione dovrà rispettare quanto previsto all'articolo 6 delle NTA per la formazione della rete ecologica e prevedere piantumazioni con alberi e arbusti lungo almeno i margini dell'ambito.