

Ambito di Trasformazione n. 3

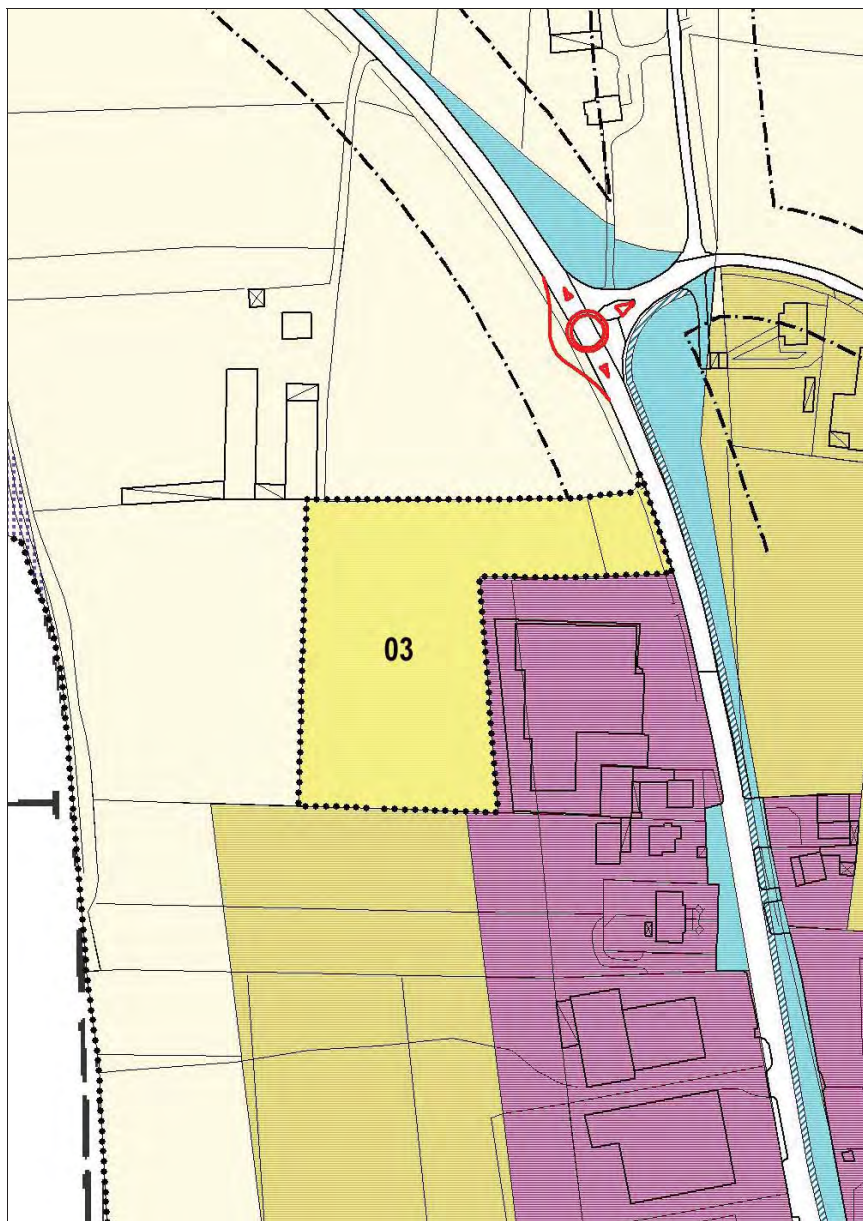


Localizzazione

L'ambito di trasformazione 3 è ubicato lungo via Bonfadina a ridosso della zona produttiva/terziario-commerciale esistente. L'ambito si propone come completamento dell'edificato esistente, al fine di dare continuità ed attuazione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente.



Vista dell'ambito dalla SS11



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

Stato attuale dell'area

Area ineditata e coltivata a ridosso di realtà produttive esistenti.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come zona D4 "Ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo".

Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 1A - Aree di pianura che non presentano particolari limitazioni.

Sismicità del territorio

Z4a "Zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali" (tale zona interessa la totalità dell'ambito).

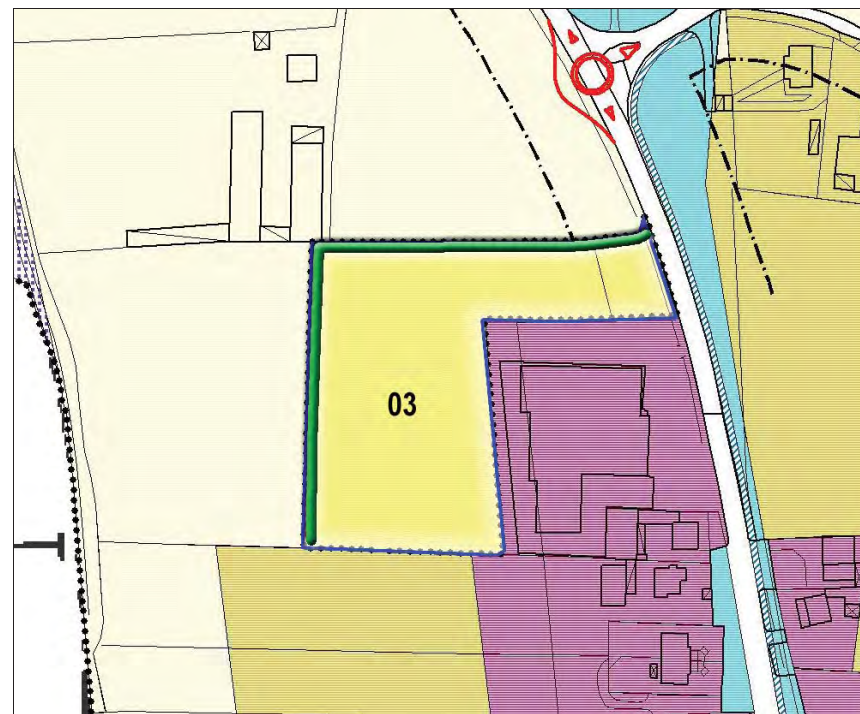
Classe di sensibilità paesistica

Classe "Sensibilità alta".

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di consolidare il quadro strategico delle previsioni produttive lungo via Bonfadina.

Si raccomanda un attento inserimento paesaggistico nell'attuazione dell'ambito stesso, anche tramite la caratterizzazione delle aree a confine con il territorio agricolo ed una coerenza progettuale, insediativa e morfologica, con il contesto edificato esistente.



Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.20:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività terziarie (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 11.146 mq;
- altezza reale massima: 12,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
- RC ammesso (valore vincolante calcolato sulla Superficie Territoriale): 0,6 mq/mq;
- UT ammesso (valore vincolante): 1,20 mq/mq;
- SC ammissibile (valore indicativo): 6.687 mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 13.375,20 mq.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “*standard di qualità aggiuntivo*”

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento ai margini settentrionali e occidentali dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto. La scelta e la localizzazione delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane.

Norma particolare

In sede di predisposizione del progetto di piano attuativo devono essere esplicitate le distanze di prima approssimazione dalle linee e dalle cabine elettriche al fine di valutarne la compatibilità con gli ambienti abitati e scolastici e avere un costante monitoraggio e aggiornamento delle stesse.

Si intendono recepite nella presente scheda di progetto tutte le indicazioni, normative e grafiche, contenute nel progetto di Rete Ecologica Comunale allegato al PGT.

Come prescritto dalla provincia di Brescia in sede di parere di compatibilità al vigente PTCP, l'accesso all'ambito di trasformazione dovrà avvenire da una nuova contro-strada che si dovrà innestare sulla prevista rotatoria posta all'intersezione tra via Crociate e SP51. Tutte le opere di carattere viabilistico previste dall'ambito che interferiscono con la viabilità provinciale, sono soggette ad autorizzazione del settore viabilità della provincia di Brescia. Si prescrive pertanto la concertazione con tali uffici delle soluzioni progettuali fin dalle prime fasi di progettazione.