

Art. 16.3 - Ambito di Trasformazione "E1-E2" (loc. Stravignino)

Obiettivi della trasformazione

- realizzazione di un polo artigianale lungo la strada comunale della Frera
- Area già inserita nel P.R.G.

Vocazioni funzionali

- produttiva

Indici urbanistici edilizi (indicativi)

- superficie territoriale = mq 12.780
- indice territoriale: 0,50 mq/mq. di copertura – 1 mq/mq. di SLP max
- superficie a standard minimo comunale: 20% della superficie coperta per verde e parcheggi di cui il 10% minimo a parcheggi
- altezza massima: mt. 7,50 al profilo esterno della copertura
- possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SLP per ogni attività
- altri parametri edilizi: come da art.26 "Zone "D1 - Artigianale consolidata e di completamento" delle NTA del Piano delle Regole

Criteri di negoziazione

- sistemazione viabilità e mantenimento di parti a verde verso i quartieri residenziali.
- mantenimento del sentiero esistente mediante la riqualificazione dello stesso e la realizzazione di delimitazioni a verde di mitigazione degli impatti
- mantenimento del muro in pietra esistente sulla Strada della Frera fatto salvo eventuali porzioni funzionali per gli accessi carrai

Criteri di intervento

- il Piano Attuativo deve contemplare sia ambito E1 che E2 e gli attuatori concorrono proporzionalmente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il Piano Attuativo deve stabilire in modo preciso le destinazioni d'uso dei fabbricati produttivi da insediare. Prima dell'avvio dell'iter urbanistico, il PA è soggetto al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;
- realizzazione di capannoni con copertura a falda e sovrastanti tegole;
- opere di contenimento del terreno per la realizzazione di terrazzamenti dovranno essere realizzate con terre armate o muri rivestiti in pietra naturale
- realizzazione di fascia verde di mitigazione ambientale da collocare come indicata nella scheda di progetto e si rimanda a quanto specificatamente indicato nell'Allegato 03 del Rapporto Ambientale "Fase di valutazione" – Sub Allegato B "Mitigazioni Ambientali" (art.26 delle NTA del Documento di Piano). Le mitigazioni nella porzione sud degli ambiti devono essere realizzate in aree esterne alla recinzione e per una profondità minima di mt. 10,00;
- redazione progetto di Rete Ecologica con riferimento alla scheda riportata all'art.24 e agli indirizzi normativi espressi all'art.7 e all'art.25 delle NTA del Documento di Piano;
- redazione di Piano Paesistico di Contesto (PPC) che evidenzia in modo dettagliato tramite soluzioni tridimensionali l'inserimento del progetto, compreso quello della rete ecologica, nel paesaggio da vari punti di ripresa. Tale studio dovrà già fornire indicazioni dettagliate sulle mitigazioni previste, colori e materiali di finitura di tutte le opere. Il progetto deve rispettare quanto indicato all'art.33 "Beni costitutivi del paesaggio" delle NTA del Piano delle Regole;
- redazione di studio geologico e idrogeologico di dettaglio e progetto di invarianza idraulica
- il Piano Attuativo è soggetto al parere vincolante della Commissione Paesaggio e della Soprintendenza per I Beni Ambientali e Architettonici di Brescia Mantova e Cremona

- è fatto obbligo predisporre specifica indagine di rischio archeologico e il Piano Attuativo è soggetto al parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti secondo quanto disciplinato all'art.28 del D.lgs. 42/2004

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di Piano Attuativo