

ART. 13.1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE “AT01” – loc. San Fermo

Obiettivi della trasformazione

- area già parzialmente prevista nel Documento di Piano del PGT 2013 proveniente dal PRG previgente
- realizzazione di polo artigianale lungo la SP72 caratterizzato dalla presenza di attività economiche nei settori del secondario, terziario e dei servizi

Vocazioni funzionali

- attività principali: attività produttive e artigianali, attività integrate di servizi di logistica comprendenti movimentazione merci comprendenti magazzinaggio, deposito, lavorazione, assemblaggio, controllo, imballaggio, confezionamento e distribuzione
- attività compatibili: terziario/direzionale, servizi alla persona, pubblici esercizi
- restano escluse le attività considerate “industrie insalubri di prima classe” e quelle non espressamente ammesse

Indici urbanistici edilizi

- Superficie territoriale: mq 135.961
- Rapporto di copertura (Rc): 0,60 mq/mq
- Hmax: mt 15,00 calcolato all'intradosso della trave di copertura. Per il calcolo urbanistico dell'altezza dei fabbricati, la quota +0,00 di riferimento è rappresentata dalla SP72 (margine est dell'ambito)
- Superficie permeabile drenante (Spd): 15% della superficie territoriale

- Superficie a standard minimo comunale non monetizzabile: mq 23.534 per verde pubblico non conteggiabile tra le superfici permeabili dell'ambito

Criteri di intervento

- dovrà essere svolta la procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano Attuativo. Inoltre, ai sensi dell'art.23 delle presenti norme, è fatto obbligo effettuare lo screening di Valutazione di Incidenza dell'intervento in relazione alla presenza del Sito Rete Natura 2000 "Bosco dell'Isola" rispettando le "condizioni d'obbligo" previste nell'allegato D della DGR 4488-2021 e riportate nell'art.22 delle presenti norme
- redazione di piano paesistico di contesto al fine di valutare gli impatti paesistici e sviluppare soluzioni progettuali di mitigazione con opere verdi;
- realizzazione di rotatoria lungo la via Clarense (SP72) in posizione a nord degli ambiti di trasformazione (a partire dal km 5+100 circa della SP72);
- la nuova rotatoria di accesso agli ambiti AT01 e AT02 dovrà essere allontanata dall'intersezione con la SP20 e collocata in posizione a nord degli ambiti di trasformazione.
Tale posizione implica la previsione di una strada di servizio che colleghi la nuova rotatoria alla viabilità locale di accesso ai due ambiti. Detta strada di servizio dovrà essere inoltre caratterizzata da una sede di dimensioni compatibili con un'opportuna offerta di sosta veicolare per i mezzi pesanti, onde evitare la sosta degli stessi lungo la strada provinciale in orario notturno o mattutino (a stabilimenti chiusi). Essa inoltre dovrà svolgere la funzione di raccordo e coordinamento di tutte le esistenti immissioni sulla SP72 nel tratto fronteggiante l'insediamento, in quanto esse costituiscono dei punti di conflitto che dovranno essere eliminati. Non è ammessa l'apertura di alcun accesso privato sulla SP72 nella tratta compresa tra la rotatoria in progetto e la rotatoria esistente situata all'intersezione con la SP20.
La strada bianca di accesso alla cascina Volpone sarà da far confluire nella strada di servizio. Tutte le opere sopra descritte dovranno essere concertate con il Settore delle Strade e dei trasporti e non sono a carico dell'Amministrazione pubblica (parere Provincia di Brescia)
- lo studio del traffico allegato al Piano Attuativo dovrà opportunamente valutare le ricadute del traffico indotto dalle nuove attività anche sulla viabilità secondaria collegata alla Bre.Be.Mi (SS11, A4, viabilità locale, etc.). Inoltre, dovranno essere presi in considerazione nel suddetto studio anche gli spazi di sosta dei mezzi fornendo indicazioni progettuali atte alla gestione di tale aspetto;
- realizzazione di fascia verde di mitigazione ambientale da collocare lungo il perimetro dell'ambito. Tale verde, se opportunamente progettato e dimostrato, può rientrare tra le opere previste per il progetto di Rete Ecologica;
- in fase attuativa e realizzativa, è fatto obbligo rispettare le indicazioni previste dal sub Allegato C "mitigazioni ambientali" dell'Allegato 2 al Rapporto Ambientale della VAS
- redazione progetto di Rete Ecologica con riferimento agli artt.13 e 23 e agli indirizzi normativi espressi all'art.22 delle presenti NTA

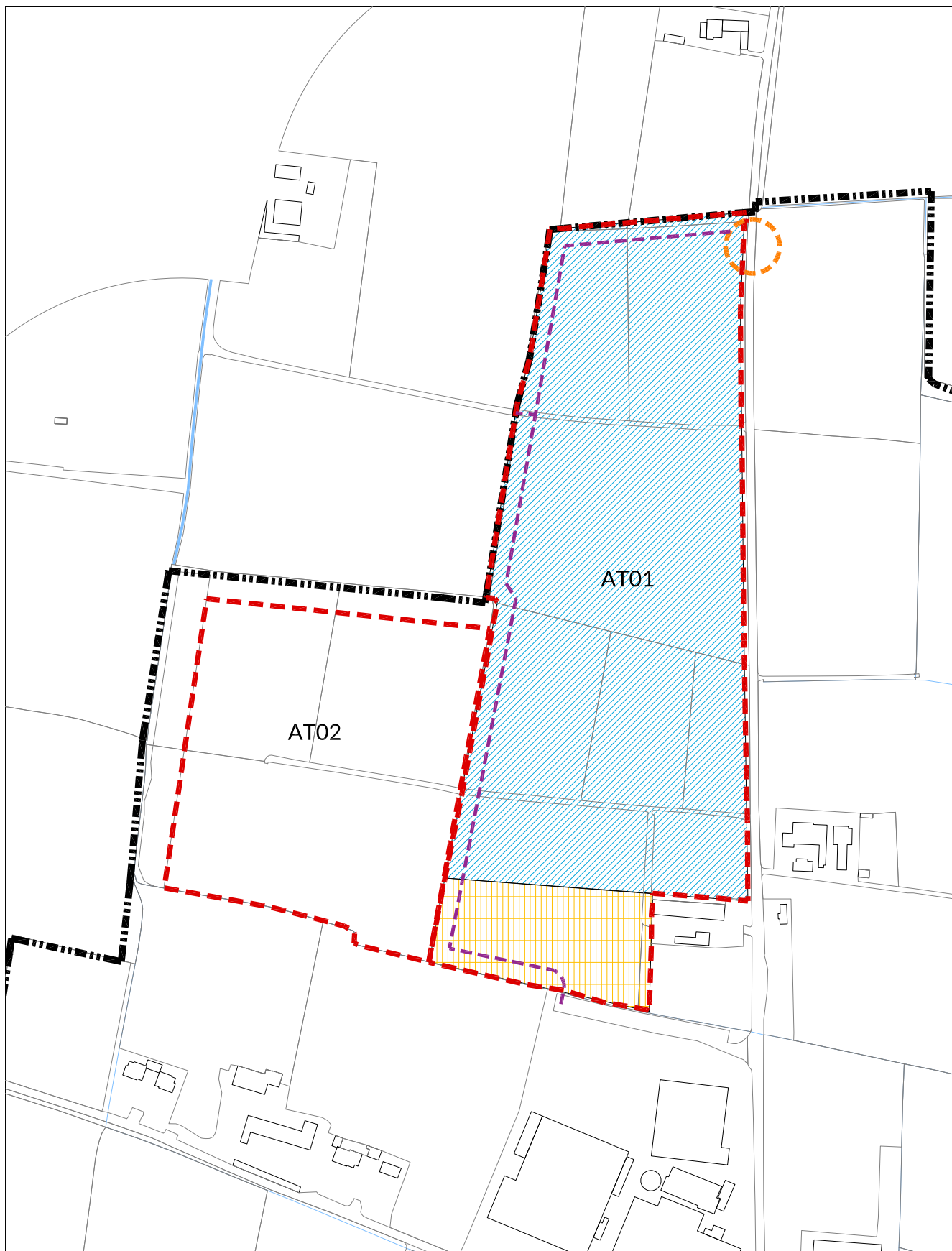
Criteri di negoziazione

- eventuale monetizzazione di ulteriori standard oltre il verde pubblico previsto di mq 23.534 resta da stabilire in fase di convenzione urbanistica del Piano Attuativo

- Il calcolo degli oneri è da effettuarsi sulla potenzialità edificatoria e non sulla superficie coperta di progetto
- Il progetto di rete ecologica, in fase di elaborazione del Piano Attuativo, si attua per mezzo di mitigazione in loco e compensazione ecologica (diretta o indiretta) ai sensi dell'art.22 delle presenti norme

Individuazione strumenti attuativi

- obbligo di Piano Attuativo



--- confine comunale

- - - - - perimetro ambiti

 superficie edificabile

 area per standard urbanistici

--- rotatoria di progetto extra-comparto

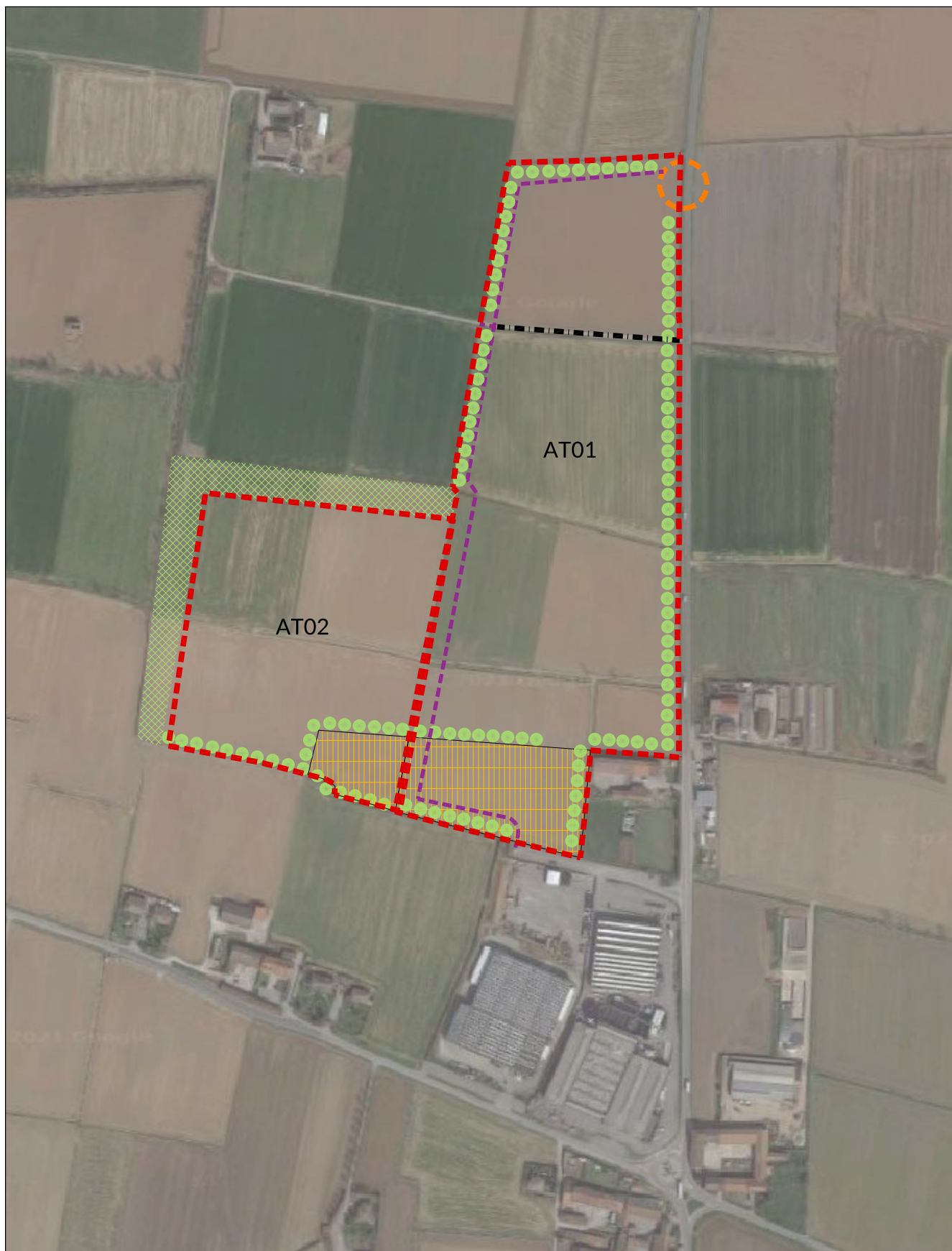
--- nuova viabilità locale di accesso agli ambiti

NB: posizione e quantità degli standard urbanistici riportati nella presente scheda sono da considerarsi indicativi e andranno meglio dettagliati nella fase di Piano Attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale

Ambito di
Trasformazione

AT01

loc. San fermo



--- perimetrio AT01 e AT02

--- strada bianca di accesso alla cascina Volpone da dismettere

--- rotatoria di progetto extra-comparto

--- nuova viabilità locale di accesso agli ambiti

●●● Verde di mitigazione (doppio filare plurispecifico costituito da specie autoctone)

area a verde per compensazione ecologica extra-comparto (fascia boscata)

area per standard urbanistici

NB: il progetto di REC potrà avvenire anche per compensazione indiretta da concordare con l'AC

Ambiti di
Trasformazione
AT01
AT02
Rete Ecologica