

Ambito di Trasformazione n. 2

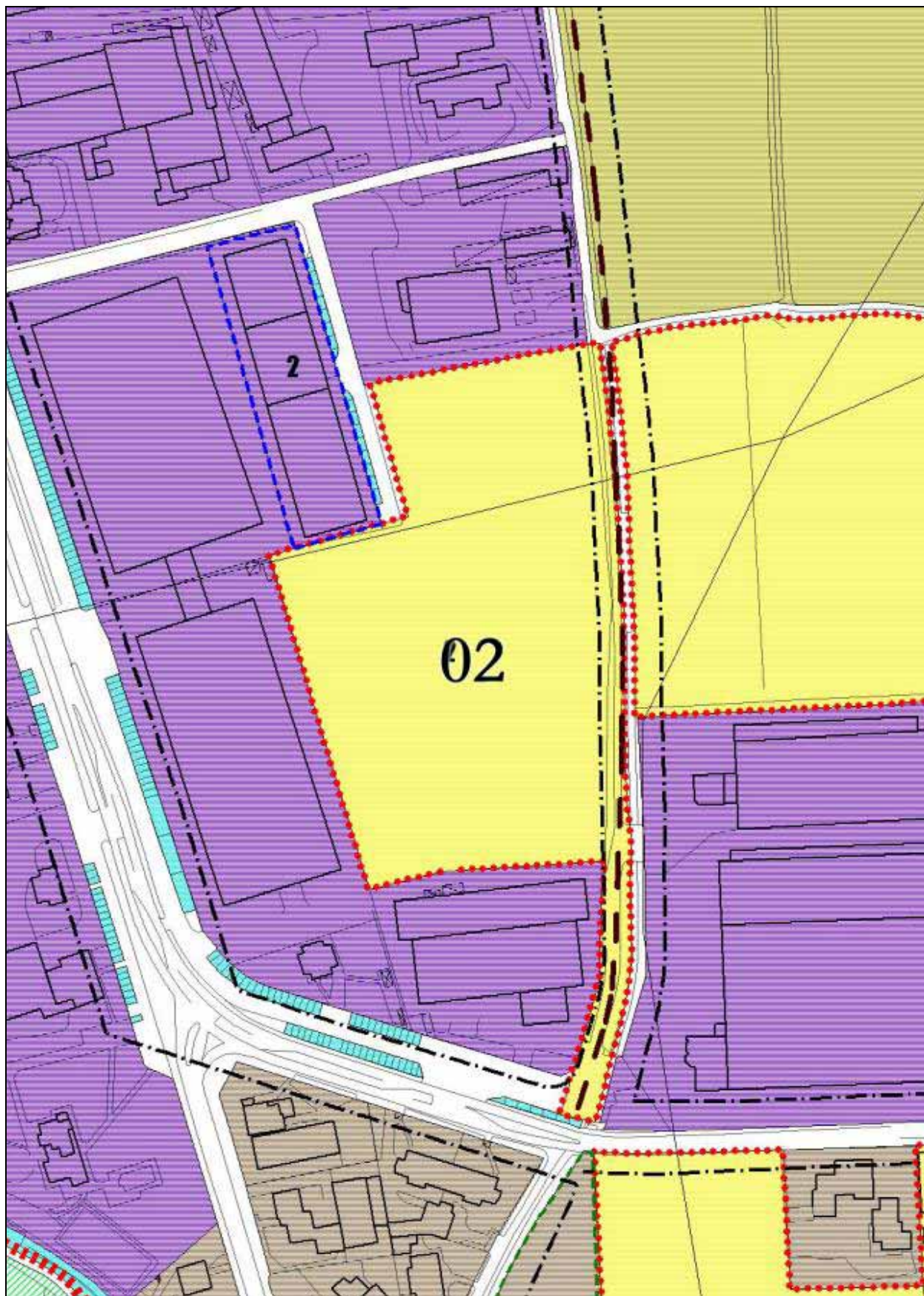


Localizzazione

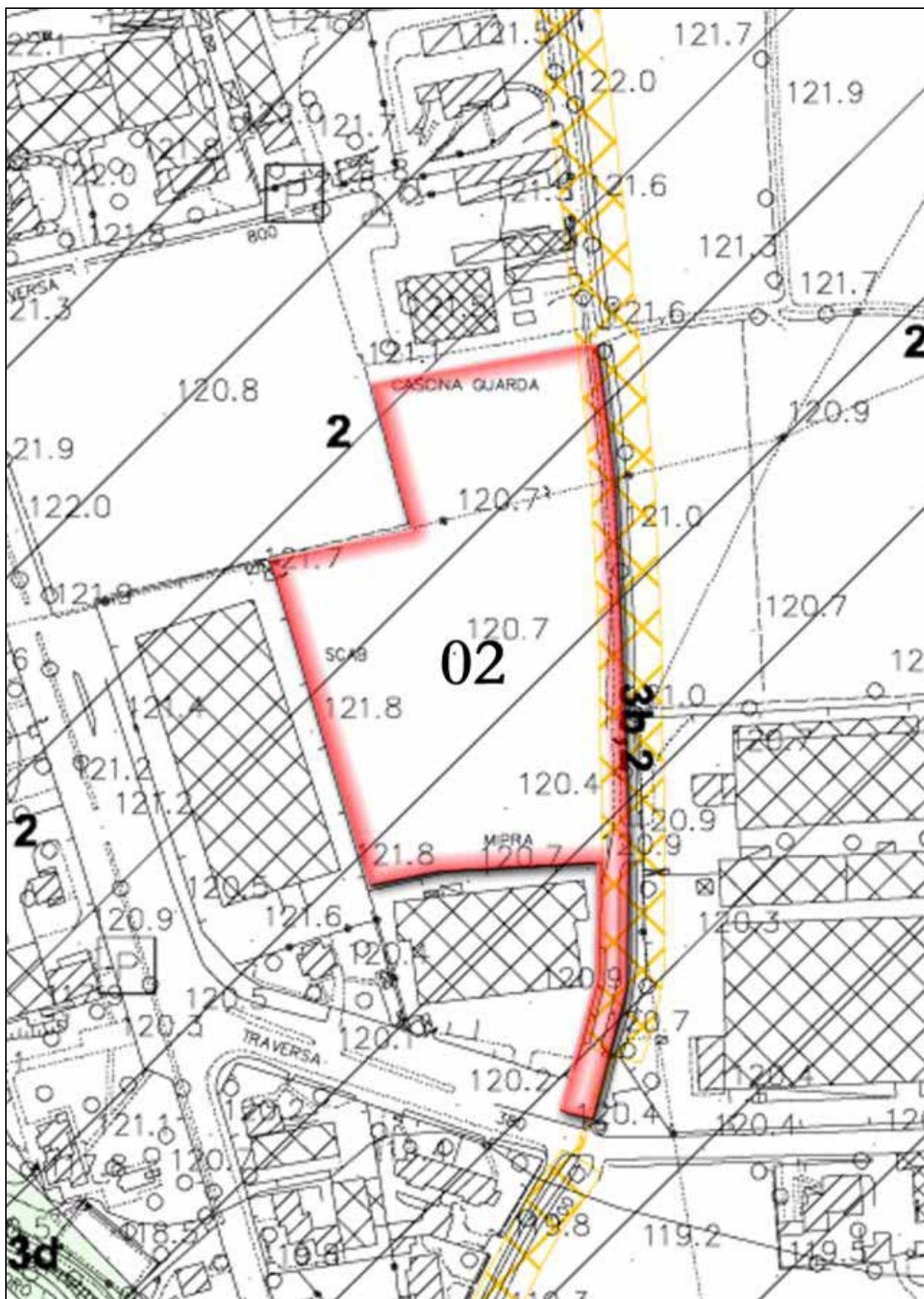
L'ambito di trasformazione 2 è ubicato a nord della SP2 Urago d'Oglio-Orzinuovi ed interessa un'area ineditata interclusa su tre lati da realtà produttive ad oggi attive sul territorio comunale.

L'ambito si propone come completamento del tessuto artigianale esistente al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione della presente variante nonché di completare ed integrare la trama viaria di servizio alla zona produttiva.





Estratto dalla tavola 3 “Previsioni di Piano” del documento di piano.



Estratto dalla tavola 6 "Carta di fattibilità delle azioni di piano" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Stato attuale dell'area

Area ineditata e coltivata.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come “Ambiti di possibile trasformazione”.

Classe di fattibilità geologica

Ricompreso in Classe 2 - Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda acquifera alto. Una piccola fascia lungo il margine orientale ricade in Classe 3b - Fasce di tutela delle aste idriche di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale.

Sismicità del territorio

Z4a “Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Bassa.

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di consolidare il quadro strategico delle previsioni produttive nonché di integrare e completare la trama viaria al servizio delle attività insediate e insediabili. Con la previsione del presente ambito si pone quindi l'obiettivo dell'allargamento della strada posta a est del comparto, in continuità con la viabilità posta a nord in collegamento con la via Bonetti, lungo il margine orientale del comparto in esame senza interferenze, salvo quelle strettamente necessarie per garantire l'accesso viario al nuovo comparto, con la rete idrica superficiale esistente.

Destinazioni d'uso

4 – Produttiva.

Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SIp per ogni attività.

Sono escluse le destinazioni d'uso non espressamente ammesse dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 20.622 mq;
- altezza massima: 10,50 m;
- distacco minimo 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 degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze 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): 0,5 mq/mq;
- UT ammesso (valore vincolante): 1,00 mq/mq;
- SC ammissibile (valore indicativo): 10.311,00 mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 20.622 mq.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 11 delle norme del Piano dei Servizi 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.

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 dal precedente articolo 15 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata.

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

- Allargamento stradale della strada posta ad est del comparto a confine con l'AdT3.
- Salvaguardia roggia e vegetazione ripariale. Sono fatte salve le sole opere strettamente necessarie per garantire un adeguato accesso all'ambito nonché la perfetta funzionalità della nuova strada di collegamento.

Norma particolare

Come prescritto dalla provincia di Brescia in sede di parere di compatibilità al vigente PTCP, devono essere sempre favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete. Devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate del TPL, nonché ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse e dei relativi spazi di attesa