

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.P3 subA e subB

Il comparto attuativo inerente l'AT.P3 subA riguarda un lotto libero localizzato nella zona sud del territorio comunale e racchiuso tra i sedimi ferroviari delle linee ferroviarie Brescia – Cremona e Brescia – Parma, la cui accessibilità dovrà avvenire dal prolungamento di Via Galileo Galilei posto a sud-est del comparto.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione dell'area identificata come AT.P3 subB posta più a nord nelle adiacenze del cimitero, al fine di localizzare adeguati spazi a parcheggio funzionali alla stazione ferroviaria e alla struttura cimiteriale.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione





Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
- Elementi progettuali con valore indicativo
 -  Verde urbano ad effetto mitigativo
 -  Connessione ecologica e fruitiva
 -  Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 45.656 mq subA
7.191 mq subB

B-Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

subA

D1 Artigianato e industria

D2 Artigianato di servizio

subB

F5 Parcheggi – PP

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

subA

A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo⁶

C1 Esercizio di vicinato

C5 Commercio all'ingrosso

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C7 Distributori di carburante

C8 Vendita di merci ingombranti

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

D3 Uffici/studi professionali

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F4 Impianti tecnologici - IT

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali – SS

F10 Verde pubblico – VE

subB

F4 Impianti tecnologici - IT

F10 Verde pubblico – VE

⁶ -L'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata;
-Il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
-L'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
-Le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.
-La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.



3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 25 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

subA

Indice edificabilità territoriale (IT):	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0,60 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

subB

Indice edificabilità territoriale (IT):	0,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	-- mq/mq
Indice di permeabilità:	0,15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	--

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 51) con riferimento al comparto subA. Inoltre è prescritta la cessione dell'area nelle adiacenze del cimitero, identificata con la sigla subB, da destinare a pubblici servizi computabile in quota parte del dovuto in termini di servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 52);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di stemperamento delle eventuali interferenze tra i nuovi interventi e gli insediamenti più prossimi al comparto;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n. 2 per la parte in affaccio sul margine agricolo e secondo la tipologia mitigativa n. 4 per la porzione a margine con il tessuto edificato esistente, così come raffigurato nella rappresentazione grafica planimetrica e su sezione dell'immagine di seguito riportata;
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- Le attività produttive ammesse sono condizionate all'adozione delle BAT previste dalle normative (nazionali e regionali) vigenti in materia di abbattimento delle emissioni in atmosfera, dimostrando preventivamente e successivamente alla realizzazione degli interventi la poca significatività nell'incremento dell'inquinamento atmosferico (es. stima delle ricadute degli inquinanti, indagini ambientali, ecc.).



F – Tipologia mitigativa prevista

