



AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.P4

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero localizzato nella zona sud del territorio comunale e racchiuso tra il sedime ferroviario della linea ferroviaria Brescia – Cremona e la Strada Provinciale S.S.45 bis, la cui accessibilità dovrà avvenire prioritariamente dall'esistente rotatoria posizionata in posizione nord-ovest rispetto al comparto. Il comparto di trasformazione si configura come proposta di modifica degli attuali ATS14 e ATP9 con finalità di razionalizzazione delle previsioni in essere anche mediante un loro ridimensionamento in ottemperanza ai criteri di riduzione del consumo di suolo ed al mutato quadro programmatico, posto che permane l'interesse alla realizzazione di una fermata con funzione di interscambio ferro-gomma lungo la linea Brescia-Parma, nonché di accesso all'area produttiva esistente di San Zeno Naviglio ed ai contigui comparti di espansione.

L'obiettivo del Piano mediante la ridefinizione della presente previsione urbanistica è quello di consentire e favorire la possibilità di accogliere e dare attuazione alla previsione strategica di livello sovracomunale connessa alla realizzazione di un'area di interscambio ferro-gomma e mezzi collettivi individuali con accesso viario dalla rotatoria sulla strada provinciale S.S. 45bis.

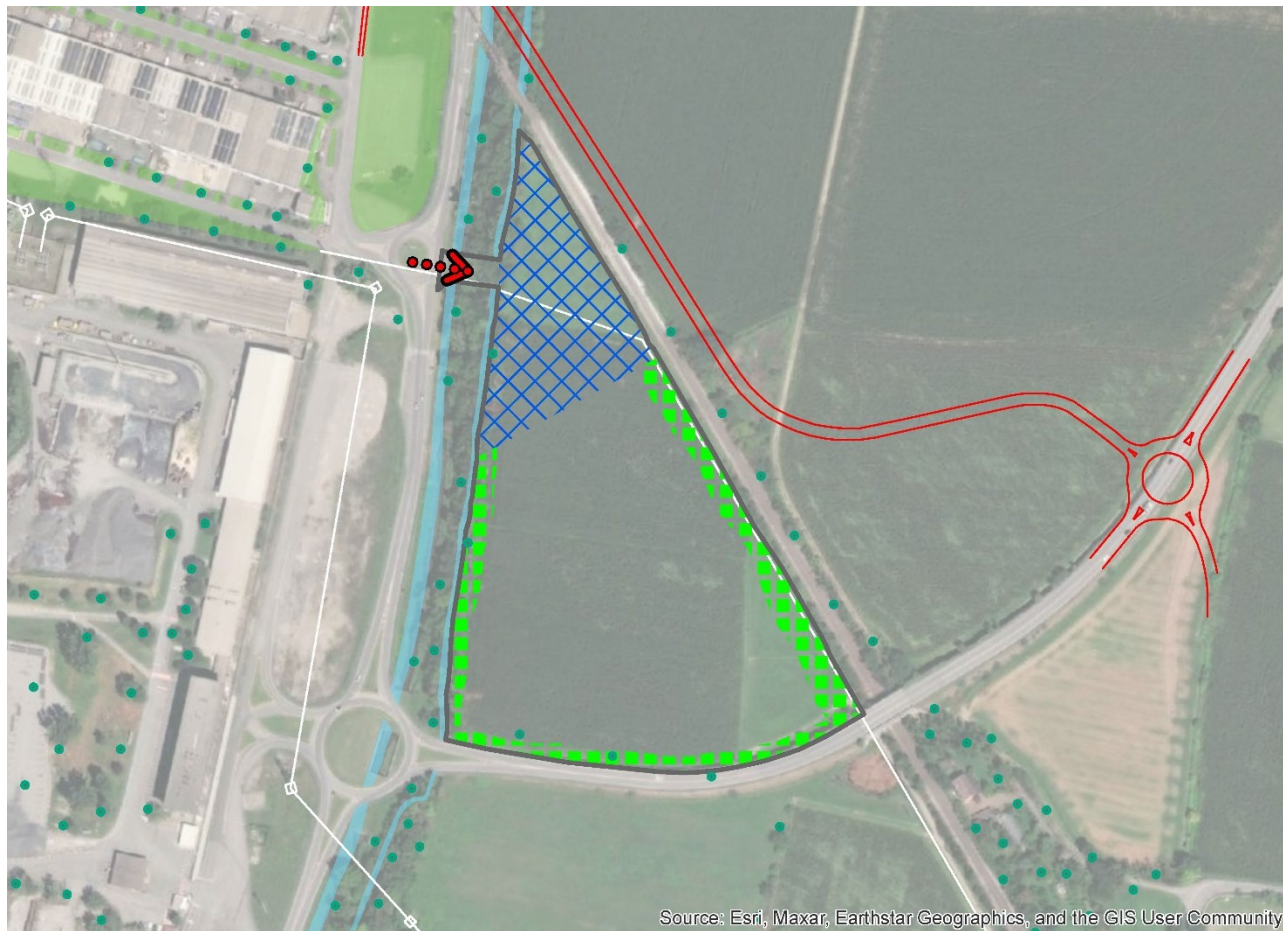
Stante la complessità e la sovracomunalità della funzione del centro d'interscambio è prescritto l'espletamento di una procedura di VAS specifica di approfondimento.

L'ambito di trasformazione è collocato in corrispondenza di un nodo di interscambio modale passeggeri, che il PTCP ha previsto con la funzione di assorbire quote di traffico automobilistico diretto nel capoluogo, onde sgravare la rete viaria e limitare le emissioni inquinanti.

L'attuale destinazione d'uso prevista dal PGT per l'ambito in esame potrà pertanto essere inserita a condizione che sia salvaguardata la funzione di interscambio e siano mitigati, attraverso opere infrastrutturali, i fattori critici del sistema viario sul quale insisteranno le quote aggiuntive di traffico pesante generate dall'ambito di trasformazione in esame.

In particolare la rete viabilistica di accesso all'ambito è costituita da strade provinciali di collegamento al casello autostradale di Brescia Centro attraverso la SPBS45BD2 e la SP23, arterie che in alcune ore della giornata risultano in congestione nel senso di marcia verso il casello autostradale. Inoltre il peso maggiore dovuto al flusso di traffico generato dal nuovo insediamento interesserebbe lo snodo rotatorio tra SPBS45B e SPBS45BD2, che presenta alcuni fattori di rischio (apertura del canale a centro rotatoria e scarsa illuminazione) che è necessario risolvere in relazione all'atteso incremento del traffico ovvero di conflittualità/incidentalità nell'area di intersezione.

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
-  Viabilità di previsione

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al comparto
-  Area d'interscambio ferro-gomma



A-Superficie territoriale: 51.194 mq

B-Destinazioni d'uso

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

D1 Artigianato e industria

D2 Artigianato di servizio

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

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 produttivo⁷

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

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

C. Indici e parametri

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

⁷ -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.

**D-Modalità di intervento**

- L'adozione del Piano Attuativo è subordinata ad Atto di intesa con la Provincia di Brescia (con rivalutazione degli impegni assunti con atto d'obbligo a favore del comune siglato nel 2009) e agenzia TPL, previo parere favorevole di Rete Ferroviaria Italiana s.p.a, finalizzato a definirne le modalità attuative connesse alla riorganizzazione del nodo Ferroviario di San Zeno Naviglio per la realizzazione di area di interscambio ferro gomma;
- Predisposizione di studio che dimostri la fattibilità in ordine agli aspetti di natura ferroviaria, nonché quelli connessi all'accessibilità viaria e alla disponibilità degli spazi per l'organizzazione, anche futura, del nodo di interscambio mediante i seguenti approfondimenti:
 - stime dei flussi di traffico stradale previsti sulle arterie e alle intersezioni nello scenario a seguito della realizzazione dell'insediamento;
 - valutazione degli interventi infrastrutturali di carattere puntuale da realizzare a cura e spese dell'operatore privato, atti a risolvere i fattori di rischio sopra indicati relativamente alla sicurezza dello snodo rotatorio tra SPBS45B e SPBS45BD2, che rappresenta il punto di accesso alla rete provinciale per il traffico generato dalla nuova zona produttiva (per questi si prescrive la concertazione già nelle fasi preliminari di progettazione con gli uffici del Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia);
- Conseguita l'intesa in sede di vas specifica di approfondimento l'attuazione degli interventi avverrà mediante piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di adozione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 51), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 52) e di altre ed ulteriori eventuali opere discendenti dall'intesa raggiunta specificando in particolare la sostenibilità economica degli interventi nel loro complesso;

E-Criteri di intervento

- Nella porzione nord del comparto dovranno essere individuate adeguate aree da destinare a parcheggio di interscambio ferro/gomma e mezzi collettivi coerentemente con gli obiettivi e i criteri dimensionali desumibili dall'atto di intesa di cui alla precedente lettera D;
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni 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 così come raffigurato nella rappresentazione grafica planimetrica e su sezione dell'immagine di seguito riportata; dovrà inoltre essere predisposto un progetto di compensazione ecologica da valutare con l'Amministrazione Comunale su area indicata dalla medesima, ed appartenente alla rete Ecologica sovraordinata o locale, il quale a sua volta sarà accompagnato da specifica relazione;
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione; l'intesa avrà il compito di definire gli oneri a carico dei diversi soggetti coinvolti nella stessa;

- 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

