

Il record nominati **AT_1_20010** corrispondono alle **aree dell'ambito di trasformazione**.

Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive

1 Caratteri generali

Riguardano aree poste esternamente all'abitato che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema produttivo esistente nonché la sua connessione con il sistema viario e che implicano il rapporto paesistico tra le aree edificate o edificabili, le aree agricole e di servizio;

2 Destinazione principale

- impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti; depositi, magazzini, attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo all'ingrosso o al dettaglio e attività commerciali con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo;
- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda o comunque del personale dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo
- edifici per le attività agroindustriali

3 Destinazioni complementari/compatibili

- esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive e ricreative; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del settore commerciale;

4 Destinazioni non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali oltre le tipologie e le dimensioni massime indicate, allevamenti agricoli, insediamenti commerciali di grande superficie di vendita.

5 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo.

6 Parametri edificatori

- l'indice medio di utilizzazione fondiaria U_f è di 0,6 mq/mq;
- il rapporto di copertura R_c non deve superare 0,6 mq/mq;
- l'altezza massima è di mt. 10,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili, previo parere comunale;
- il lotto minimo di edificazione è di 1000 mq. Per l'edificazione isolata e di mq. 500 edificazione a schiera

- le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi, dimensionate secondo le leggi vigenti e le indicazioni del Piano dei Servizi, devono essere reperite all'interno del comparto e sistemate a parcheggio e verde con dimensioni e posizioni adeguate all'impianto complessivo

Area di trasformazione urbanistica: ATU01 “DOPPIO COMPARTO SUD-EST/NORDEST”



1 Individuazione

Il comparto individua due aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva in continuità con la struttura produttiva esistente, a sud e a nord dell'area PIP. Le aree sono distinte dal punto di vista localizzativo ma sono unite sul piano normativo e quantitativo per omogeneità e condivisione di problematiche urbanistiche

2 Normativa

In questo doppio comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle aree prevalentemente produttive salvo diverse specificazioni. I conteggi degli impegni devono essere svolti sommando le due aree in cui è diviso il comparto che possono essere però pianificati separatamente e per subcomparti come da norme generali.

3 Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso (a sud e a nord del PIP), oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati. In particolare debbono esser realizzate:

- strada di distribuzione di tipo circonvallatorio interna in prosecuzione di quella già individuata col PIP che consenta lo spostamento del traffico dalla strada provinciale Asolana
- almeno due innesti sulla Provinciale Asolana n.343 (a sud e a nord del PIP) tipo rondò o altro come da prescrizioni dell'ente provinciale le cui modalità esecutive dovranno essere concordate con l'ente stesso, finalizzati all'alleggerimento del traffico delle aree produttive esistenti e di progetto sulla strada provinciale Asolana
- opere di riforma e di miglioramento della viabilità esistente
- creazione/completamento di percorso ciclopedonale lungo la Asolana
- altro

4 Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi devono essere ricavate all'interno nella misura prevista dal Piano dei Servizi

5 Modalità di intervento

La edificazione è soggetta alla pianificazione attuativa nelle modalità previste nell'articolo relativo alle aree prevalentemente produttive.

6 L'area è soggetta a opere di mitigazione e compensative, da concordare in sede di pianificazione con gli enti di controllo preposti, consistenti orientativamente in:

- barriere verdi di attenuazione dell'impatto ambientale verso le aree agricole
- piantumazioni all'interno delle aree produttive in ragione del disturbo ambientali arrecato
- inserimento di una fascia di rispetto interfunzionale in adiacenza delle zone residenziali consolidate, per una profondità di 20m dai confini delle zone stesse, al fine di stabilire una distanza di salvaguardia fra edifici contenenti attività tra loro incompatibili dal punto di vista dell'inquinamento acustico, olfattivo, visivo, dell'aria, del suolo, ecc. In sede di pianificazione attuativa il comune può richiedere che questa fascia sia sistemata a verde e piantumata con essenze opportune per l'eliminazione degli inquinamenti eventualmente presenti. L'eventuale nuova edificazione ricadente in quest'area dovrà essere soggetta alla valutazione preventiva delle incompatibilità da parte del comune insieme con gli enti preposti al controllo sanitario ed alle relative prescrizioni
- altro

SCHEDA D'AMBITO

Stato attuale

L'ambito è localizzato ad est del centro abitato, in continuità con l'area produttiva già insediata. Le aree perimetrate sono completamente libere da fabbricati, tranne che per una cascina nel comparto meridionale, non hanno mai subito lavorazioni particolari e attualmente sono adibite a terreno agricolo.

Obiettivi di intervento

La pianificazione di questo grande comparto deriva dal PRG vigente e quindi si è voluto confermare questa scelta. La dimensione di quest'area è giustificata dalla presenza di realtà produttive in adiacenza alle nuove aree molto grandi che potrebbero avere ulteriori esigenze di espansione. Inoltre nel centro abitato del comune sono ancora presenti attività artigianali che è auspicabile si spostino in questa zona meglio vocata. Si riscontra inoltre che Casalmoro potrebbe attirare ulteriori aziende anche dall'esterno, data la sua appartenenza al "distretto della calza", la sua vicinanza con la Provincia di Brescia e una buona accessibilità data dalla ex SS asolana.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso ammissibili sono:

- a) impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti;
- b) depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali;
- c) attività terziarie e commerciali fino a medie strutture di vendita nei limiti fissati per il commercio
- d) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonchè per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti;
- e) uffici pubblici o privati;
- f) abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.

Le destinazioni escluse sono:

- nuovi insediamenti residenziali tranne quanto consentiti in altri punti delle presenti norme
- grandi strutture di vendita
- attività non contemplate dal piano dei Servizi

Dati urbanistici indicativi

Superficie territoriale: 384.157 mq

Superficie fondiaria: 276.593 mq

Indice fondiario: 3,00 mc/mq

Volume edificabile: 829.779 mc

Standrad teorici 31.800 mq

Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato

- a) Superficie minima di ciascun comparto : mq 15.000 (con studio di fattibilità)
- b) Tipologia di strumento attuativo utilizzabile: Piano di Lottizzazione

Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito e opere connesse all'attuazione

Il comparto, nel suo complesso (a sud e a nord del PIP), oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati. In particolare debbono esser realizzate:

- strada di distribuzione di tipo circonvallatorio interna in prosecuzione di quella già individuata col PIP che consenta lo spostamento del traffico dalla strada provinciale Asolana
- almeno due innesti sulla Provinciale Asolana n.343 (a sud e a nord del PIP) tipo rondò o altro come da prescrizioni dell'ente provinciale finalizzati all'alleggerimento del traffico delle aree produttive esistenti e di progetto sulla strada provinciale Asolana
- opere di riforma e di miglioramento della viabilità esistente
- creazione/completamento di percorso ciclopedonale lungo la Asolana