

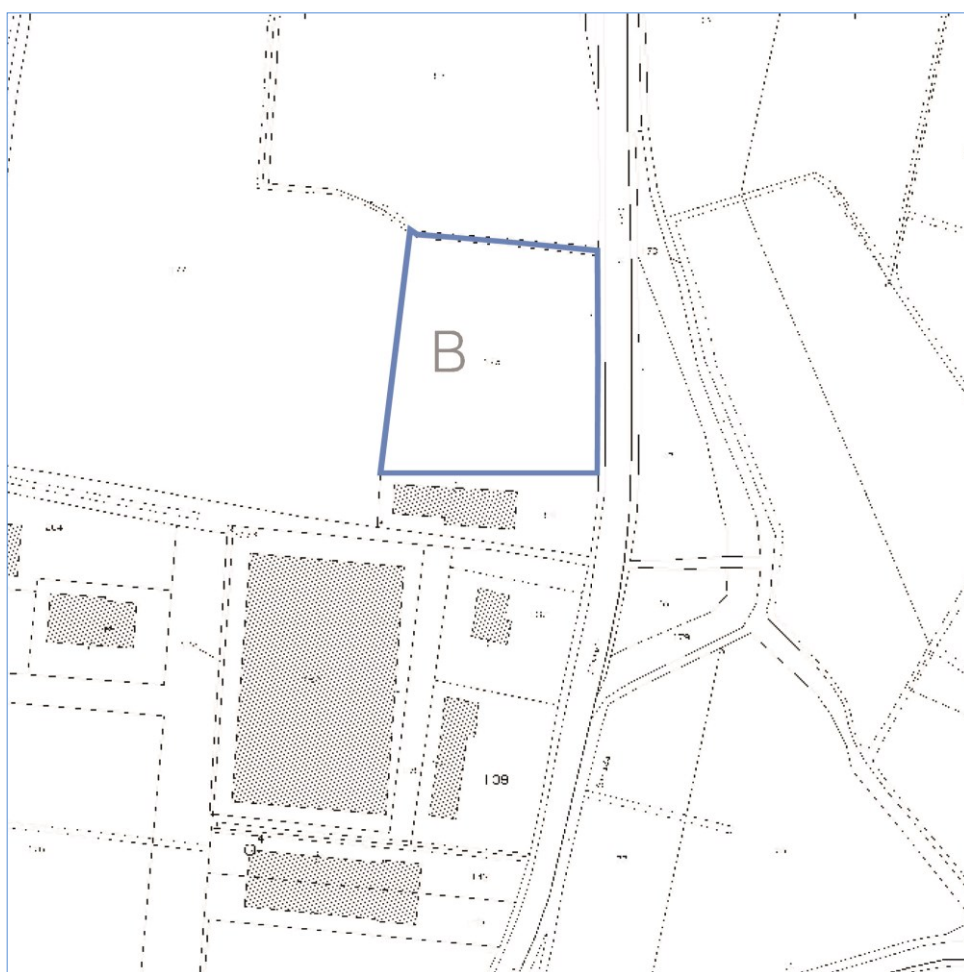
**INDIVIDUAZIONE
DELL'AMBITO**

SCHEDA **1** DI 3

L'Ambito di Trasformazione B è ubicato tra Villa Pasquali e Breda Cisoni, lungo la ex SS 420. L'area confina a sud con un comparto industriale relativamente consolidato. Si tratta di un ambito già destinato alla trasformazione dallo strumento urbanistico previgente, attualmente adibito ad uso agricolo ancorché contiguo ad aree urbanizzate.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. agricola.



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AT **B**

6.504 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | industriale e commerciale (piccole e medie superfici di vendita)

COMPATIBILI | attività terziarie

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mq/mq	Realizzazione servizi strategici mq/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mq/mq	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT Massimo mq/mq
0,50	-	0,20	-	-	0,70

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

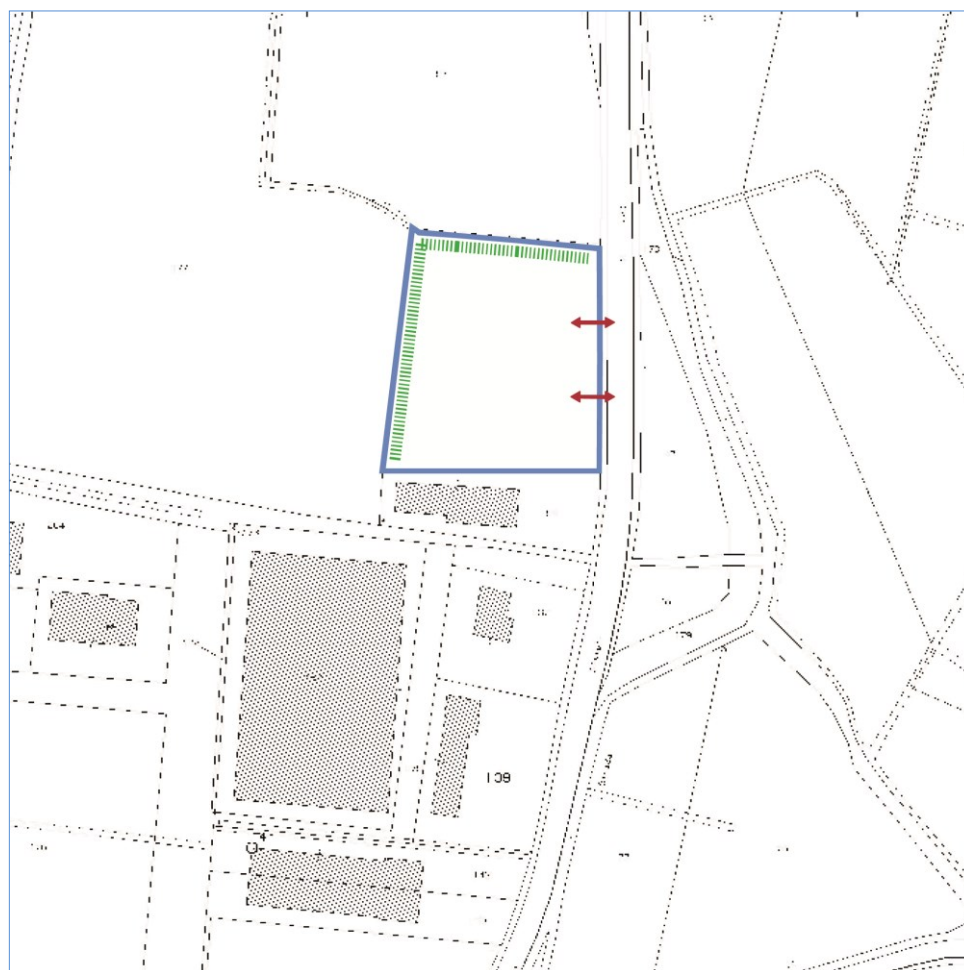
F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Allo scopo di favorire un adeguato inserimento urbanistico dell'insediamento sotto il profilo logistico, la viabilità di accesso al comparto dovrà essere verificata e nel caso potenziata, tramite soluzioni da mettere a punto di concerto con il Comune la Provincia.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere pari a 10 metri, salvo possibilità di deroga da valutarsi dagli uffici tecnici comunali in caso di comprovate necessità produttive ed in mancanza di alternative attuabili.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) e se necessario di laminazione, allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

La pianificazione attuativa ed i successivi procedimenti autorizzativi edilizi dovranno subordinare l'agibilità dei nuovi edifici all'avvenuta realizzazione e collaudo delle urbanizzazioni necessarie, con particolare riferimento alle fognature ed in generale agli allacci ai sottoservizi esistenti.



— perimetro dell'ambito

REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

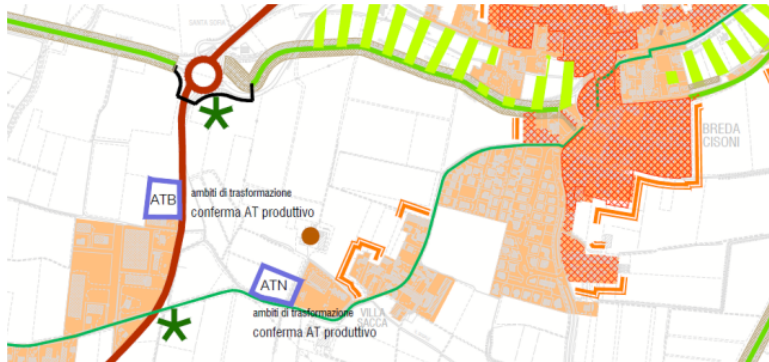
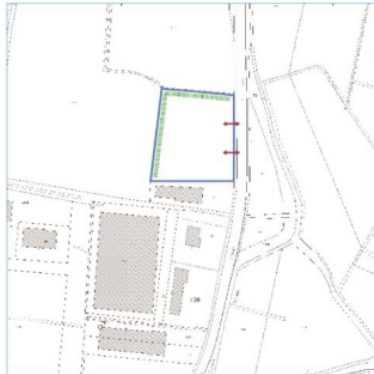
Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

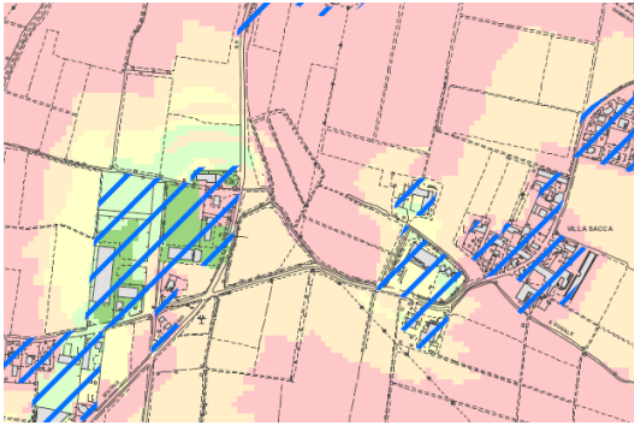
▨ barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri

INDICAZIONI PRESCRITTIVI

↔ varco di ingresso

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	ATB	Funzione prevalente	INDUSTRIALE COMMERCIALE		Atto di PGT	DdP (DdP_19)																				
Localizzazione e descrizione	L'ambito conferma un ambito del PGT vigente con la stessa destinazione. Si sviluppa lungo la SP ex SS420, ad in aderenza agli edifici produttivi esistenti ad ovest dell'abitato di Breda Cisoni. Oggi l'area è libera, coltivata. Per il commercio sono ammesse solo piccole e medie superfici di vendita.; sono compatibili attività terziarie.																									
Sup territoriale (m2)	6.504	Capacità edificatoria	<table><tr><td>IT</td><td>Realizzazione servizi strategici</td><td>Attuazione REC e mitigazioni ambientali</td><td>Elevate performance energetiche</td><td>ERP 30%</td><td>IT</td></tr><tr><td>Minimo mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td></td><td></td><td>Massimo mq/mq</td></tr><tr><td>0,50</td><td>-</td><td>0,20</td><td>-</td><td>-</td><td>0,70</td></tr></table>				IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT	Minimo mq/mq	mq/mq	mq/mq			Massimo mq/mq	0,50	-	0,20	-	-	0,70	Abitanti teorici	-
IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT																					
Minimo mq/mq	mq/mq	mq/mq			Massimo mq/mq																					
0,50	-	0,20	-	-	0,70																					
																										
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento, attraverso PL o PII.  — perimetro dell'ambito REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico. barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri INDICAZIONI PRESCRITTIVE varco di ingresso																									
Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni produttive, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità bassa-limitata.																									

	Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. produttiva scale 1:20.000 02b Legenda Sensibilità molto bassa Sensibilità bassa Sensibilità limitata Sensibilità elevata Sensibilità molto elevata Aree edificate Confine comunale 			
Effetti predominanti attesi	+	-	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	La profondità indicata di tre metri per la fascia a verde di mitigazione paesaggistica, risulta ridotta per l'impianto di alberi, se si considera l'ingombro della chioma. In ogni caso si suggerisce una fascia fitta. Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. In generale, si raccomanda attenzione in sede di progettazione di applicare sempre le Best Available Technologies per la protezione e la tutela delle diverse matrici ambientali. Non si ritiene di escludere a priori attività specifiche. Data la vicinanza ad altri edifici già produttivo, l'ambito potrebbe far parte di forme di gestione associata dei servizi tecnologici, ad esempio la costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), oltre all'adozione di tecniche Nature Based Solution (NBS) e di SuDS, Sustainable Drainage Systems - drenaggio urbano sostenibile, che potranno attivarsi per tutto il comparto produttivo, industriale/artigianale, che si trova a ridosso della SP ex SS420.			