

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AdT1 (ex AR4)

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero localizzato nella zona ovest dell'abitato di Ghedi, posto al margine del tessuto urbano consolidato e a nord della SP 65 e di Strada Bagnolo. L'accessibilità al comparto dovrà avvenire dalla viabilità di nuova previsione che staccandosi da Strada Bagnolo procede in direzione nord-sud verso Via Brescia. Tale ambito discende da una più ampia previsione del PGT vigente (comparto "AR4"), ora ridotta dalla presente variante in ottemperanza ai criteri di riduzione del consumo di suolo delineati dal PTR attualmente in corso di recepimento da parte della Provincia nel proprio PTCP.

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



A-Superficie territoriale: 33.030 mq

B-Destinazioni d'uso

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

A1 Residenze

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

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV NON ALIMENTARE

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 34 non enunciate ai commi precedenti.

4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

C-Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT): 0,30 mq/mq

Indice di permeabilità: da Regolamento Edilizio

Altezza massima: 10,50 m

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. 69); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 70).

E-Criteri di intervento

- Dovrà attentamente valutarsi la possibilità di collegamento viario con l'insediamento in lato est (strada Fico e via Magellano)
- Si dovrà prestare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi, contenendo il più possibile il consumo di suolo e migliorando la qualità complessiva dell'ambito;

- 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 compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con la Rete Verde provinciale per l'appartenenza agli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale". Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata; la tipologia mitigativa può essere imposta in forma diversa a seguito dell'applicazione del Regolamento Edilizio in presenza di allevamenti;
- Gli aspetti mitigativi e di compensazione ecologica, ove dovuta, saranno verificati con l'applicazione dell'Art. 31 delle presenti NTA;
- 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;
- In sede di Piano attuativo dovranno essere cedute le aree per la realizzazione della viabilità di interesse comunale indicata nella scheda, comprese quelle ulteriormente eventualmente necessarie per l'intersezione a rotatoria in lato sud.

F – Tipologia mitigativa prevista

