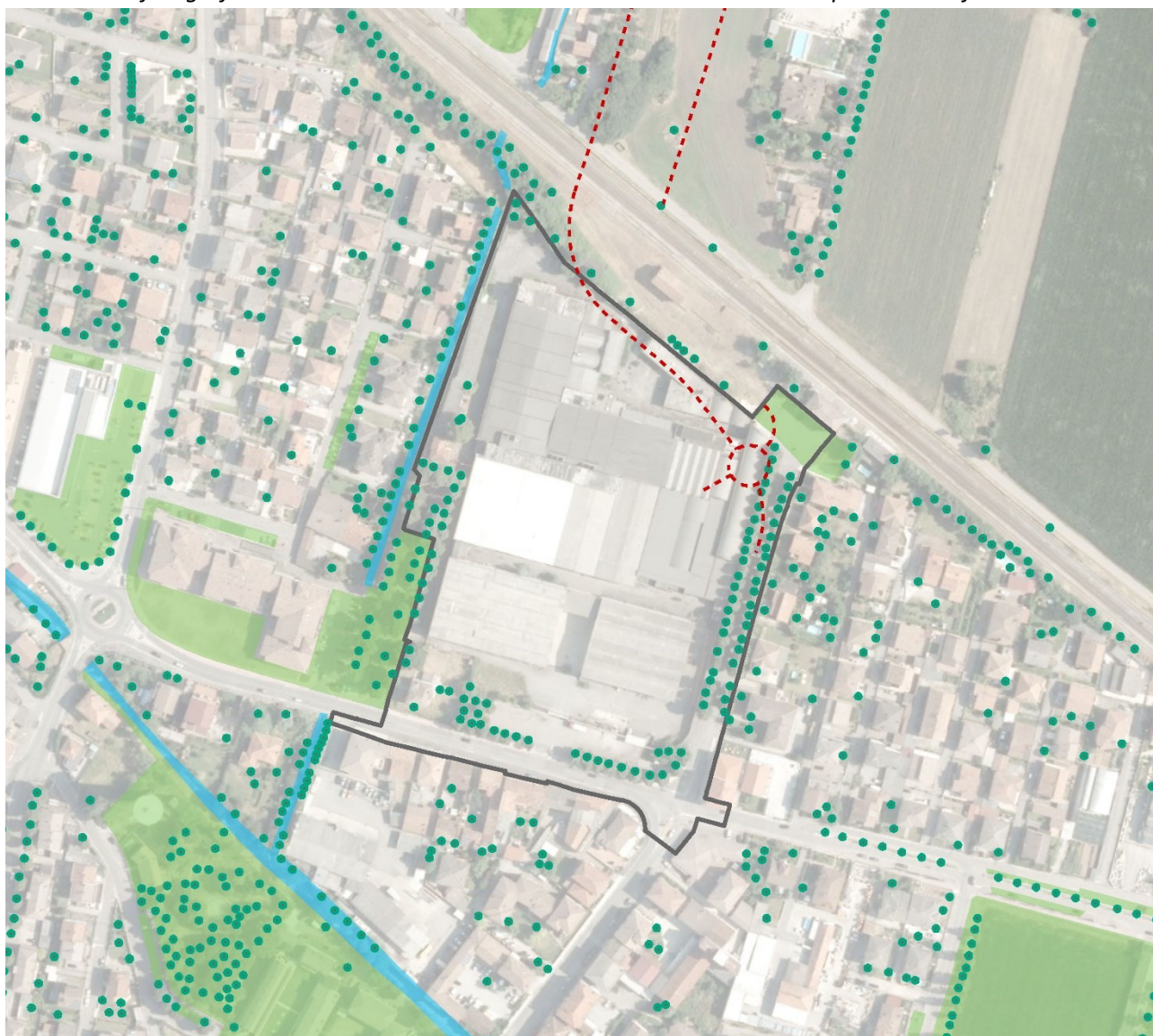


AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AdT3 (ex B5)

Trattasi di comparto attuativo riguardante l'area produttiva dismessa del Cotonificio, posto tra Via Sabotino e Via XX Settembre, contermina per il lato nord con il tracciato ferroviario Brescia - Parma e per gli altri lati con funzioni prevalentemente residenziali; tale previsione riguarda l'inserimento di funzioni compatibili con il tessuto circostante. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica contenuta nel PGT vigente.

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 del comparto	41.152 mq
b) Superficie a strade e parcheggi	10.000 mq
c) Volume residenziale di progetto	25.000 mc
d) SL commerciale di progetto	7.500 mq
e) SL alberghiera di progetto	7.500 mq
f) Standard per il residenziale	7.500 mq
g) Standard per commerciale e alberghiero - parcheggi	15.000 mq
h) Standard per commerciale e alberghiero – verde attrezzato	7.500 mq
i) Standard per commerciale e alberghiero – parcheggi da realizzare	11.250 mq
j) Standard verde pubblico da realizzare	7.500 mq
k) Standard da monetizzare	3.750 mq

A - Obiettivi della trasformazione e linee guida alla progettazione

- Riqualificazione dell'area produttiva dismessa del Cotonificio posto in via Sabotino.
- Demolizione dei capannoni esistenti e realizzazione di un polo residenziale-commerciale-alberghiero che funga da cerniera fra il nucleo urbano di Ghedi e le aree a nord dell'attuale tracciato ferroviario Brescia-Parma e l'area produttiva ex Sei.
- Sistemazione del viale che porta alla Stazione Ferroviaria della linea Brescia-Parma ed unione di tale asse stradale alla viabilità in fase di progetto nella zona del quartiere Cave, tramite sottopasso stradale alla ferrovia.
- Riqualificazione della stazione ferroviaria e del suo piazzale, in previsione del possibile futuro potenziamento della linea Brescia-Parma.
- Riqualificazione delle rive della roggia Chiès, al fine di creare un "corridoio verde" Nord-Sud di connessione tra il Centro Antico, il parco di via Dante ed il quartiere Cave.
- Sistemazione del viale della stazione con realizzazione della rotatoria e reperimento di posti auto per le abitazioni con accesso carraio su tale strada. Mantenimento del filare alberato posto sul margine est della strada.

B - Destinazione funzionale

- **A. Residenziale, B. Turistico-Ricettiva, C. Commerciale (C1, C2, C 9.2), D. Produttiva e Direzionale (solo D2, D3), F. Servizi pubblici (SM, FM, SA, SC, ERP, SF, P, FS, SP, SG, V)**
- La quota di suddivisione fra le diverse vocazioni funzionali specificate nel successivo paragrafo Indici e Parametri Urbanistici, potrà subire variazioni in sede di Piano Attuativo per una quantità massima pari al 30% della SL di ciascuna delle destinazioni d'uso indicate.
- Qualora vengano richieste funzioni sovralocali ai sensi dell'art. 135 delle NTA del PTCP, l'Amministrazione Comunale si impegna a sottoporre le stesse a parere provinciale.

C - Indici e parametri urbanistici

- Altezza massima: 6 piani - 21,00 m.
- Altezza virtuale ai fini del calcolo del volume residenziale: 2,70 m.
- Per la volumetria residenziale le aree a standard pubblico sono pari a 30 mq/ab, suddivisi equamente tra parcheggi (anche privati ad uso pubblico) e spazi aperti pubblici (verde o piazze).
- Almeno 3/4 della superficie a parcheggio sopra definita è obbligatoriamente da reperire sulle coperture degli edifici, nei piani interrati o in apposite strutture integrate negli edifici.



D - Criteri di negoziazione

- Applicazione dei criteri per l'ottenimento dello "standard di qualità", quali oneri aggiuntivi per le differenti vocazioni funzionali previste nel comparto Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi per un totale di 30 mq/abitante per la residenza.
- Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato e parcheggi per una superficie pari al 150% della SL per le funzioni commerciale ed alberghiera.
- Reperimento, in stretta prossimità della stazione ferroviaria, di adeguati spazi per la sosta e la manovra degli automezzi del servizio pubblico nonché per un congruo numero di posti auto dedicati ai passeggeri del trasporto ferroviario, al fine di facilitare dell'integrazione tra trasporto pubblico e privato.
- Realizzazione della viabilità di distribuzione interna al comparto scomputabile dal totale del costo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le prescrizioni della presente scheda.
- Cessione gratuita delle aree per le sistemazioni e nuove realizzazioni viabilistiche.
- Stipula della Convenzione Urbanistica con riferimento ai dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

E - Criteri di intervento

- Mantenimento e sistemazione delle ripe della roggia Chiès.
- Sistemazione del viale di accesso alla stazione con controstrada e parcheggi, mantenimento del filare alberato esistente sul lato est dell'attuale strada.
- Realizzazione di pista ciclo-pedonale piantumata lungo il vaso Chiès.
- Realizzazione di una piastra commerciale, terziaria e ricettiva ad uno o due piani, con sovrapposti edifici a torre residenziali, terziari ed alberghieri. Creazione di spazi aperti di relazione con accesso pedonale interni all'isolato in parte pavimentati ed in parte piantumati.

F - Criteri di perequazione e compensazione

Si applica quanto previsto dalle presenti NTA.

G - Cronoprogramma per cessione e realizzazione opere

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
- Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
- Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del P.G.T.

H - Strumenti attuativi

- Obbligo di P.L., P.P., P.I.I.
- Il comparto, inserito nelle aree della rigenerazione urbana, potrà essere realizzato mediante stralci funzionali. In tal caso vi è l'obbligo di redigere un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso. Tale progetto preliminare dovrà essere condiviso dall'Amministrazione e dai compartisti.

I - Prescrizioni particolari

Gli interventi sugli immobili di competenza del gestore della rete ferroviaria e le previsioni viabilistiche che comportino l'attraversamento della sede ferroviaria storica dovranno preventivamente essere concordati con il gestore stesso (RFI), in relazione alla compatibilità tecnica.

