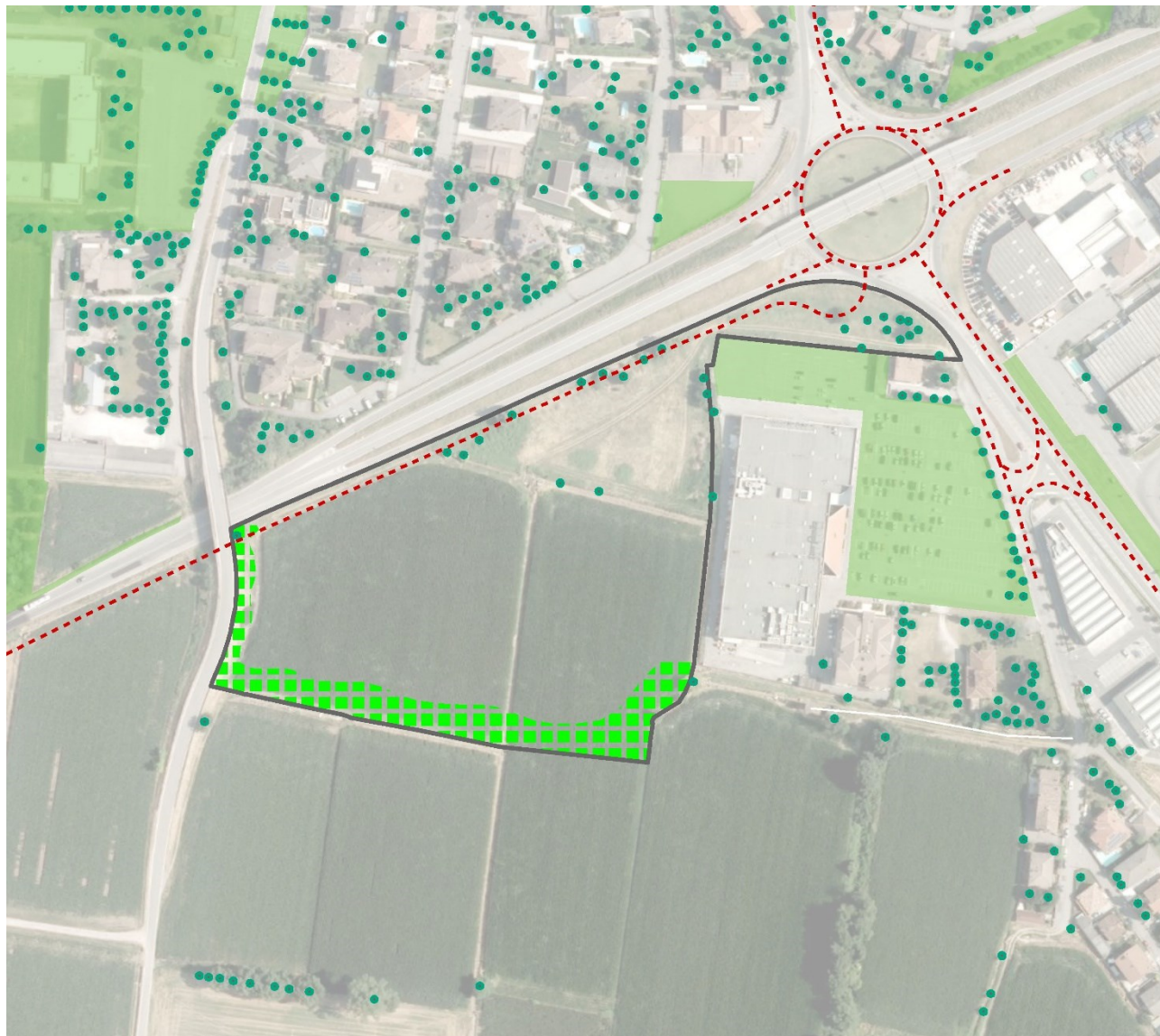


AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AdT4 (ex M1)

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero localizzato nella zona sud dell'abitato di Ghedi, in contiguità con le rampe della Strada Provinciale n. 668 posta a nord e con l'area commerciale esistente posta ad est. L'accessibilità al comparto dovrà avvenire tramite un nuovo ramo di accesso dall'intersezione a rotatoria posta tra la SP 668 e la SP 24 per Isorella. Tale ambito discende da una più ampia previsione del PGT vigente (comparto "M1"), 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: 38.373 mq**B - Destinazioni d'uso**

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

- C1 Esercizio di vicinato
- C2 Media struttura di vendita
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Esercizio di spaccio aziendale
- C7 Distributori di carburanti
- C8 Vendita di merci ingombranti
- C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- D3 Uffici/Studi professionali

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

- B1 Strutture ricettive alberghiere
- B2 Ostelli della gioventù
- B4 Aree di sosta
- D2 Artigianato di servizio
- 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-SF Aree per attrezzature scolastiche
- F-ST Servizi e impianti tecnologici
- 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. 69 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):	0,55	mq/mq
Rapporto di copertura (RC):	0,70	mq/mq
Indice di permeabilità:	da Regolamento Edilizio	
Altezza massima:	12,00	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

- 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 gli Elementi di Primo Livello della RER (Ambito dei fontanili) e 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;
- 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. La soluzione di accesso all'ambito è vincolata a procedura di concertazione con la Provincia di Brescia in quanto attiene a rami viabilistici di sua competenza;
- In sede di Piano attuativo dovranno essere cedute le aree per la realizzazione della viabilità.

F – Tipologia mitigativa prevista

