

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AdT6 (ex P2)

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto prevalentemente libero localizzato nella zona sud dell'abitato di Ghedi, che si caratterizza per la presenza di attività economiche formatesi su Strada Calvisano che nel corso del tempo hanno impegnato anche le aree più isolate verso gli ambiti agricoli, la cui accessibilità dovrà avvenire da Via dei Muratori in lato ovest. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica contenuta nel PGT vigente alla quale è stato aggiunto il lotto intercluso, in parte già impegnato, posto in aderenza in lato ovest dell'ambito, con l'obiettivo di riqualificare l'intero contesto.

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: 21.331 mq**B - Destinazioni d'uso**

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

D1 Artigianato e industria

D1.1 Logistica e autotrasporti

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

A1 Residenze entro il limite del 20% della sl produttiva comunque per un max di 100 mq di sl (per n.1 unico alloggio) con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo registrato e trascritto.

C1 Esercizio di vicinato

C5 Commercio all'ingrosso

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C7 Distributori di carburante

C8 Vendita di merci ingombranti

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

C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F-ST Servizi e impianti tecnologici

F-P Parcheggi

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): 1,00 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) 0,75 mq/mq

Indice di permeabilità: da Regolamento Edilizio

Altezza massima: 14,00 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).
- Inoltre è prescritta la cessione dell'area interna al comparto in lato ovest da destinare a magazzino comunale.



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;
- Le aree che formavano nel PGT previgente l'ambito P2 devono essere oggetto di un univoco stralcio funzionale che, se rispettoso dello schema direttore indicato, può essere autonomo.
- L'area destinata a magazzino comunale sarà attuata nel rispetto dello schema direttore indicato e secondo le procedure di legge per le OOPP.
- L'area oggi occupata da attività di deposito può attuarsi a mezzo di PdCc autonomo se rispettoso dello schema direttore indicato.

F - Tipologia mitigativa prevista