

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A1

Trattasi di comparto attuativo a destinazione prevalentemente residenziale interessante un lotto libero localizzato nella zona est dell'abitato, posto al margine del tessuto urbano consolidato e a nord della rotatoria lungo la Strada Provinciale n.11. L'accessibilità al comparto dovrà avvenire dalla stessa rotatoria posta all'incrocio con la strada comunale di collegamento con Verolanuova. Tale ambito discende da una più ampia previsione del PGT vigente, ora ridotta dalla presente variante in ottemperanza ai criteri di riduzione del consumo di suolo delineati dal PTR attualmente in corso di recepimento nel PTCP.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione (scala 1:2000)



LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Connessione esistenti
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 9.617 mq

B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

1. Residenziale;
2. Artigianato di servizio alla residenza;
3. Commerciale con riferimento all'Art. 15 delle presenti NTA
 - a. Esercizi di vicinato,
 - e. Attività di ristorazione, bar.
6. Terziaria;
7. Ricettiva alberghiera
8. Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo, o sportivo:
 - a. Associazioni culturali e religiose per una capienza non superiore a trenta persone;
 - b. Associazioni politiche, sportive e ricreative;
 - c. Poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
 - g. Attività scientifica di ricerca.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 8 non enunciate ai commi.

C. Parametri urbanistico-edilizi

Indice utilizzazione territoriale (UT):	0,25 mq/mq
Indice utilizzazione fondiaria (UF):	0,40 mq/mq
Rapporto di permeabilità (RP):	da Regolamento Edilizio
Altezza degli edifici (H):	11,00 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. 42), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 42);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi;
- 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 (e l'eventuale rapporto tra le stesse), anche 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 sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

- 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 previsione della pista ciclabile a completamento della rete provinciale di greenway posta a sud riveste carattere strategico in sede di presentazione del PA.
- La progettazione degli interventi (incluse recinzioni, escavazioni e piantumazioni) dovrà tener conto delle distanze da rispettare dal confine stradale (confine di proprietà) della SP11, classificata di tipo C, indicate nel Regolamento viario provinciale, variando le stesse in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche urbanistiche dell'area oggetto d'intervento. Tale progettazione dovrà essere sottoposta al Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia per il rilascio di un parere preventivo e, se del caso, dell'autorizzazione alla realizzazione delle opere. L'accessibilità al comparto avverrà dall'intersezione in rotatoria, il cui innesto è già realizzato, purché la viabilità interna al comparto sia comunale; si specifica che i raccordi circolari esistenti dovranno essere mantenuti, in caso ciò non fosse possibile, l'accessibilità dovrà essere garantita dalla rete comunale.

F – Tipologia mitigativa prevista

