

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto di espansione produttiva ubicato all'estremità meridionale del centro abitato di Cigole, al di fuori della cerchia definita dalla circonvallazione provinciale, in fregio alla Strada Comunale del Montello.

Collocato in contesto agricolo non urbanizzato, l'Ambito Territoriale in oggetto rappresenta la sola opportunità di ampliamento territoriale offerta nel settore produttivo dal PGT (ferma restando la presenza di terreni già urbanizzati ineditati).

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma regolare, con superficie complessiva pari a circa 24.920 mq, pianeggiante, delimitato a nord dalla Strada Provinciale per Pavone, ad est dalla comunale del Montello, a sud e ad ovest da terreni agricoli coltivati.

Vocazioni

Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'espansione produttiva.

Sono tuttavia ammissibili funzioni direzionali, di commercio all'ingrosso ed al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato e della MSV con SV < 400 mq) e di artigianato di servizio, purché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli sovraordinati

Non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade e per i corsi d'acqua minori.

Indicazioni e prescrizioni

Dovranno essere realizzate le consuete urbanizzazioni di base, necessarie per l'implementazione del comparto (doppia rete fognature, sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade nelle dimensioni indicate nella scheda). Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio in misura del 5% della SLP insediata. La restante quota di standard dovrà essere monetizzata.

La viabilità di accesso al comparto potrà essere collocata tanto in mezzzeria al comparto, quanto in fregio alla provinciale nel caso di due soli lotti di dimensioni maggiori. In questo caso, dovrà essere conseguito parere dell'Ufficio Viabilità della Provincia, recependo le opportune prescrizioni costruttive atte ad evitare fenomeni di abbagliamento al traffico veicolare in transito lungo la SP. In ogni caso, la strada di servizio interna al comparto dovrà attestarsi a fondo cieco sul confine occidentale, in modo da consentire future espansioni e sviluppi del settore.

Dovranno prevedersi cortine arboree di mitigazione visiva verso le aree agricole circostanti.

Dovrà essere prestata particolare attenzione alla progettazione degli impianti, alle normative di contenimento energetico e di isolamento acustico.

Dovranno prevedersi fasce mitigative a verde verso il fronte strada ed i corpi d'acqua.

Obbligo di contribuzione al “Fondo Aree Verdi” ex art 43 della LR 12/2005.

Promotori

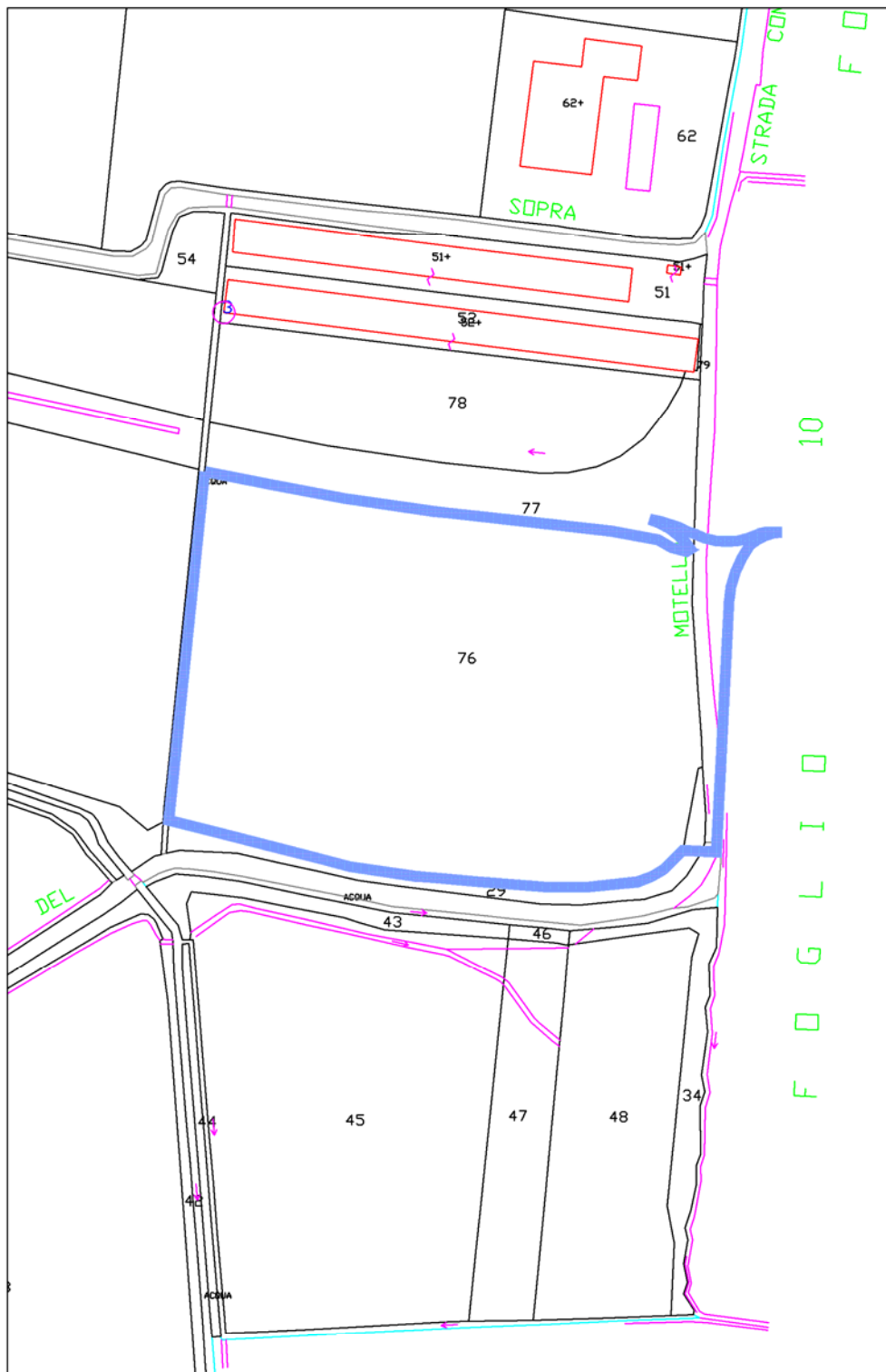
Il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa pubblica (P.I.P.) quanto a quella privata.

Indici e parametri edificatori massimi

$i_{uf} = 0,8 \text{ mq/mq}$ $R_c = 70\%$ $H_{max} = 12 \text{ m}$

Dotazioni standard minime

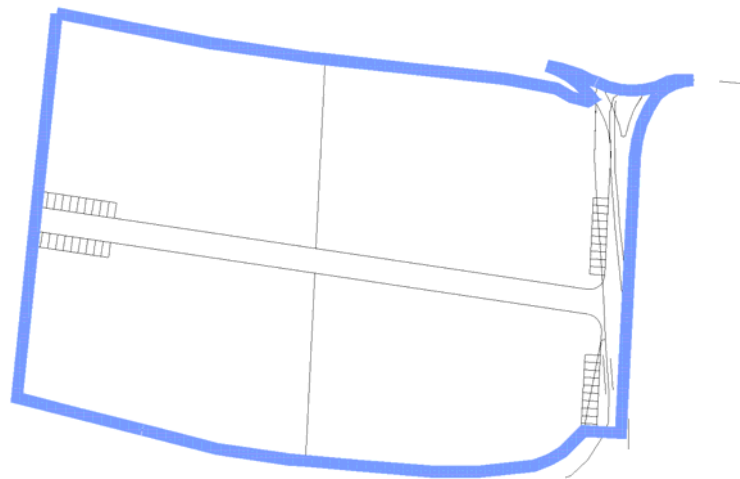
$St = 10\% \text{ SLP}$ (di cui la metà reperita)
+ monetizz. dei restanti standard



Estratto della carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2.000)



Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:2.000)



	fabbricati privi di prescrizioni specifiche
	fabbricati da mantenere
	fabbricati da mantenere e di alto valore architettonico
	fabbricati da demolire
	incrementi volumetrici
	trasparenze (portici, fienili, logge, androni)
	verde privato
	ingressi

NOTA BENE:

I volumi e le superfici contenuti nelle tabelle allegate alle schede planivolumetriche di ciascun Ambito di Trasformazione sono da intendersi puramente indicative e frutto di una stima di massima eseguita allo scopo di valutare il rapporto tra la capacità edificatoria del comparto ed il volume urbanistico insediato alla data odierna. Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da calcoli planivolumetrici e verifiche direttamente discendenti dal rilievo effettivo dei luoghi.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o, comunque, l'inizio di attività edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, il Piano di Lottizzazione convenzionato o il Piano degli Insediamenti Produttivi.

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che ne potrebbero ricavare disturbo, i progetti di Piano Attuativo dovranno indicare anche i relativi ambiti di rispetto da tenersi inedificati e debitamente piantumati.

I Piani Attuativi dovranno, inoltre evitare che i singoli insediamenti abbiano accesso diretto dalle strade extraurbane principali e secondarie nonché dalle strade urbane di scorrimento, prevedendo, laddove necessario, l'opportuna viabilità d'arroccamento.

I Piani Attuativi dovranno, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari al 10% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento edificabile.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di previsioni di Piano non comprenda terreni che le previsioni stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 50% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio dei Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extraproduttive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art.58, e dovrà inoltre comunque darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.