

8_ESPANSIONE PRODUTTIVA E RESIDENZIALE AD OVEST DELLA ROGGIA CASTELLEONA

STRALCIO SU ORTOFOTO



IMMAGINI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE



STRALCIO DELLE PREVISIONI DI PIANO



PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	20.695	
SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA (SCV) (mq)	3.000 ambito residenziale 15.000 ambito produttivo	
RAPPORTO DI COPERTURA relativo alla SCV (valore massimo):	0.4 ambito residenziale 0.7 ambito produttivo	
ALTEZZA MASSIMA (m) (ambito produttivo)	10 ³	
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA (ambito residenziale)	3	
SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO (mq)	MIN	MAX
ambito residenziale	2.200	4.500
ambito produttivo	3.600	9.000

DESTINAZIONE D’USO PREVALENTE max 80%
residenziale e produttiva

DESTINAZIONI D’USO NECESSARIE: max 20%

Residenza	
Industria - artigianato	
Artigianato di servizio	
Logistica distributiva	
Servizi alla popolazione	
Servizi alle imprese	X
Esercizi commerciali di vicinato	
Esercizi commerciali media distribuzione	
Terziario di servizio	
Direzionale	X
Ricettivo	

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE:

Residenza per custode (max 150mq slp)	X
Industria - artigianato	
Artigianato di servizio	
Logistica distributiva	
Servizi alla popolazione	
Servizi alle imprese	
Esercizi commerciali di vicinato	
Esercizi commerciali media distribuzione	X
Terziario di servizio	
Direzionale	X
Ricettivo	
Agricola	

PROCEDIMENTO ATTUATIVO: PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

ORIENTAMENTI PER LA FASE ATTUATIVA



In fase attuativa dovrà essere effettuata:

- una valutazione di dettaglio delle condizioni ambientali e dei fattori di potenziale interferenza sui comparti a destinazione residenziale
- una specifica attività progettuale delle misure di mitigazione atte a scongiurare qualsiasi significativo impatto delle attività produttive sui comparti residenziali limitrofi, esistenti e previsti
- un corretto accorpamento delle convenzioni in essere, con particolare riguardo alla quantificazione delle opere di urbanizzazione e di compensazione da realizzarsi in funzione dei nuovi parametri urbanistici di riferimento, nonché agli atti sottoscritti già in possesso dell’amministrazione comunale. Non sono ammesse operazioni in diminuzione di quanto già stabilito con l’approvazione degli strumenti attuativi precedenti

L’accesso dell’ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale, esistente e/o di nuova previsione, senza accessi/ immissioni dirette lungo la S.P. n. 20; conseguentemente, tutti gli accessi/immissioni veicolari esistenti all’ambito dalla provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi.

L’azzonamento dell’ambito dovrà recepire la fascia di rispetto stradale della S.P.20 e l’edificazione all’interno dello stesso dovrà avvenire al di fuori di tale fascia.

³ Altezze superiori sono consentite per comprovati motivi tecnici, e da sottoporre a specifica approvazione.

Le caratteristiche tecnico-geometriche della riqualificazione dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

DOTAZIONI TERRITORIALI NECESSARIE

Porta urbana di riqualificazione dell'innesto di via Roma su SP20

Interventi di valorizzazione della roggia Castelleona (itinerario ciclopedonale, riqualificazione degli ambiti spondali, quinta vegetale su fronte edificabile, spazi pubblici di fruizione ..)

Murazione verde tra il comparto produttivo e il comparto residenziale

Quinta vegetale lungo il fronte ovest

Parcheggio pubblico lungo via Gerola, sul lato verso la roggia Castelleone

Il procedimento di formulazione del piano attuativo dovrà essere accompagnato da specifico endo-procedimento di valutazione ambientale strategica o da verifica di assoggettabilità, entro cui dovrà essere valutato con particolare attenzione il rapporto tra le emissioni acustiche, atmosferiche e olfattive potenzialmente indotte dalle attività insediabili nel comparto produttivo e l'efficacia degli interventi di mitigazione da predisporre.