

P.E. N. 8 Prod..

(VIA DEI LIVELLI PRESSO EUSIDER)

1.INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE AMBITO

L'area è situata in via Dei livelli, ed è così delimitata: a sud "cavo" che scorre lungo via Dei Livelli, a est Eusider, a nord terreni agricoli situati a valle del dosso Colombè, a ovest insediamento Biokosmos ed altri.

Il terreno è pianeggiante ed interessato in parte da piantagione di platani.

Lungo il cavo le sponde sono interessate da vegetazione ed essenze arboree.

La superficie del lotto è di mq. 17470 di cui mq. 1165 in fasce di rispetto per via Dei Livelli e Cavo.

La superficie catastale dei mappali interessati è di mq. 17470.

2. OBIETTIVO DEL PIANO ATTUATIVO

- Organizzare il comparto, per dare spazio alle unità produttive secondo un disegno ordinato e coerentemente inserito nell'ambiente con schema predefinito.
- Realizzare la ciclopista lungo via Dei Livelli e sul lato nord, nell'ambito interessato dall'intervento.

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

Per accedere è prevista strada di penetrazione da via Dei Livelli sul lato ovest del lotto, con rotatoria per rendere possibile, anche con mezzi di trasporto industriale, l'inversione di marcia.

Per realizzare la strada di accesso si dovrà superare il cavo con un manufatto oggetto di specifica relazione idrogeologica per definirne la sezione idraulica, le caratteristiche delle fondazioni, nonché di progetto dettagliato che evidenzia il piano di scorrimento, e il pelo libero dell'acqua, il franco libero tra pelo libero e intradosso della copertura in ogni suo punto ed ogni dettaglio costruttivo evidenziante l'inserimento del manufatto nell'alveo del corso d'acqua e nel contesto nonché le caratteristiche statiche.

Gli edifici saranno orientati con parallelismo rispetto agli allineamenti del fabbricato Eusider e saranno oggetto di una unica progettazione per definire le coerenze architettoniche e tipologiche unitariamente e con una valutazione complessiva.

In particolare il lato verso strada delle nuove costruzioni sarà mantenuto sul filo o più arretrato verso monte rispetto all'allineamento lato sud del capannone Eusider (escludendo il blocco servizi ed uffici).

- Nelle aree di uso pubblico e standards saranno conservate le piantumazioni a platani esistenti.
- L'urbanizzazione e sistemazione degli ambiti esterni alle recinzioni sarà definita con uno specifico progetto che individuerà nel dettaglio materiali,

finiture e servizi tecnologici; particolare attenzione sarà data alla raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia.

L'ambito considerato sarà così suddiviso:

Area recintabile e di concentrazione edilizia	mq.	11.350
Parcheggi (esterni alla recinzione) per n. 40 posti auto	mq.	500
Parcheggi esterni alla recinzione per 2 automezzi + 2 autoarticolati	mq.	300
Standards a verde pubblico e di mitigazione	mq.	2.660
Viabilità a disimpegno dei lotti con ambito di manovra per autocarri	mq.	1.810
Per pista ciclopedonale lato nord ed ovest	mq.	<u>850</u>
	mq.	17.470

All'interno dell'ambito di concentrazione edilizia saranno ricavati n. 40 posti auto per parcheggi interni facilmente accessibili e disimpegnabili.

Nella scheda che si allega viene proposta una organizzazione indicativa che riassume parametri e criteri sopra indicati.

Con l'organizzazione prevista si ritiene già assolto l'obbligo delle seguenti dotazioni:

- * standard urbanistico
- * parcheggi in generale e parcheggi esterni

4. DESTINAZIONE

Sono ammesse attività per la produzione con strutture di servizio connesse, magazzini e depositi per l'attività produttiva, attività di servizio all'industria e artigianato quali centri vendita materiali e/o riparazione di macchine operatrici, autovetture e veicoli industriali, ricambi, servizi di logistica, autotrasporti e simili, laboratori di analisi e ricerca, attività di promozione tecnologica e produttiva, alloggi di servizio di superficie non superiore a 1/10 di quella destinata all'attività produttiva e con un volume massimo di mc. 300 per ogni unità produttiva.

Non sono ammesse:

- abitazioni, fatta eccezione per quelle di servizio nei limiti sopra specificati
- strutture commerciali con vendita aperta al pubblico
- allevamenti di animali o attività con presenza di animali
- insediamenti per strutture sportive, spettacolo e tempo libero, pubblici esercizi e attività similari.

5. PARAMETRI E SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE

- Superficie massima copribile: mq. 6900.
- Superficie lorda di pavimento: massimo mq. 7500
- Altezza max. costruzioni: m. 10.00, misurata da pavimento al punto più basso dell'intradosso dei tegoli di copertura.
- Distanza minima da confini: m. 5,00
- Distanza minima dal ciglio strada: m. 5,00
- Distanza minima da costruzioni: m. 10,00 o in aderenza
- Dotazione minima parcheggi: come evidenziato nella scheda progetto

- Dotazione minima di standards: come evidenziato nella scheda progetto.

I posti auto saranno individuati e disimpegnati singolarmente (dimensione minima posto auto esterno m. 2.50*5.00; un posto auto per disabili ogni 20 posti e frazione.

Le aree esterne alle recinzioni, destinate a parcheggi, standards, viabilità e pista ciclopeditone, non saranno frazionabili.

6. OPERE ED ONERI A CARICO DEL P.E. A TITOLO PEREQUATIVO

- ❖ Attrezzatura ed asservimento all'uso pubblico degli ambiti esterni alla recinzione e destinati ad accesso, manovre per autoveicoli, parcheggi, standards, verde di mitigazione e pista ciclopeditone lato nord e ovest nonché urbanizzazioni necessarie per l'uso del lotto
- ❖ Realizzazione pista ciclopeditone di larghezza m. 2.00 lungo via Dei Livelli nel tratto antistante al P.E.
- ❖ Pulizia e manutenzione delle aree esterne alla recinzione secondo piano di manutenzione da definire con la convenzione di attuazione; è anche compreso nella manutenzione il cavo e le scarpate contigue nel tratto antistante al lotto, fino a raggiungere la ciclopista di via Dei Livelli (questa esclusa dalla manutenzione).
- ❖ Versamento al Comune di un contributo perequativo di €. 500.000,00 per l'adeguamento e potenziamento dei servizi di interesse comunale in due rate come segue:
 - 1° rata di €. 250.000,00 alla stipula della convenzione di attuazione del P.E. (entro 1 anno da approvazione PGT)
 - 2° rata di €. 250.000,00 al rilascio del permesso di costruire (entro 2 anni da approvazione PGT)
- ❖ Versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per smaltimento rifiuti al rilascio del permesso di costruire; gli oneri di urbanizzazione primaria potranno essere surrogati dalla realizzazione di opere di urbanizzazione, evidenziando che il costo delle stesse sia maggiore rispetto al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria.

7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Lungo il confine ovest del lotto si planterà e manterrà un filare di alberi.

Lungo il cavo si manterranno le alberature naturali esistenti, con intervento di pulizia e manutenzione.

Nelle aree destinate a standards, di verde pubblico (parte a ovest delle aree di concentrazione edilizia, saranno mantenuti e/o integrati i platani esistenti, tenendo a prato verde l'ambito.

N.B.:

- * Per la trasformazione del bosco indicato nel PIF sarà richiesta specifica autorizzazione all'autorità competente
- * Per quanto non esplicitamente indicato nelle specifiche, si fa riferimento a normative e regolamenti in vigore, nonché alle indicazioni per l'edilizia sostenibile del PTCP e delle NTA del Piano delle Regole (PGT) e Regolamento Edilizio.

L'intervento sarà regolato da una unica convenzione che definirà e esplicherà quanto sopra esposto, nonché le modalità di allacciamento alle reti tecnologiche previo accordo con Enti o società che erogano i rispettivi servizi.

Allegati: 1. Individuazione ambito
2. Destinazione ambiti
3. Organizzazione indicativa lotto