

P.I.P.
(VIA DEI LIVELLI PRESSO SOTTOSTAZIONE GAS))

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE AMBITO

L'area avrà accesso da via Dei Livelli ed è situata in prossimità della SS 36.

L'ambito è così delimitato:

- a ovest: nuovo PE n. 09
- a nord, nord/ovest: terreni agricoli a valle del dosso Colombè
- a est, nord/est: terreni rurali con alneti e prati
- a sud/est: corso d'acqua denominato "cavo" che scorre lungo via Dei Livelli e SS 36.

Il terreno è pianeggiante ed interessato da scoli di drenaggio; presso via Dei Livelli è situato un distributore di gas per auto, di cui si prevede la dismissione; in prossimità del "cavo" e dell'incrocio tra via Dei Livelli e la SS 36, si rileva una sottostazione gas che dovrà essere mantenuta. .

Lungo il corso d'acqua denominato "cavo" si è sviluppata una vegetazione spontanea con alneti, che costituiscano una naturale fascia di mitigazione degli interventi previsti.

L'ambito ha la seguente consistenza:

superficie catastale comparto: mq.24685.

2. OBIETTIVO DEL P.I.P.

Governare i processi di delocalizzazione e adeguamento delle attività produttive locali, con nuovi insediamenti qualificati e progettualmente definiti in modo unitario in un ambito ove l'Amministrazione Comunale possa regolare e controllare lo sviluppo.

Col P.I.P. si organizzerà secondo le indicazioni di PGT:

- la strada di campagna sul lato ovest nel tratto contiguo al P.I.P.,
- la strada di campagna prevista nel PGT lungo il "cavo", nel tratto ricadente nel P.I.P.
- Nell'ambito del P.I.P. le due strade di campagna avranno la possibilità di congiungersi e di raggiungere la via Dei Livelli.

3. INDICAZIONI PER L'ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

L'accesso al P.I.P. sarà esercitato esclusivamente da via Dei Livelli e sarà organizzato in modo tale da non interferire con l'intersezione tra SS 36 e via Dei Livelli, né con la pista che si sviluppa lungo la SS 36.

Parcheggi esterni regolamentari, standards urbanistici, aree esterne di mitigazione, non saranno recintabili; si tratta di aree da non assegnare e per le quali si richiederà la formazione di un condominio tra gli assegnatari per la loro pulizia e manutenzione in quota millesimale.

Lungo il cavo e la SS 36 saranno mantenute l'integrità delle scarpate e delle piantumazioni.

Lungo la SS 36 in particolare la fascia di rispetto avrà una profondità minima di m. 40,00, misurata dal confine delle pertinenze alla SS; la fascia di rispetto lungo via Dei Livelli sarà di almeno m. 20,00.

I perimetri verso nord ed est, confinanti con aree agricole di valenza paesaggistica ed ambientale, saranno particolarmente considerate nella redazione del P.I.P., per un coerente inserimento degli insediamenti e delle pertinenze.

Come si rileva dagli elaborati planimetrici allegati, si prevede una organizzazione indicativa dell'ambito, da definire col P.I.P. nel rispetto delle seguenti indicazioni:

• area di concentrazione edilizia, viabilità e pertinenze	mq.	16620
• strada campestre lato nord/ovest, verde di mitigazione lato nord/est e collegamento strade campestri, (aree per standards da localizzare con PIP (verde e parcheggi di uso pubblico), parcheggi pertinenziali esterni alle recinzioni (50% della previsione di PGT, V.virtuale/100) aree di mitigazione ambientale, viabilità di accesso	mq.	7525
• sottostazione gas (servizi tecnologici)	mq.	540
TOTALE	mq.	24685

L'organizzazione del lotto prevederà aree di mitigazione ambientale al contorno, lati sud, est, nord e detaglierà l'organizzazione dei lotti con la relativa viabilità di disimpegno e parcheggi pertinenziali.

Le aree di uso pubblico saranno attrezzate tenendo conto di adeguate piantumazioni di mitigazione ambientale. *In fase di progetto preliminare l'ambito P.I.P. dovrà essere assoggettato a Valutazione di Incidenza che dovrà sviluppare un'approfondita analisi della Rete Ecologica Comunale, comprensiva di individuazione dei varchi e corridoi da mantenere; il progetto dovrà lasciare una fascia di rispetto lungo il lato nord-est e nord-ovest costituita da una adeguata cortina arborea, di profondità di almeno 10 metri, con essenze autoctone e fondo permeabile.*

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

Nell'assegnazione avranno la priorità le attività interessate da delocalizzazioni comunali, anche con programmazioni attuative in più fasi.

Il PIP definirà i lotti e l'edificazione secondo uno schema ordinato ed unitario, che preveda per gli interventi tipologie edilizie uniformi, nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie massima copribile: mq. 8300

Superficie lorda massima di pavimento: mq. 10320

Distanza minima da confini e ciglio strada: m. 5,00.

Distanza minima tra costruzioni: m. 10,00.

Altezza massima costruzioni: m. 8,00 (misurata da pavimento a punto più basso dell'intradosso dei tegoli di copertura).

Dotazione minima di parcheggi: in conformità alla norma generale di PGT sulla dotazione di parcheggi, come sopra specificato.

Dotazione minima di standards: da definire col PIP, in conformità alla normativa vigente.

Le piantumazioni esistenti lungo il "Cavo" saranno conservate quale verde di mitigazione e di elevato valore paesaggistico.

Il PIP verificherà anche le aree drenanti in conformità alla regolamentazione vigente.

Nella tipologia edilizia si definiranno anche l'installazione ed i pannelli solari e fotovoltaici integrati nella copertura e nei lucernari; saranno altresì previste col PIP modalità di intervento nonché schemi di fognatura, drenaggio e tombinatura in conformità alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

6. OPERE ED ONERI A CARICO DEL P.I.P.

- Attrezzatura degli ambiti esterni alle aree di concentrazione edilizia e destinati ad accesso, manovre per autoveicoli, parcheggi, standards, verde di mitigazione e strade di campagna.
- Realizzazione delle strade di campagna con collegamento a via Dei Livelli come sopra specificato.
- Pulizia e manutenzione delle aree esterne di uso pubblico e/o comune, secondo piano di manutenzione da definire con l'assegnazione delle aree; sarà anche compreso nella manutenzione il "cavo" e le sue scarpate contigue all'ambito P.I.P.

N.B.: Per quanto non esplicitamente indicato nelle specifiche, si fa riferimento a normative e regolamenti in vigore nonché alle N.T.A. del Piano delle Regole, al regolamento Edilizio, alle indicazioni del P.I.P..

- ALLEGATI**
1. Individuazione ambito
 2. Organizzazione indicativa ambito

ALLEGATO 1 : INDIVIDUAZIONE AMBITO



SUPERFICIE COMPLESSIVA AMBITO (CATASTALE)

MQ. 24685



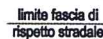
SOTTOSTAZIONE GAS INCLUSA NEL P.I.P.



AREA DI RISPETTO

— GAS —

GASDOTTO



SCALA 1:2000

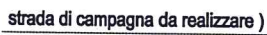
... (PRODUTTIVO VIA DEI LIVELLI)



MQ. 540



MQ. 24685



limite fascia di
rispetto stradale

SCALA 1:2000