

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

**1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE AMBITO**

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

L'ambito è così delimitato:

- a ovest: ex insediamento Oteco
- a nord: terreno 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 S.S. 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 ed alneti, che costituiscono una naturale fascia di mitigazione degli interventi previsti.

L'ambito ha la seguente consistenza:

superficie catastale comparto: mq. 33.445.

**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 PIP si recupererà la possibilità di collegamento alla ciclopedonale sul lato ovest verso c.na Colombè, prevista in PGT, nonché un tratto di ciclopista per collegare via Dei Livelli al tracciato indicato lungo il Cavo.; nell'ambito del PIP le due piste ciclopedonali avranno la possibilità di congiungersi.

**3. INDICAZIONI PER L'ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO**

L'accesso al PIP 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.

Parcheggi esterni regolamentari, standards urbanistici, viabilità interna e ciclopedonale 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, da definire col P.I.P., dell'ambito come segue:

• ambiti di concentrazione edilizia viabilità e pertinenze varie da definire con P.I.P.	mq.	22.530,00
• area a verde, parcheggio e disimpegni	mq.	4.500,00
• verde di uso pubblico	mq.	1.760,00
• aree di mitigazione ambientale	mq.	1.155,00
• standards per verde e servizi al produttivo	mq.	2.690,00
• servizi tecnologici (sottostazione gas)	mq.	540,00
• percorso pedonale da realizzare	mq.	215,00
• strada di campagna in previsione P.G.T.	mq.	55,00
<b>TOTALE</b>	mq.	<b>33.445,00</b>

Le aree di mitigazione lungo il “Cavo” consentiranno la manutenzione e la realizzazione del percorso agreste di servizio previsto dal PGT lungo il Cavo stesso.

L’organizzazione del lotto prevederà aree di mitigazione ambientale al contorno, lati sud, est, nord e dettaglierà 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.

#### **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. 11.500.

Superficie lorda massima di pavimento: mq. 14.000.

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: da definire col PIP in conformità alla norma generale di PGT sulla dotazione di parcheggi

Dotazione minima di standards: da definire col PIP, in conformità alla norma generale ed ai criteri di mitigazione ambientale trattandosi di un ambito contiguo alla SS 36 con elevato valore ambientale e che può costituire una significativa immagine del Comune; standards minimo 20% della superficie dell’ambito.

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 al regolamento locale di igiene.

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 e drenaggio in conformità alle indicazioni per l’edilizia sostenibile del PTCP e del Regolamento Edilizio.

#### **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 pista ciclopedonale.
- Realizzazione pista ciclopedonale di larghezza m. 2,00 che si collega a quella esistente lungo la SS 36.
- 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