

AMBITO P.E. N. 1

- **P.E. n. 1 (nuovo ambito di trasformazione)**

Ubicazione: via don Minzoni

L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni;

destinazione: uso produttivo

superficie totale: mq. 14.600

superficie max copribile: mq. 5.000

superficie lorda max di pavimento: mq. 6.660

distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione: m. 5.00

arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze: vedi scheda progetto

destinazione: strutture e servizi per l'attività produttiva

altezza max. fabbricati: m. 10.50

standards per produttivo mq. 1.630

viabilità, percorso pedonale e arredo urbano: mq. 1.010

area drenante da attrezzare a verde e filtro mq. 2.090

area di concentrazione dell'edificazione e aree

per parcheggi interne e manovre mq. 9.870

TOTALE mq. 14.600

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.00 per ogni piano.

L'ambito viene perimetrato nelle previsioni di piano ed è corredato di scheda/progetto che evidenzia gli elementi da riprendere e dettagliare nel piano attuativo con la relativa convenzione tra operatori e Comune di Sirone.

In particolare: gli allineamenti prevalenti delle nuove costruzioni si uniformeranno a quelli dei fabbricati esistenti nei lotti contigui; sul lato est (verso ambiti agricoli) e sul lato nord (insediamenti esistenti) sarà mantenuta una fascia di verde di mitigazione, piantumata.

Sul lato ovest sono previsti parcheggi di uso pubblico con verde per ombreggiare l'ambito e per la riqualificazione dell'ambiente.

Sul lato sud (lungo via don Minzoni) si realizzerà una ciclopista con fascia di verde piantumato di arredo; sarà riqualificata tutta la via lungo il fronte del lotto per far sì che le nuove costruzioni siano situate nel verde, evitando la continuità con l'esistente.

Nella parte del P.E. in classe 4 di fattibilità geologica non è ammessa l'edificazione, fatte salve eventuali modifiche e integrazioni della classificazione, a seguito di opere idrauliche di adeguamento relative al torrente Gandaloglio.

Per la realizzazione di parcheggi, verde, viabilità ed opere comuni non delocalizzabili, il progetto sarà corredato da studio di compatibilità idraulica autorizzato dall'autorità competente.

Con la definizione e approvazione del P.E. sarà ammessa deroga per l'altezza degli edifici fino al massimo di m. 12,00; la possibilità di deroga sarà

motivata da specifiche e motivate esigenze di lavorazioni e dovrà interessare non più del 50% della superficie copribile; i corpi di fabbrica, con le relative altezze, saranno localizzati nel planivolumetrico del PE. con uno studio di inserimento ambientale in correlazione con gli elementi paesaggistici emergenti, con particolare riferimento al Monte di Sirone.

Nel lotto è situato gasdotto; l'edificazione sarà subordinata alla puntuale localizzazione della tubazione riferita a punti fissi e all'osservanza delle fasce di rispetto per tutelare la tubazione.

Gli interventi da realizzare nella fascia di m. 8,00 di distanza dalla tubazione SNAM, dovranno acquisire preventivamente il nulla osta della SNAM stessa.

Con la convenzione in particolare si definiranno urbanizzazioni e allacciamenti alle reti tecnologiche previo accordo con gli enti gestori del servizio, *nonché intervento perequativo relativo alla messa in sicurezza ed adeguamento di via Turati.*

L'edificazione è subordinata al versamento degli oneri di urbanizzazione, la cessione al comune degli standards attrezzati e degli ambiti con percorso pedonale e verde lungo la via don Minzoni a titolo gratuito, in attuazione della perequazione.

Si rileva che trattandosi di un ambito di trasformazione urbanistica saranno applicate le maggiorazioni sul contributo di concessione previsti dalla legislazione regionale.

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

ALLEGATI

1. Individuazione ambito e sue caratteristiche
2. Organizzazione area