

PL 18 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA ALL'ADIGE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



INTRODUZIONE:

L'area di Lottizzazione "via all'Adige – scheda norma n. 18" è costituita da sei comparti, tre a sud di via all'Adige (comparti "A", "B" e "C"), e tre a nord (comparti "D", "E" e "F"). Fatte salve le prescrizioni di seguito riportate, i comparti come perimetrati nella presente scheda norma potranno essere oggetto di singoli Piani di lottizzazione convenzionata.

PL 18 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA ALL'ADIGE

COMPARTO A

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto A è destinato a residenza e a parcheggio pubblico. Al fine consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammesse anche attività terziarie, attività ricettive, attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, comprensive degli ampliamenti di cui all'art. 101 quater delle presenti norme), servizi di interesse collettivo.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Gli indici urbanistici sono i seguenti:

Superficie Utile Lorda massima = 4.600 mq

Rapporto di permeabilità minimo = 0,30

Altezza massima = 3 piani

Parcheggio pubblico: 485 mq (circa), a completamento del parcheggio pubblico del comparto C

L'attuazione del comparto A non potrà iniziare fino a quando tutta l'attività produttiva non sarà trasferita nella parte nord di via all'Adige. Fino a tale trasferimento, su detto comparto potranno essere eseguite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate esclusivamente al mantenimento dell'attività in essere. L'area, destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune all'atto della richiesta della lottizzazione del comparto, quale area interessata da opere di urbanizzazione primaria, sono comunque fatte salve le disposizioni sull'argomento di cui al comparto C. Le opere relative al parcheggio pubblico saranno realizzate dai promotori dell'iniziativa edilizia decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.

COMPARTO B

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto B è destinato ad azienda agricola e a verde pubblico. Nell'ambito dell'azienda agricola risultano ammesse inoltre, fino ad un massimo complessivo pari al 30% della Sul derivante dagli interventi, attività ricettive, terziarie, pubblici esercizi e di funzioni di interesse collettivo, commerciale (esercizi di vicinato).

Per ciascun edificio esistente all'interno del comparto B sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

P.ed. 675 : Ristrutturazione edilizia con possibilità di sopraelevazione sul sedime esistente fino al raggiungimento di un'altezza pari a 3 piani.

P.ed. 588 : Demolizione senza ricostruzione con possibilità di recuperare la superficie coperta esistente mediante la realizzazione di un piano interrato da destinarsi a cantina o a funzioni di servizio (depositi, magazzini, parcheggi).

P.ed. 380 : Ristrutturazione edilizia con il vincolo di mantenimento delle strutture portanti e degli elementi strutturali esistenti (voltine, arcate, pilastri ecc.)

P.ed. 426 e 674 : Ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione relativi alla p.ed. 674 sono vincolati alla demolizione della tettoia aperta posta sul lato est dell'edificio, al fine di garantire la continuità delle dei percorsi di collegamento tra l'azienda agricola e il centro storico della frazione di Sacco attraverso l'area a verde pubblico. E' ammesso l'ampliamento della superficie coperta dei due edifici derivante dal collegamento delle rispettive coperture.

P.ed. 692 : Ristrutturazione edilizia

Lungo il limite dell'area posto in fregio a via all'Adige, si dovrà provvedere all'eliminazione degli spazi di parcheggio e alla realizzazione di una fascia di verde privato di protezione al fine di consentire il completamento del quadro prospettico relativo alla viabilità di ingresso alla città. Gli spazi di parcheggio di servizio all'attività dovranno essere collocati all'interno dell'area.

PL 18 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA ALL'ADIGE

Nell'insieme, la progettazione del piano dovrà perseguire la creazione di un ambiente integrato curando in maniera particolare le relazioni tra spazi aperti e l'edificato e, alla scala urbana, i collegamenti tra il centro storico e le funzioni agricole insediate.

L'area destinata a verde pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune all'atto della richiesta della lottizzazione del primo comparto che la proprietà intenderà edificare, quale area interessata da opere di urbanizzazione primaria.

Le relative opere saranno realizzate dai promotori dell'iniziativa edilizia decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.

Tali specifiche saranno oggetto di una apposita convenzione in cui saranno definiti, fra l'altro, gli aspetti patrimoniali, le modalità di esecuzione, i tempi ed i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto di questi ultimi tra Comune e soggetti privati.

L'attuazione del comparto B non potrà iniziare fino a quando tutta l'attività produttiva ricadente nel comparto non sarà trasferita nella parte nord di via all'Adige. Fino a tale trasferimento, su detto comparto potranno essere eseguite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate esclusivamente al mantenimento dell'attività in essere.

COMPARTO C

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto C è destinato a parcheggio pubblico a raso e a parcheggi pertinenziali privati al livello interrato, soprattutto a servizio dei residenti e delle attività economiche del centro storico di Sacco. L'area, è costituita dalla p.f. 89/6 e da parte della p.ed. 676 in C.C. Sacco, per un totale di circa 2.491 mq. La superficie destinata a parcheggio pubblico e le relative opere dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in seguito alla realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato quale area interessata da opere di urbanizzazione primaria.

L'inizio dei lavori relativi alla realizzazione del parcheggio pertinenziale dovrà avvenire entro 1 anno dall'entrata in vigore della variante 2009 al PRG ed essere ultimate entro 3 anni dall'inizio lavori, salvo proroga motivata. Scaduto infruttuosamente il termine dell'inizio lavori l'area dovrà essere ceduta al Comune di Rovereto il quale potrà proporla a terzi per consentire la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

Tali specifiche saranno oggetto di una apposita convenzione in cui saranno definiti, fra l'altro, la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggio pubblico e delle relative opere, le modalità e i tempi per la realizzazione delle stesse.

COMPARTO D

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Il comparto D è destinato ad attività di lavorazione ed immagazzinamento di prodotti chimici da usarsi in agricoltura e relativi servizi, nonché attività di pubblicizzazione ed esposizione dei prodotti medesimi

CONTENUTI GENERALI:

Gli indici urbanistici del comparto D sono i seguenti:

Superficie Utile Lorda massima = 3.500 mq

Rapporto di permeabilità minimo = 0,30

Altezza massima = 2 piani

PL 18 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA ALL'ADIGE

COMPARTO E

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto E é destinato ad attività di lavorazione ed immagazzinamento di prodotti chimici da usarsi in agricoltura e relativi servizi, nonché attività di pubblicizzazione ed esposizione dei prodotti medesimi.

L'area destinata a verde pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune , quale area interessata da opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e percorso ciclo-pedonale).

Le relative opere saranno realizzate dai promotori dell'iniziativa edilizia decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.

Tali specifiche saranno oggetto di una apposita convenzione in cui saranno definiti, fra l'altro, gli aspetti patrimoniali, le modalità di esecuzione, i tempi ed i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto di questi ultimi tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Gli indici urbanistici del comparto E sono i seguenti:

Superficie Utile Lorda massima = 7.500 mq

Rapporto di permeabilità minimo = 0,30

Edificio 1: altezza massima = 1 piano

COMPARTO F

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto F é destinato ad attività di lavorazione ed immagazzinamento di prodotti chimici da usarsi in agricoltura e relativi servizi, nonché attività di pubblicizzazione ed esposizione dei prodotti medesimi.

Possono essere insediate attività commerciali di vendita al minuto (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, comprensive degli ampliamenti di cui all'art. 101 quater delle norme di attuazione), con relativi magazzini, di prodotti connessi con l'agricoltura e la cura del verde.

Tale punto vendita non può costituire in nessun caso una unità edilizia a se stante, ovvero un fabbricato separato, ma deve integrarsi e comporsi nella massa del fabbricato della struttura produttiva.

Risulta inoltre ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia.

L'area destinata a verde pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune , quale area interessata da opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e percorso ciclo-pedonale).

Le relative opere saranno realizzate dai promotori dell'iniziativa edilizia decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.

Tali specifiche saranno oggetto di una apposita convenzione in cui saranno definiti, fra l'altro, gli aspetti patrimoniali, le modalità di esecuzione, i tempi ed i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto di questi ultimi tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Gli indici urbanistici del comparto F sono i seguenti:

Superficie Utile Lorda massima = 13.300 mq

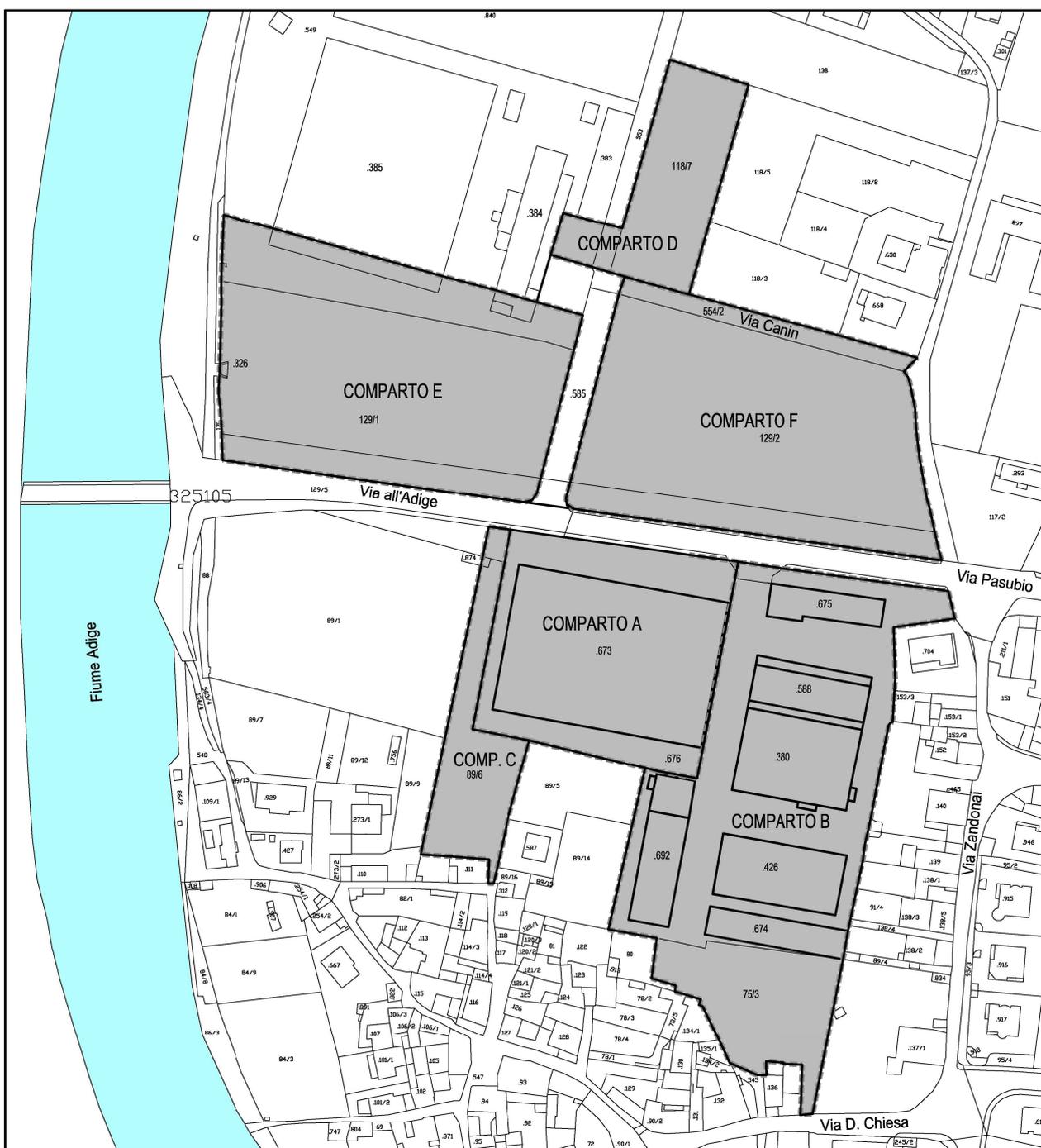
Rapporto di permeabilità minimo = 0,30

Porzione di SUL destinata ad alloggio custodia = max. 120 mq

Edificio 1: altezza massima = 3 piani

PL 18 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA ALL'ADIGE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:



 Perimetro comparti

PL 18 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA ALL'ADIGE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:



- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Perimetro comparti |  | Area destinata all'insediamento |
|  | Viabilità e parcheggi privati |  | Verde privato di protezione |
|  | Verde pubblico |  | Parcheggio pubblico |
|  | Collegamenti pedonali |  | Allineamento obbligatorio |
| | |  | Pista ciclabile |