

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

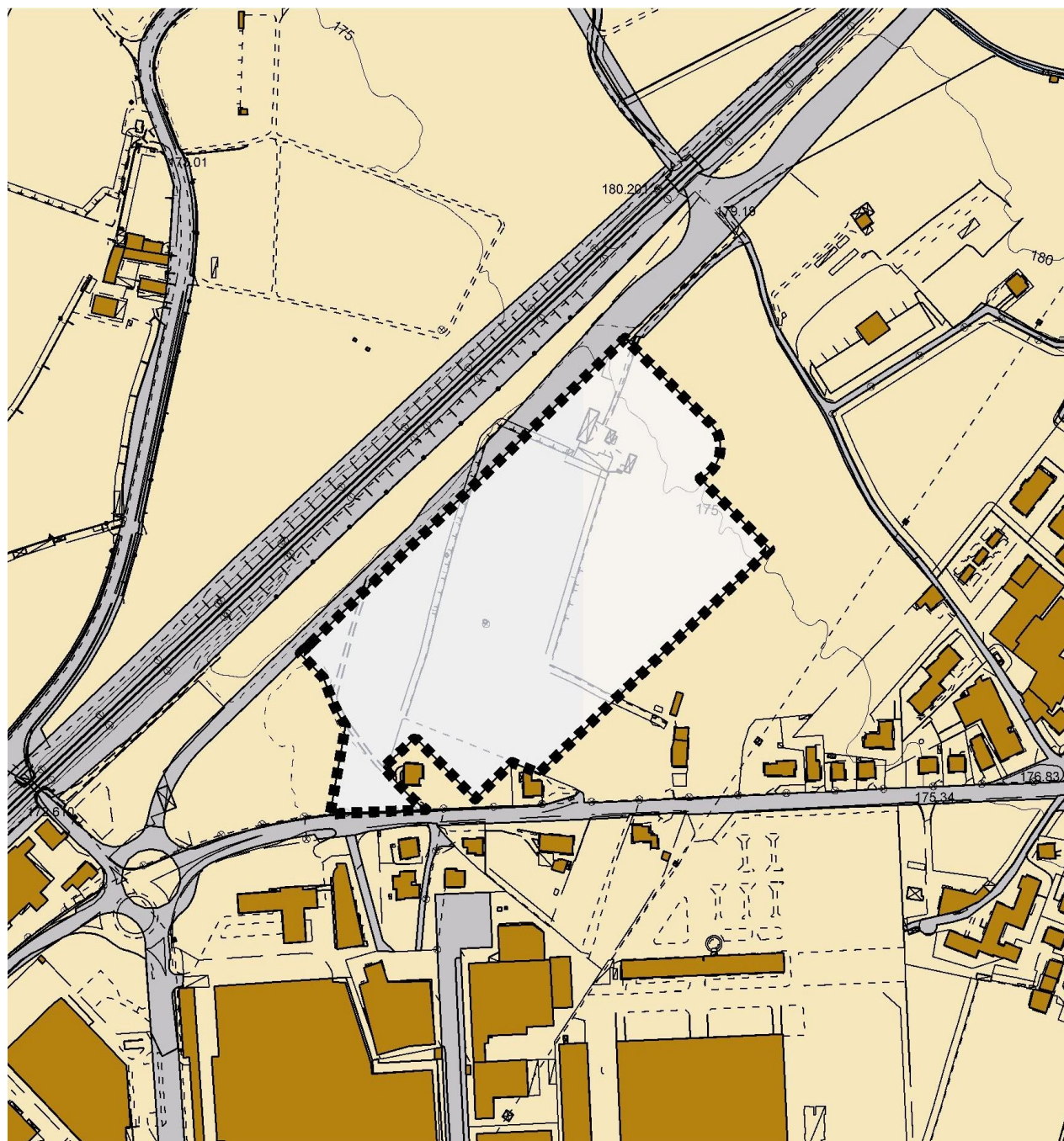
Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1: 5.000



PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

CONTENUTI GENERALI

L'area si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria. Nella logica di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, assicurando la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale, mediante un processo di integrazione fra i piani e l'aggiornamento permanente del sistema della pianificazione, l'ambito in questione, stante le attuali condizioni generali del contesto economico e i contenuti tecnico motivazionali contemplati nella relazione illustrativa della variante al PRG "Febbraio 2014", viene delineato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. Fino all'approvazione del piano attuativo l'ambito in parola risulta urbanisticamente ineditabile.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI :

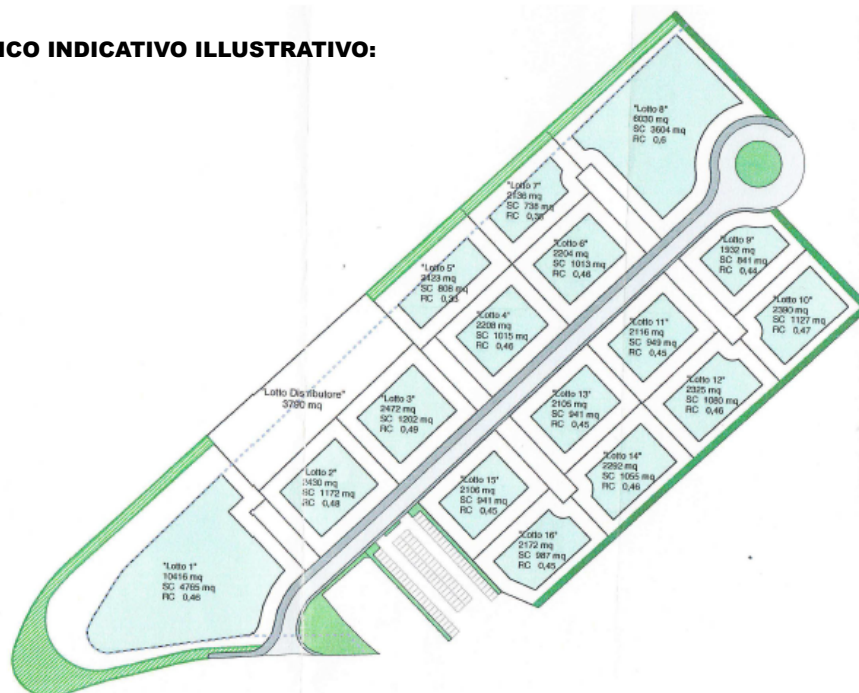
L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.

Il piano attuativo avrà quale obiettivo di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne. La progettazione del piano attuativo, a specificazione di quanto indicato nell'enunciato precedente, dovrà armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato.

SCHEMA PLANIMETRICO INDICATIVO ILLUSTRATIVO:



Scala a vista



Il Consiglio comunale, nel rispetto dei criteri ispiratori dello schema meta-progettuale sopra indicato, potrà apportare modificazioni tecniche e concernenti l'articolazione degli interventi con riferimento a condizioni debitamente motivate e nel rispetto del perseguimento di un'ottica pubblicistica generale. Non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero. Il collegamento viabilistico dovrà essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale 117.18 "zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"; in particolare, qualora il presente piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti dalla citata Norma Speciale 117.18, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva



Perimetro del Piano di lottizzazione



Scala 1: 5.000

DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo e nello specifico l'edificazione da esso declinante dovrà rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:

- usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;
- rapporto massimo di copertura = 0,70;
- altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);
- verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;

Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva – ad oggi aree inedificabili - sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale.

L'intervento edilizio per la realizzazione del distributore, entro il lotto adibito a tale destinazione dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo e limitatamente alla proprietà comunale, non richiede l'approvazione del piano attuativo essendo il lotto non ricompreso nell'area di riserva. Per tale ragione l'iniziativa potrà essere realizzata con intervento edilizio diretto, anche in virtù del fatto che l'approntamento del distributore non richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione. L'intervento edilizio dovrà prevedere che l'accesso all'area destinata al distributore avvenga dalla viabilità locale di progetto posta ad ovest dell'area interessata dal presente piano attuativo.

Per l'impianto di qualsiasi funzione dovrà essere predisposta una preventiva analisi del rischio. Sino alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente scheda norma, per l'esercizio dell'attività agricola è fatto divieto di emungimento dell'acqua di falda. Nel caso di cambio di coltura dovrà essere prevista una valutazione agronomica sulla fattibilità delle colture in relazione all'eventuale interferenza con la falda acquifera (monitoraggio della falda, profondità dell'apparato radicale...).

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata] Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE: DESTINAZIONI D'USO ED AREE IN CESSIONE



Scala 1: 5.000



LEGENDA VINCOLI :

- Perimetro del Piano di lottizzazione
- Fascia di rispetto stradale

LEGENDA AREE PRIVATE :

- Area destinata all'insediamento
- Verde privato di protezione
- Area distributore carburanti

LEGENDA AREE IN CESSIONE :

- Percorso ciclopedonale di progetto
- Viabilità di progetto
- Parcheggio pubblico di progetto
- Verde pubblico