

Committente Perin S.r.l.

Oggetto Piano di Lottizzazione "Via Foresto" in variante al Piano degli Interventi

Localizzazione Via Foresto - Susegana (TV)

Fase progettuale Allegati
 Stato di fatto
 Progetto di Piano
 Schema delle opere di urbanizzazione

Descrizione elaborato Relazione tecnico-illustrativa

Scala

Data 12.04.2024

Aggiornamenti n.1 del 05.07.2024
n.2 del 05.09.2024
n.3 del 28.03.2025

Progettisti GianRenato Piolo Architetto

Numero elaborato **A01**

Protocollo interno P04

Premesse

La presente relazione tecnica illustrativa costituisce uno degli elaborati del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “Via Foresto” (di seguito PDL) in variante al P.I vigente, che interessa l’ambito ricompreso nel perimetro indicato negli elaborati grafici sotto la dicitura “Ambito oggetto del PDL”.

Va da subito precisato che codesto PDL recepisce sia i profili evidenziati nei pareri di competenza espressi dagli Enti preposti all’approvazione del piano acquisiti nell’ambito della Conferenza dei servizi attivata con la precedente istanza del 28.04.2022, sia gli approfondimenti istruttori e progettuali da ultimo avviati con l’Amministrazione comunale e con la competente Soprintendenza inerenti alla nuova proposta di trasformazione rappresentata dal presente PDL.

Infatti, nella nuova proposta, rispetto alle previsioni di suddetto piano che è stato oggetto di una specifica richiesta di archiviazione in quanto il presente PDL va inteso a completa e integrale sostituzione di quello precedente, è stata apportata una profonda revisione e rivisitazione progettuale con un netto miglioramento decisivo dell’inserimento estetico del carico urbanistico e un potenziamento significativo delle opere di mitigazione previste.

L’ambito del PDL, avente una superficie catastale in proprietà privata di 91.440 mq, è ubicato lungo Via Foresto, arteria viaria perpendicolare a Via Conegliano SS 13 Pontebbana, in un tessuto edilizio costituito prevalentemente da insediamenti di tipo produttivo, industriale e commerciale.

Esso è indentificato catastalmente al Foglio n. 32 mappali numero 178,179, 447, 1170 di proprietà della società richiedente “Perin S.r.l.” e il n. 446 di proprietà del Demanio dello Stato.

Il PDL risulta ricompreso negli ambiti di urbanizzazione del consolidato individuati dal Comune, ai sensi della L.R. 14/2017 - Disposizioni sul contenimento del consumo di suolo, con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 07/07/2020.

L’ambito del PDL è qualificato dal PI vigente in Z.T.O. di tipo Industriale-Artigianale di espansione - D/21, di cui all’art. 46 - *ZTO D - Zone per insediamenti produttivi delle*

NTO e alla scheda normativa n. 44 del Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (PI) vigente, approvata con la delibera di Consiglio comunale n. 53 del 29/11/2021 inerente alla variante comunale n. 4 al Piano degli Interventi.

Tale scheda normativa n. 44 descrive e indirizza operativamente l'attuazione dell'ambito oggetto del PDL, riguardo le carature urbanistiche, le direttive e le prescrizioni da rispettare e gli standard urbanistici da reperire in sede di stesura del piano urbanistico attuativo prescritto per la modalità d'attuazione dell'ambito territoriale.

Il presente PDL, oltre all'assetto pianificatorio con la definizione delle nuove volumetrie e delle infrastrutture da realizzare, è predisposto ai sensi del comma 8ter dell'art. 20 – *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo* della LR 23 aprile 2004 n. 11, anche in parziale variante alle previsioni del Piano degli Interventi vigente e della scheda normativa n. 44 succitata.

Tale disposizione, introdotta dall'art. 4 della L.R. n. 19 del 30 giugno 2021, c.d. "Veneto cantiere veloce", stabilisce che *"nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8."*

La parziale variante prevista dal PDL, rispetto alle previsioni del PI vigente e della scheda normativa n. 44 di riferimento per l'ambito territoriale, riguarda principalmente l'altezza urbanistica massima consentita dei fabbricati che, solamente per una specifica porzione dell'area, da 10,00m viene incrementata a 15,00m.

Inoltre, a seguito dell'approvazione della variante n. 3 "Revisione viabilità by-pass" al PAT, con la quale l'Amministrazione comunale ha ritenuto di eliminare nelle previsioni viabilistiche dello strumento urbanistico generale, il tracciato di viabilità di rilevanza strategica, parte del quale attraversava l'ambito territoriale oggetto di codesto PDL,

nella scheda normativa variata e allegata al piano, in coerenza con la nuova pianificazione, è stata stralciata la dicitura della direttiva che prescriveva di considerare *“Nell’attuazione della previsione insediativa dovrà essere garantita la connessione di rilevanza strategica prevista dal PAT dalla SS 13 “Pontebbana” in direzione sud-est tenendo conto della viabilità esistente. A tal fine dovrà essere mantenuto un corridoio di potenziale collegamento nella direttrice nord-ovest - sud-est. La viabilità di futura previsione, posta all’interno di tale corridoio, dovrà distare dai confini di proprietà ad una distanza non inferiore a 7,00 ml”, in coerenza con la deliberazione di Consiglio comunale n. 4 del 23/03/2023 veniva adottata la variante n. 3 al Piano di Assetto del Territorio per “Revisione viabilità by-pass”.*

L’ambito territoriale oggetto del PDL risulta assoggettato al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, per la presenza lungo il margine meridionale del corso acqua tutelato denominato “Ruio”.

L’area ricade, inoltre, in zona di tutela e fascia di rispetto ai sensi dell’art.41 LR 11/2004.

Il Comune di Susegana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato nella Conferenza di Servizi del 26 marzo 2015 e in vigore dal 31.05.2015, e di Piano degli Interventi (PI), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 21.03.2017.

A seguito dell’approvazione del PAT, il Comune di Susegana ha redatto ed approvato il primo Piano degli Interventi “generale” con DCC n. 06 del 21.03.2017, approvando successivamente le seguenti varianti:

PI Var. 1 con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018;

PI Var. 2 con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019;

PI Var. 3 con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020;

PI Var. “Unesco” con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021;

PI Var. 4 con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021;

PI Var. 5 con D.C.C. n. 53 del 27/09/2022;

PI Var. 6 con D.C.C. n. 56 del 30/11/2023.

Il Comune di Susegana si è dotato inoltre di recente di microzonazione di livello 2 e 3.

Il PDL è stato redatto secondo la seguente normativa di riferimento:

Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.*

Legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, *Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio;*

L.R. n. 19 del 30 giugno 2021- Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo - "Veneto cantiere veloce"

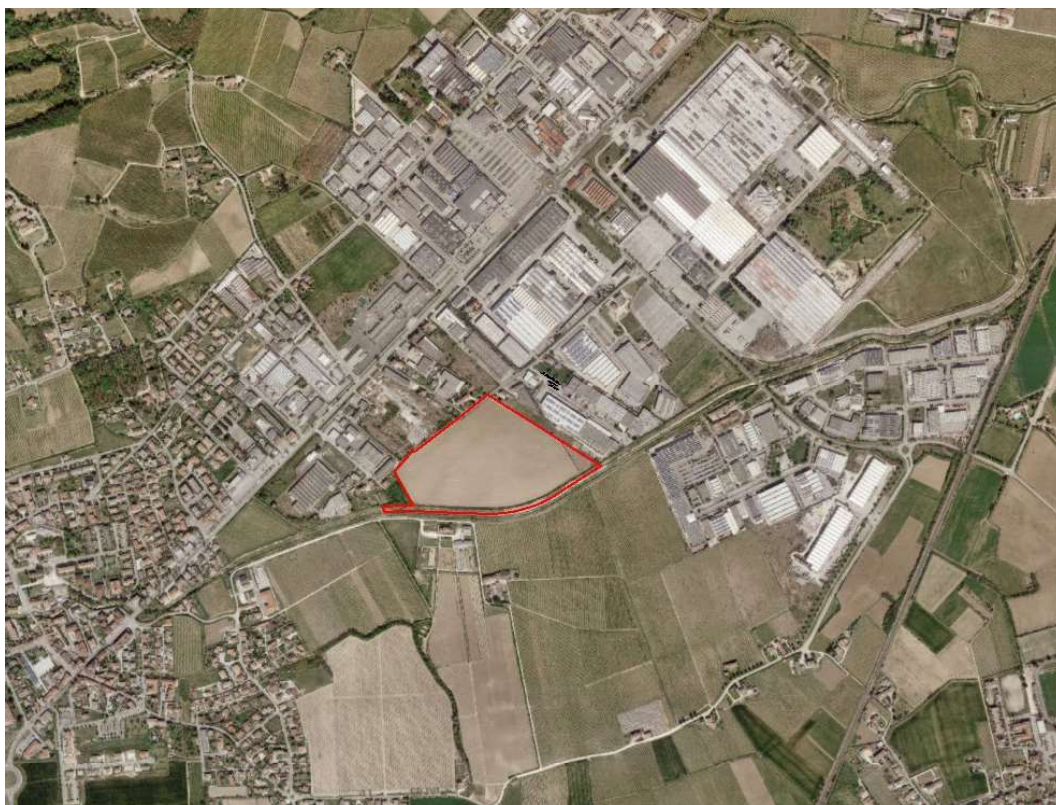
Legge regionale n. 14 del 06 giugno 2017, *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*

Norme Tecniche Operative e Regolamento Edilizio comunale;

Deliberazione della Giunta Regionale n. 1428 del 06 settembre 2011, Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico.

Stato di fatto

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è localizzata nella parte centro orientale del Comune di Susegana, lungo la Via Foresto immediatamente a sud della Strada Statale SS 13 – Pontebbana e costituisce la propaggine terminale di completamento della vasta zona industriale esistente.



Ortofoto con indicata la zona oggetto del PDL

L'area di forma prevalentemente trapezoidale si estende lungo la Strada Statale con il lato maggiore di circa m 350,00 e una profondità di circa m 340,00 e si sviluppa per una superficie catastale di 91.750mq, di cui 91.440mq in proprietà privata (map. nn. 178, 179, 447, 1170) e 310mq del Demanio (map. n. 446), e una superficie rilevata di 91.938,79mq.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di una pluralità di importanti ed estesi insediamenti misti a destinazione commerciale, direzionale, artigianale e ricettiva di pubblico esercizio gravitanti in parte all'interno della vasta zona industriale e in parte lungo l'asse della Pontebbana.

Oltre gli insediamenti di cui sopra il contesto non edificato è caratterizzato da zone agricole con appezzamenti agricoli di medie dimensioni, destinati a coltivazioni di carattere intensivo (seminativi), a coltivi e rari filari di siepi.

Fatto salvo il terrente Rujo, il cui corso d'acqua corre esternamente alle aree in proprietà privata della ditta richiedente lungo il bordo meridionale dell'ambito territoriale, caratterizzato dalla presenza di arginature laterali, di cui quella rivolta a settentrione risulta in proprietà, l'area non ha rilevanze particolari essendo interclusa oramai entro un contesto fortemente urbanizzato, vista la presenza di infrastrutture viarie esistenti e considerata la presenza di ambiti residenziali e di ambiti destinati all'insediamento di strutture produttive e commerciali.

L'area si presenta spianata, priva di edifici, prevalentemente ricoperta da prato incolto e il rilievo topografico effettuato nel mese di ottobre 2021, rappresentato nell'Elab. *So5 Planimetria generale con rilievo planoaltimetrico*, evidenzia un andamento del terreno con pendenza costante in direzione Est / Ovest derivante da un dislivello di circa tre metri tra i due versanti.

Progetto del PDL

Le motivazioni delle scelte programmatiche previste dal presente Piano di Lottizzazione, definite e sviluppate in coerenza ed in attuazione degli obiettivi e dei criteri generali del PI vigente, vanno incentrate sull'esigenza e sulla volontà di pianificare un intervento di trasformazione volto principalmente alla riqualificazione e alla valorizzazione dell'ambito in proprietà della ditta richiedente, con evidenti ricadute in termini di miglioramento estetico, potenziamento infrastrutturale e di sostenibilità per le soluzioni innovative adottate.

In tale prospettiva di valutazioni e di intenti è stato di conseguenza affrontato e definito il nuovo disegno urbanistico degli spazi privati e di quelli ad uso pubblico a servizio della collettività, concepito espressamente affinché gli interventi pianificati comportino evidenti benefici pubblici ricavabili non solo nell'area circoscritta ma anche nel contesto e tessuto urbano più ampio.

Il perimetro d'ambito oggetto del Piano di Lottizzazione e riportato negli elaborati grafici allegati con la dicitura "Ambito oggetto del PDL", rispecchia quello riportato nella scheda normativa n. 44 del Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (PI) vigente.

In merito alla superficie territoriale riportata in detta scheda di 91.440mq, si precisa che essa fa riferimento a quella catastale solamente dei mappali di proprietà privata n. 178, 179, 447, 1170 in quanto non considera il mappale n. 446, di proprietà demaniale pari a 310mq catastali, pur ricomprendendolo nella perimetrazione.

La nuova scheda n. 44, allegata al presente piano, è stata aggiornata con l'indicazione di suddette proprietà, mantenendo comunque il quantitativo della superficie territoriale di 91.440mq (catastale), tenuto anche come parametro di riferimento per la determinazione degli standard urbanistici richiesti dalla scheda operativa, il tutto in coerenza a quanto indicato dall'Amministrazione.

Come riportato nell'elaborato grafico di riferimento n. Po1 - *Planimetria generale d'ambito con indicati i comparti attuativi e i lotti*, l'ambito territoriale oggetto del piano di lottizzazione, ai fini della sua attuazione ai sensi di quanto indicato dall'art. 19 – *Piani urbanistici attuativi (PDL)* comma 3 della LR 11/2004, è stato suddiviso in tre Comparti attuativi contrassegnati negli elaborati grafici con il n. 1, il n. 2 e il n. 3: il **Comparto 1**, definito da due distinte superfici, è afferente alle opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere idoneo e utilizzabile l'ambito territoriale; il **Comparto 2**, in cui ricade l'intera capacità edificatoria prevista dalla scheda operativa n. 44 del piano vigente, riguarda il futuro assetto edificatorio privato per la realizzazione delle nuove volumetrie nell'area; il **Comparto 3**, situato lungo il confine a est e al momento rappresentato interamente libero, definisce un ambito interamente libero .

Il Comparto 2 è stato suddiviso, inoltre, in tre lotti edificatori contigui che, come stabilito nelle Norme Tecniche Operative del presente piano, potranno essere attuati e realizzati anche non modalità, titoli abilitativi e tempi differenti.

Il piano stabilisce che la capacità edificatoria possa essere realizzata all'interno della linea di massima edificazione evidenziata con linea tratteggiata di colore viola negli elaborati grafici allegati, per l'insediamento di attività produttive, artigianali,

agroindustriali, direzionali, e più in generale aventi destinazione d'uso secondo quanto indicato all'art. 4 comma 4 delle Norme Tecniche Operative del piano in coerenza con lo strumento urbanistico vigente.

Come anticipato, nel Comparto 1, direttamente collegato a Via Foresto a nord, il PDL prevede di realizzare una serie di opere e impianti di urbanizzazione a beneficio pubblico che porteranno un netto miglioramento e potenziamento del contesto urbano circostante sia in termini estetici, per la qualità del decoro urbano prevista, sia pratico funzionali per l'implementazione e l'integrazione efficiente con le infrastrutture esistenti.

Dette opere consistono principalmente nella realizzazione lungo il confine settentrionale, ossia nel versante in cui è situato l'accesso viario esistente all'ambito da Via Foresto provenendo dalla Pontebbana, del sistema di accesso carraio e pedonale ai Comparti e ai lotti, dei parcheggi e del verde adibiti a standard urbanistico primario.

Tali aree a servizi, seppur variegate ed articolate nelle diverse funzioni a cui sono destinate in coerenza con il piano vigente, sono state concepite come una sorta di estesa e profonda "macchia" a verde senza soluzione di continuità, distribuita lungo il fronte al fine di permettere un'effettiva mitigazione dei volumi previsti internamente.

In dette superfici, adibite ad utilizzi diversi, è prevista, infatti, la messa a dimora di un importante numero di arbusti e alberature autoctone di altezze e specie diverse, che come si evince dagli elaborati grafici e dalle simulazioni fotorealistiche del PDL, andranno a definire una quinta prospettica naturale caratterizzata dalla presenza continua e costante del "verde", inteso non come elemento residuale e marginale, ma come strumento e materiale d'unione e aggregatore delle svariate funzioni.

L'intervento così progettato oltre che "segno naturale" di definizione del nuovo margine a confine rivolto verso le pubbliche vie, riconoscibile ed identificativo per la trasformazione dell'area produttiva, diviene al contempo dispositivo generatore per la collocazione e l'assetto dei nuovi volumi e degli spazi esterni scoperti che saranno previsti all'interno del Comparto 2, nonché prospettiva d'unione con l'unico elemento naturale esistente presente nell'area lungo il confine meridionale, rappresentato dal corso d'acqua del torrente Ruio.

Detto segno naturale, composto dalla nuova ed estesa area a verde posta a nord - ovest interamente sviluppata a bosco, nel quale si sviluppano e diramano percorsi pedonali pavimentati e naturali, dal nuovo parcheggio adiacente interessato da una consistente piantumazione di alberi ed alberature in numero tale da farlo apparire come una sua estensione e le superfici trattate anch'esse a verde piantumato in cui è stato ricavato l'accesso al lotto 1 del Comparto 2 e l'ulteriore parcheggio verso il confine ad oriente, si integra ed unisce con il nuovo percorso e le altrettante nuove piantumazioni di alberi ed alberature autoctone che il PDL prevede di mettere a dimora lungo l'argine settentrionale del corso d'acqua suddetto, all'interno nella restante porzione del Comparto 1.

Lungo l'argine ricadente all'interno dell'ambito del PDL che delimita l'alveo del torrente Ruio, sarà, infatti, realizzata una seconda importante cortina a verde, costituita da un doppio filare di alberature e arbusti di prima e seconda grandezza che andrà a mitigare, anche in tale versante, l'impatto dei nuovi insediamenti produttivi sui fronti sud ed est, ottemperando in tal modo alla prescrizione riportata nella scheda operativa n. 44 del Piano degli interventi, che sul punto è stata aggiornata in base a quanto indicato dalla competente Soprintendenza, con l'integrazione *"...e arbusti di prima e seconda grandezza ad alto fusto"*.

Le opere di urbanizzazione ricadenti nel Comparto 1, così ideate e progettate dal PDL seppur in questa fase a livello di schema avanzato che dovrà essere meglio sviluppato e definito in sede di progettazione edilizia per la richiesta del rispettivo titolo abilitativo (come previsto dalla normativa regionale), andranno a mitigare sia nel versante settentrionale rivolto verso il costruito produttivo esistente e la pubblica via Foresto, sia verso il margine sopradescritto di maggior rilevanza ambientale con la presenza del corso d'acqua, la visione complessiva delle future volumetrie produttive che di fatto si troveranno circondate da opere e superfici trattate a verde, conferendo all'intero intervento di trasformazione dell'area un aspetto più qualificante e di minor impatto.

Come precisato inizialmente in merito agli obiettivi posti dal PDL di riqualificazione e di valorizzazione dell'ambito territoriale, concorrono agli stessi principi di sostenibilità le scelte pianificatorie programmate per lo sviluppo edificatorio previsto nel Comparto 2, al fine di un migliore e più adeguato inserimento nel contesto urbano di riferimento.

Negli elaborati grafici progettuali di piano viene riportata con linea tratteggiata di colore nero di diverso spessore, un'ipotesi progettuale non vincolante per la futura fase di progettazione edilizia, di sviluppo delle nuove sagome di edificazione e degli spazi esterni di pertinenza previsti nel Comparto 2 che seppur suddivisa tra i vari lotti 1, 2 e 3, è stata concepita nell'ottica di una visione complessiva, unitaria ed omogenea di intervento ed effetti conseguenti

Detta ipotesi progettuale, che in quanto tale troverà la sua configurazione definitiva con gli approfondimenti e le modifiche che saranno apportate (anche in merito alle destinazioni d'uso previste) nella successiva fase di progettazione definitiva per la richiesta dei titoli edilizi, nel rispetto di quanto indicato all'art. 9 delle NTO di Piano, anticipa in questa fase urbanistica il livello architettonico atteso dal presente piano per la trasformazione dell'area in termini estetici e di sostenibilità.

Per quanto riguarda il lotto 1 del Comparto 2, il piano prevede che una parte della capacità edificatoria venga utilizzata, in sintonia con la vocazione delle aree circostanti, per la realizzazione di un fabbricato produttivo dalla conformazione planimetrica rettangolare sviluppata in senso longitudinale lungo l'asse nord – ovest / sud – est parallelamente al confine posto a nord – ovest.

L'accesso al fabbricato che avviene attraverso l'area a parcheggio e a verde piantumato ricavata tra Via Foresto e il confine del lotto 1 rivolto verso la pubblica via, consente di raggiungere gli scoperti di pertinenza dell'edificio estendono lungo l'intero suo perimetro.

Essi sono stati definiti e dimensionati sia per consentire di svolgere le lavorazioni dell'attività produttiva, sia per raccordarsi e rapportarsi adeguatamente con gli spazi a verde previsti per lo sviluppo dell'impianto edificatorio e delle aree scoperte ipotizzate dal PDL per il lotto n. 2.

In tale ambito, infatti, è prevista la realizzazione di un fabbricato destinato all'insediamento di una cantina vitivinicola (destinazione d'uso di tipo agro-industriale) con relativi uffici, aree e ambienti funzionali a codesto tipo di attività, interamente concepita come opera architettonica di mitigazione ambientale estesa sull'intera superficie del lotto definito dal PDL.

L'accesso al lotto e al fabbricato avviene dal percorso pedonale che corre lungo il bordo meridionale della strada di distribuzione del grande parcheggio centrale, dalla quale si accede, inoltre, al lotto n. 3 del Comparto 2.

Come evidenziato negli elaborati grafici progettuali allegati e nei profili altimetrici riportati nell'elaborato n. Po4 il fabbricato ricadente nel Lotto 2 si contrapporrà in maniera equilibrata al grande fabbricato produttivo dalla forma stereometrica regolare, per l'andamento sinuoso della sua copertura a verde, caratterizzata da giardini pensili praticabili che simulano l'ambiente naturale, e intesa come il quinto prospetto ben visibile dall'alto e dagli scorci visivi che questa parte di contesto si presta ad offrire.

Detto parco privato previsto in copertura si raccorda agli spazi scoperti situati alle quote inferiori e trattati anch'essi a verde.

Questo approccio pianificatorio mira, pertanto, a inserire armoniosamente l'edificio atteso sul lotto 2 nell'ambito territoriale oggetto di trasformazione e nel paesaggio circostante, contribuendo a ridurre e a mitigare in maniera significativa, soprattutto nel versante dell'area rivolto a sud – est a maggior valenza ambientale per la presenza del torrente Ruio, lo sviluppo in altezza del fabbricato produttivo che su tale fronte emerge di cinque metri misurata, secondo normativa, all'intradosso delle due strutture di copertura (cantina e fabbricato produttivo).

Su tale aspetto, come anticipato in premessa, il presente PDL è predisposto anche in parziale variante rispetto alle previsioni della scheda n. 44 del Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente, relative all'altezza urbanistica massima consentita per i fabbricati.

Infatti, per ragioni legate al funzionamento tecnologico e di sicurezza richiesto per lo svolgimento dell'attività produttiva, il presente PDL stabilisce che solamente per il lotto n. 1 del Comparto 2, in cui è previsto l'insediamento del fabbricato produttivo, l'altezza urbanistica massima prevista sia pari a 15.00ml, in variante ai 10.00ml prescritti dalla scheda operativa suddetta.

Per i restanti lotti n. 2 e 3 del Comparto 2, l'altezza urbanistica dei futuri fabbricati pari a 10.00ml resta invariata.

Dette altezze urbanistiche saranno misurate dalla Quota Zero di Riferimento stabilita dal PDL pari a +0.85ml, all'intradosso delle strutture portanti di copertura dei fabbricati a destinazione produttiva, in coerenza con quanto indicato nelle Norme Tecniche Operative del PI vigente.

Tale Quota Zero di Riferimento viene determinata dal PDL dalla media aritmetica delle quote del terreno naturale, come indicato all'art. 4 comma 6 delle Norme Tecniche del Piano.

Nel lotto n. 3 posto ad occidente del Comparto 2, il PDL prevede l'insediamento di un fabbricato a destinazione espositiva collocato al centro dell'area e circondato da spazi scoperti trattati a verde.

Come evidenziato nel planivolumetrico riportato nell'elaborato grafico n. Po3. la conformazione squadrata voluta per il suddetto fabbricato e il suo disassamento rispetto all'asse principale della viabilità d'accesso, fanno da contrasto all'andamento sinuoso del parco privato previsto sul lotto n. 2, evidenziando e risaltando le caratteristiche architettoniche in una visione unitaria d'insieme dell'intervento complessivo di trasformazione dell'area pianificato dal PDL.

Rispetto allo sviluppo intenso realizzato per le aree produttive limitrofe ricomprese nella vasta zona industriale esistente, quanto programmato dal PDL, come sopradescritto, si fonda su un'impostazione architettonica che pone come cardini progettuali gli aspetti paesaggistici rilevabili nell'ambito di riferimento, ai fini di un più integrato, corretto e adeguato inserimento nel contesto.

Per evidenziare ulteriormente suddetta impostazione conferita al PDL, con l'inserimento negli elaborati grafici anche dell'ipotesi progettuale indicativa non vincolante sopradescritta, che seppur non dovuta in questa fase di pianificazione urbanistica attuativa (nella quale sarebbe sufficiente riservare essenzialmente le aree ed i tracciati per la viabilità e per le opere di interesse pubblico dei nuovi insediamenti non individuati nello strumento generale ai fini del rilascio dei titoli abilitativi di rito) è stata ritenuta indispensabile al fine di rappresentare già in tale sede la qualità architettonica e l'effetto finale che potrebbe avere l'intervento di trasformazione dell'area, considerata anche la presenza del vincolo paesaggistico, è stato predisposto

uno specifico l'elaborato n. A07, nel quale sono riportati alcuni render fotorealistici di detta ipotesi progettuale.

Per quanto riguarda le specie di arbusti e alberature da mettere a dimora nelle aree del PDL, nel Prontuario per la mitigazione ambientale vengono elencate le principali essenze da prevedere in sede di progettazione edilizia e, nell'elaborato grafico OU04, viene rappresentata un'ipotesi della distribuzione e dell'utilizzo delle varie specie.

Nell'elaborato grafico di riferimento n. P05 del PDL, viene dimostrato il reperimento delle superfici a standard urbanistico, in adempimento a quanto prescritto nella scheda normativa n. 44 del Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (PI) vigente.

La dotazione minima delle aree a standard, che viene calcolata sulla superficie catastale complessiva delle aree in proprietà privata pari a 91.440,00mq, risulta essere la seguente:

- Parcheggio minimo richiesto (10% di St) 9.144,00 mq, di cui 7.463 mq da realizzare per la zona Fd/18 prevista dal PI
- Verde minimo richiesto (10% di St) 9.144,00 mq

In merito alle superficie a parcheggio reperite:

- l'area a parcheggio evidenziata in colore arancione, di 7.510,56 mq, garantisce la superficie della zona parcheggio Fd/18 succitata di 7.463 mq;
- l'area a parcheggio evidenziata in colore azzurro e blu, di 1.684,51 mq e calcolati ai sensi dell'art. 24 - *Parcheggi pubblici, privati e pertinenziali - dotazioni minime* approvato con la variante n. 6 al PI vigente, garantisce invece il quantitativo rimanente di 1.681,00 mq (9.144,00 mq - 7.463,00 mq)

Gli standard complessivi reperiti, pari a 22.449,41 mq, garantiscono inoltre il quantitativo del 24,54% indicato dalla scheda normativa succitata pari a 22.439,38 mq.

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE:**Allegati:**

- A01 Relazione tecnico-illustrativa
- A02 Relazione paesaggistica
- A03 Scheda Normativa n. 44 vigente, variata e confronto
- A04 Norme Tecniche di Attuazione
- A05 Schema di Convenzione Urbanistica
- A06 Prontuario per la mitigazione ambientale
- A07 Simulazioni dell'ipotesi progettuale indicativa di sviluppo della nuova edificazione
- A09 Verifica di compatibilità geologica, geotecnica, idrogeologica, sismica / attestazione
- A10 Compatibilità idraulica - Invarianza idraulica
- A11 Rapporto Ambientale per verifica di assoggettabilità a VAS
- A12 Dichiarazione e relazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza
- A14 Valutazione previsionale impatto acustico ed emissioni in atmosfera
- A15 Studio impatto viabilistico e allegati

Stato di fatto:

- So1 Inquadramento urbanistico
- So2 Ortofoto
- So3 Estratto catastale ed elenco delle proprietà,
- So4 Documentazione fotografica
- So5 Planimetria generale con rilievo planoaltimetrico, sc. 1:1000
- So6 Profili altimetrici , sc. 1:500
- So7 Planimetria della viabilità e della segnaletica, sc. 1:1000
- So8 Planimetria generale con rilievo plano altimetrico sovrapposto alla mappa catastale, sc. 1:1000

Progetto di Piano:

- Po1 Planimetria generale d'ambito con indicati i comparti attuativi e gli stralci, sc. 1:1000
- Po2 Planimetria generale d'ambito e uso del suolo, sc. 1:1000

- Po3 Planivolumetrico con indicata l'ipotesi non vincolante di futura edificazione, sc. 1:1000
- Po4 Profili altrimetrici con indicata l'ipotesi non vincolante di futura edificazione, sc. 1:500
- Po5 Dimensionamento standard urbanistici, sc. 1:1000
- Po6 Aree private da cedere al Comune e da assoggettare all'uso pubblico, sc. 1:1000
- Po7 Assonometria dell'ipotesi non vincolante di futura edificazione

Schema opere di urbanizzazione:

- OU01 Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- OU02 Schema delle opere di urbanizzazione sopra terra, sc. 1:1000
- OU03 Planimetria della viabilità e della segnaletica, sc. 1:1000
- OU04 Tavola del verde, sc. 1:1000
- OU05 Reti esistenti, sc. 1:1000
- OU06 Rete acquedotto e fognatura, sc. 1:1000
- OU07 Rete gas, telefonica e fibra ottica, sc. 1:1000
- OU08 Rete acque meteoriche, sc. 1:1000
- OU09 Rete energia elettrica e illuminazione, sc. 1:1000
- OU10 Capitolato descrittivo delle opere di urbanizzazione
- OU11 Stima costo opere di urbanizzazione ed Elenco prezzi unitario
- OU12 Asseverazione e relazione relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche
- OU13 Grafici relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche
- OU14 Calcoli illuminotecnici