

PIANO ATTUATIVO "COMPARTO B - ZABLANI"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - PREMESSA

l'area interessata a questo **Piano Attuativo del Comparto B** si trova ad Est dell'abitato di Mezzocorona , sulla via Canè, in località Zablandi.

Il Piano Attuativo del Comparto B comprende le seguenti particelle, P.ed. 847, P.ed. 929 , p.ed. 1106, pp. ff. 595/5, 595/12, 595/13 e 597/1 tutte nel Comune Catastale di Mezzocorona.

La superficie complessiva, del Comparto B è di 25049 mq.

L'area ricade nel perimetro dell' area per insediamenti produttivi ed agroindustriali di livello comunale ZPL (zona D2), e ricade anche nel perimetro della zona soggetta a tutela del paesaggio.

Il Consiglio Comunale di Mezzocorona ha approvato con delibera n. 21 d.d. 09.08.2018 un piano guida di iniziativa pubblica denominato PIANO GUIDA LOCALITA' ZABLANI C.C. MEZZOCORONA nel rispetto delle prescrizioni della C.P.C. (delibera n. 96/2018 d.d. 03.08.2018) e secondo quanto stabilito nel PSP-A piano stralcio relativo alle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e alle aree agricole di pregio del P.T.C. approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1170 d.d. 06.07.2018.

Nel Piano stralcio PSP-A del P.T.C. l'area produttiva sulla quale si è realizzato il Piano Guida è stata riclassificata come D2 area per organismi produttivi industriali, artigianali ed agroindustriali di livello locale.

Il Piano guida ha determinato due comparti (AMBITO A e AMBITO B) e all'interno di questi due ambiti si delimitano 4 zone denominate SUBAMBITO A1, A2 , B1 e B2.

L'ambito che interessa tale Piano attuativo è l'AMBITO B e relativi SUBAMBITI B1 e SUBAMBITO B2.

2 - RELAZIONE

Il Piano Attuativo "Comparto B - Zabiani" prevede l'adozione di tutte le prescrizioni del Piano guida citato e nello specifico prevede:

- recepimento nuova destinazione di zona
- cessione gratuita di terreno
- mitigazione paesaggistica

Relativamente alla **nuova destinazione di zona** il presente Piano attuativo, anche in relazione al fatto della presenza nel Comparto B di strutture produttive esistenti ed operative, prevede di riclassificare tutta la superficie del Comparto B e ad esclusione delle zone in cessione gratuita, come area per insediamenti produttivi ed agroindustriali di livello comunale ZPL (zona D2), secondo la nuova destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del Comune di Mezzocorona.

I parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G. per l'area all'interno dei COMPARTI A e B del Piano Guida sono i seguenti:

1. SF (Superficie fondiaria) minima : mq 1000;
2. RC (Rapporto di copertura) massimo : 50%;
3. SD (Superficie drenante) minima : 30%;
4. H (Altezza dell'edificio) massima : 12 ml;
5. DS (Distanza dalle strade) minima : 7.50 ml
6. TIPOLOGIE : Produttivo;

Date le lavorazioni e il ciclo produttivo presenti negli edifici produttivi esistenti nel comparto B c'è la necessità di mantenere inalterati gli accessi carrabili esistenti e riportati nelle Tavole grafiche.

Viene , inoltre, proposto l'accesso al Subambito B2, con relativa cessione di terreno in tale subambito per la realizzazione della rotonda, così come identificato nel Piano Guida.

Relativamente alla **cessione gratuita del terreno** il Piano attuativo prevede la cessione gratuita al Comune di **mq 771** (265 mq per viabilità pubblica al comune a titolo gratuito e 506 mq (pari al 21.8%) sempre ceduta al comune a titolo gratuito) contro i 713 mq previsti nel PIANO GUIDA, come esemplificato in tavola 4.

Tali aree serviranno per la realizzazione di una futura pista ciclo-pedonale fronte-strada (via Canè) e per la realizzazione della piccola rotatoria nella parte terminale della nuova strada di penetrazione prevista nel Comparto A.

Tali opere e le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria perviste nel Comparto B e specificatamente nel Subambito B1 e B2 previste nel Piano guida sono a carico dell'amministrazione Pubblica.

Relativamente alla **mitigazione paesaggistica** il presente Piano Attuativo recepisce quell'attenzione particolare, presente nel Piano Guida e nelle relative prescrizioni della C.P.C. (delibera n. 96 d.d. 03.08.2018) che pone la necessità di trovare degli adeguati sistemi di mitigazione paesaggistica fra zona produttiva e i relativi margini a confine.

Nel presente Piano, e nella fattispecie alla tavola 5, si prevedono adeguate alberature di altezza 6,00 ml da una parte e barriere a siepe con altezza superiore ai 3.00 ml nelle altre zone così come specificato

nella tavola suddetta.

Date le lavorazioni e il ciclo produttivo presenti negli edifici produttivi esistenti nel comparto B c'è la necessità di mantenere inalterati gli accessi carrabili esistenti, tranne quello più ad Ovest, come riportati nelle Tavola grafiche.

Verrà tuttavia rivisto anche la zona ingresso principale riducendone la larghezza passando da 7 a 6 posti auto esterni al fine di ridurne il fronte verso strada.

Viene, inoltre, ridotto l'attuale accesso a tutta larghezza nella zona terminale del comparto B verso il comparto A.

Viene , inoltre, proposto l'accesso al Subambito B2, con relativa cessione di terreno in tale subambito per la realizzazione della rotonda, così come identificato nel Piano Guida.

3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
	NORME DI ATTUAZIONE
TAV. 1	ESTRATTO MAPPA e PLANIMETRIA stato attuale
TAV. 2	PLANIMETRIA con DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAV. 3	PLANIMETRIA stato di progetto
TAV. 4	AREE in CESSIONE
TAV. 5	MITIGAZIONE PAESAGGISTICA
TAV. 6	TAVOLA FUTURA PISTA CICLO-PEDONALE
TAV. 7	TAVOLA FUTURA PISTA CICLO-PEDONALE -PARTICOLARI E SEZIONI

Lover, novembre 2018

arch. Ossanna Lorenzo