

**Tessuto edilizio recente: Aree produttive di riordino o trasformazione****Art. 98****CODICE AREA****IR****SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC****1) CARATTERISTICHE DELLE AREE**

Sono aree con edificazione consolidata con edifici a carattere industriale, terziario, commerciale o di deposito, dimessi o con attività non più compatibili con il contesto urbano circostante, con elementi di obsolescenza edilizia o degrado urbano

**2) OBIETTIVI DI PIANO**

Obiettivo del PRGC è di consentirne la trasformazione urbanistica in attuazione di interventi di recupero degli immobili o delle aree, migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale, e nel contempo recuperare aree per servizi pubblici, ad integrazione di quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto nel presente PRGC, anche prevedendo diverse destinazioni d'uso. Gli interventi sono subordinati alla cessione delle aree per la viabilità ed a servizi indicate sulle tavole di PRGC, anche in quantità maggiore ai minimi di legge, per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso del distretto, nell'ubicazione individuata in cartografia, e con le quantità indicate sulle schede normative di ciascuna singola area

**3) DESTINAZIONI D'USO PROPRIE ED AMMESSE**

La destinazione d'uso propria è di norma produttiva e commerciale o residenziale, come meglio specificato per ogni singola area nelle allegate tabelle;

Gli usi e le destinazioni in atto al momento della adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

**4) STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.**

Gli interventi sono subordinati alla cessione delle aree a servizi indicate sulle tavole di PRGC, anche in quantità maggiore ai minimi di legge, per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso del distretto, nell'ubicazione individuata in cartografia, e con le quantità indicate sulle schede normative di ciascuna singola area

**5) STANDARD ART. 2 l. 122/89**

1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, garantendo comunque un posto auto per ogni abitante insediato nel caso di destinazioni d'uso residenziali e per ogni unità immobiliare principale nel caso di destinazioni d'uso diverse dall'abitazione, da reperirsi nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza.

**6) INTERVENTI PREVISTI ED AMMESSI**

- Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, in assenza di SUE, sono ammessi con procedura diretta i seguenti interventi:
  - Allacciamento a pubblici servizi;
  - Sistemazioni del suolo, ivi comprese le recinzioni;
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari (MN);
  - Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari (RSa, RSb);
  - Realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici (centrali tecnologiche, vani ascensore, ecc.);
- Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, mediante SUE, sono ammessi interventi diversi come disciplinati nelle singole schede di area.

**CONDIZIONI PRELIMINARI ALL'INTERVENTO:**

- Sistemazione delle aree: dovranno essere eseguite adeguate sistemazioni a verde di arredo o attrezzato in base a quanto disposto all'art. 17 delle presenti norme ed all'art. 30 del R.E.
- Utilizzazione degli edifici: gli interrati e i seminterrati dovranno avere esclusivamente destinazioni accessorie all'attività. Ove l'edificio sia dotato di abitazioni di servizio all'attività (per custode e/o titolare) dette abitazioni non possono essere oggetto di alienazione frazionata dall'impianto o di scorporo anche nell'uso, in quanto l'uso indipendente o lo scorporo a qualsiasi titolo costituisce modifica di destinazione d'uso ammessa. E' pertanto necessario atto di vincolo notarile.
- L'esistenza di dotazioni maggiori per abitazioni rispetto a quelle ammesse dalle presenti norme configura situazioni di contrasto con le classe di destinazione, alle quali si applicano i disposti dell'art. 11 delle presenti norme.

**7) CASI PARTICOLARI**

Destinazioni d'uso, tipi di intervento, procedure per la disciplina dell'intervento, prescrizioni attuative specifiche o particolari vengono di seguito definite per ogni singola area.



**Tessuto edilizio recente: Aree produttive di riordino o trasformazione****Art. 98.1****CODICE AREA****IR 1.2****UBICAZIONE :**Via M.T. Marchini - via Suor Versino  
(Distretto D1 - Tav di PRGC 2b)**Superficie territoriale**

mq 9.740

**Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile**

mq 3.900

**Densita' abitativa**

60 mq/ab.

**Abitanti teorici previsti**

N. 65

**DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d'uso propria è **residenziale e terziaria**: Sono **anche** ammesse **attività artigianali di servizio alla persona** purchè non moleste o nocive- **e** rientrano nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza.

**TIPO DI INTERVENTO**

RU – Ristrutturazione urbanistica (Art. 47 N.d'A.)

RsV – Ristrutturazione edilizia con recupero di volumi (Art. 45 N.d'A.)

**MODALITA' DI INTERVENTO**

In caso di interventi volti alla trasformazione prevista dal P.R.G.C. il SUE deve essere esteso a tutte le aree IR 1.2, v 1.2.2, p 1.2.2, al ponte e al sedime della rotonda in progetto indicati sulla tavola di piano. le cui dimensioni ed ubicazione devono essere precisate e concordate con la Città Metropolitana o l'Ente proprietario dei sedimi, tenendo conto dei flussi di traffico.

L'attuazione dell'intervento è, inoltre, subordinata:

alla bonifica dell'area, qualora risulti inquinata;

alla realizzazione del ponte e della rotonda;

- alla dismissione e realizzazione delle aree a parcheggio pubblico p 1.2.2 per una superficie di standard comunque non inferiore rispettivamente a mq 2.550 (parcheggi) – fatte salve ulteriori superfici richieste dalla vigente normativa regionale sul commercio – ed a verde pubblico v 1.2.2 per una superficie di mq 1.980 (verde). Qualora la dimensione di dette aree non fosse sufficiente in relazione alle destinazioni previste dal SUE, il rimanente standard dovrà essere reperito nell'adiacente area v 1.3 o monetizzato affinché il comune possa recuperarlo nel tessuto urbano circostante.

- alla realizzazione dei percorsi veicolari di accesso dalla via Selvaggio al parcheggio p 1.2.2;

- alla realizzazione dei percorsi Pedonali di accesso:

dalla via Maria Teresa Marchini alla via Francesco Marchini/Selvaggio in prossimità del ponte esistente;

- tra il parcheggio in progetto e la via Suor Versino.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77  
e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla realizzazione del collegamento veicolare di accesso tra dalla Via Selvaggio al parcheggio p 1.2.2, del collegamento pedonale tra il parcheggio medesimo e la Via Suor Versino e tra le vie Maria Teresa Marchini e Francesco Marchini in prossimità del ponte esistente e la dismissione delle aree a servizi pubblici p 1.2.2 e v 1.2.2 per una superficie di standard comunque non inferiore rispettivamente a mq 2.550 (parcheggi) – fatte salve ulteriori superfici richieste dalla vigente normativa regionale sul commercio – e mq 1.980 (verde). Qualora la dimensione di dette aree non fosse sufficiente in relazione alle destinazioni previste dal SUE, il rimanente standard dovrà essere reperito nell'adiacente area v 1.3 o monetizzato affinché il comune possa recuperarlo nel tessuto urbano circostante.

STANDARD ART. 2 l.122/89

1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, garantendo comunque un posto auto per ogni unità **immobiliare**, da reperirsi nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza., **e dovrà essere valutata la possibilità di interodurre spazi per car sharing ed e-bike**

**PARAMETRI URBANISTICI**

E' previsto il recupero ed il riutilizzo dei fabbricati, a fini residenziali e terziari, per un massimo di SUL pari a mq 3.900; gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla realizzazione delle opere di riassetto indicate dal Cronoprogramma (intervento n.4), purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento. Il progetto dell'intervento dovrà essere approvato dall' Autorità Idraulica competente. In assenza di tali interventi non sono consentite nuove unità abitative e cambi di destinazione che implicino un aumento di rischio.

**PARAMETRI EDILIZI**

L'altezza della costruzione (H) non potrà essere superiore **a m 10,50 o a** quella esistente, **ove maggiore in caso di mantenimento del preesistente fabbricato**, per un massimo di 2 piani fuori terra

**Tessuto edilizio recente: Aree produttive di riordino o trasformazione****Art. 98.1****CODICE AREA****IR 1.2****PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi scheda n° 8 Relazione Geologico Tecnica)**

Classe IIIb3 - SETTORI EDIFICATI A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DA MEDIA A MOLTO ELEVATA :

settori di compluvio e a morfologia depressa; scarpate di altezza significativa, culminazioni collinari e settori di versante soggetti ad amplificazione della risposta sismica; aree di fondovalle, aree di pertinenza fluviale e torrentizia, aree in frana, aree di conoide, settori di probabile localizzazione valanghiva (Ve, Vm).

ASPETTI PRESCRITTIVI

In assenza di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, a seguito di opportune indagini di dettaglio per valutarne la fattibilità geologica, geotecnica e idraulica, sono consentiti:

Realizzazione di pertinenze, anche non contigue all'abitazione, quali box, ricovero attrezzi ecc.

Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (previa dimostrazione delle cautele da assumere, congiuntamente all'intervento, per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti)

Non sono consentite nuove unità abitative e cambi di destinazione che implichino un aumento del rischio; nel caso di modesti interventi può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile un modesto incremento del carico antropico e delle unità abitative unicamente mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento; da escludersi nuove edificazioni e completamenti.

**INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

L' intervento è subordinato:

**1) opere di mitigazione ambientale:****1a)** Alla realizzazione del parcheggio p 1.2.2 che dovrà essere drenante ed arborato, e realizzato con:

- Pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, di utenti e personale, situate nelle aree aperte a piano campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento);
- Formazione in piena terra di alberature a sesto regolarizzato nelle due direzioni di mt. 7- 7,50 con piantagione di specie autoctone di 2° grandezza in modo da costituire – a regime – una copertura arborea pressoché' continua, sia sugli spazi di stazionamento come sui corselli. La dimensione del sesto di impianto delle alberature è ottenibile riservando almeno mt. 1,50 per la messa in buca delle piante, il loro tutoraggio e la formazione di cerchiatura di protezione del fusto all'interno della pavimentazione drenante continua

**1b) Alla realizzazione della rotonda in corrispondenza di via Selvaggio/via Ollasio/nuovo ponte e dei percorsi pedonali di accesso dalle vie Selvaggio e Francesco Marchini;****1c) Alla bonifica dell'area, qualora risultasse inquinata**

L' Arredo arboreo e arbustivo degli spazi privati dovrà essere realizzato, secondo i disposti di cui Art. 17 punto 6.4 - Verde privato - delle presenti Norme, nelle misure stabilite all' Art. 30 – Salvaguardia e formazione del verde - del Regolamento Edilizio comunale, che viene qui integralmente richiamato in particolare in merito ai punti 2,3,4,5 e 6.

**2) opere di compensazione ambientale:****2a)** Alla creazione di area a parco di carattere urbano v 1.2.2 con densità arborea 120-160 alberi/ha distribuiti tra 1°, 2° e 3° grandezza con non meno del 33% di piante con circ. 20-25 cm ed il restante 66% di piante con circ. 10-12 cm, ed un rapporto indicativo n° arbusti/n° alberi: 1/3; radure e sottobosco trattati a prato. Comprensivo di percorsi pedonali e ciclabili (sez. max. mt 3) di tipo naturalistico e recinzioni in legno o siepi**2b) Al rinverdimento delle opere di difesa idraulica, onde creare un tratto di corridoio ecologico****La scelta delle specie arbustive ed arboree – esclusivamente di tipo autoctono – dovrà essere effettuata con il supporto di specifiche analisi escludendo quelle comprese nelle "Black list" di cui alla D.G.R. 46-5100 /2012 e s.m.i.**Per garantire il corretto valore di BTC, si rimanda agli indirizzi progettuali contenuti nei relativi paragrafi del Capitolo 9 del Rapporto Ambientale **della revisione del PRGC.****CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI INSEDIAMENTI**

Si prescrive **che** la realizzazione di unità immobiliari, anche di diverse tipologie e dimensioni, **sia effettuata in modo tale che bene si inseriscano nel** tessuto urbano circostante. Oltre a quanto già prescritto al punto b) dell'Art. 74 – Norme di tutela paesaggistica - si richiama in merito l'impiego dei manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010 da utilizzare nei progetti, edilizi ed urbanistici, residenziali e produttivi, da sottoporre al rilascio dei relativi titoli abilitativi. Si richiama inoltre in merito l'Art. 32 – Inserimento ambientale delle costruzioni – del vigente Regolamento Edilizio Comunale. **Qualora gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportino la demolizione di volumi esistenti, i nuovi manufatti dovranno essere edificati al di fuori della fascia di rispetto di 15 metri dal torrente Ollasio, (dal ciglio della sponda) anche se trattasi di ampliamento.** **Gli interventi di minimizzazione del rischio idraulico dovranno essere accompagnati anche da opere di rinverdimento delle sponde, onde garantire la continuità del corridoio ecologico lungo il corso del torrente Ollasio.**

**Tessuto edilizio recente: Aree produttive di riordino o trasformazione****Art. 98.1****CODICE AREA****IR 1.2****RIFIUTI**

Si prescrive la creazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata secondo quanto disposto al quinto comma, lettera f, dell'art. 31 del Regolamento Edilizio Comunale

**PERMEABILITA'**

Per garantire la permeabilità del suolo, si prescrive un minimo di 10 mq. di verde su terrapieno ogni 100 mq. di Sul, **(per il parcheggio p 1.2.2 vedi paragrafo precedente)** e la raccolta delle acque piovane in apposite vasche per loro utilizzo irriguo (Artt. 88, 17 e 57 N.d'A), oltre a quanto previsto all'art. 65 delle N.d.A. in merito alla "Tutela delle alberature e del verde in genere" e dell' Art. 30 del R.E. " salvaguardia e formazione del verde" in quanto applicabili o non in contrasto

**ENERGIA**

Si prescrive l'adozione, nelle nuove costruzioni, di tecnologie volte al risparmio energetico. Si richiamano in merito, oltre a quanto previsto dagli artt. 31 e 58 bis del Regolamento Edilizio Comunale, le disposizioni in materia riportate all' art. 78 quarter delle presenti norme.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Tutela paesaggistica, fascia di rispetto ai corsi d'acqua.

**In sede di SUE, la progettazione degli interventi:**

- **dovrà tenere conto dei suggerimenti progettuali contenuti nelle linee guida e manuali:**

**"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con DGR 30-13616/2010; linee guida per l' analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico – percettivi del paesaggio"**

- **Dovrà recuperare per quanto possibile l' acqua meteorica, anche in relazione al tema dell' invarianza idraulica;**

- **dovrà adottare le necessarie misure (ad esempio quinte arboree) per ridurre gli impatti acustici sulla popolazione residente nel contesto;**

- **Dovrà provvedere adeguate modalità di demolizione dei fabbricati e relativo corretto smaltimento.**



**Tessuto edilizio recente: Aree produttive di riordino o trasformazione****Art. 98.3****CODICE AREA****IR 3.1****UBICAZIONE :**

Via Petrarca - Via Vittorio Emanuele II (Distretto D3 - Tav di PRGC 2e)

**Superficie territoriale****mq 7.850****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****mq 2.355****Di cui Sul residenziale****mq 350****Densità' abitativa****40 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 9****SUL commerciale****mq 350****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è mista: E' prevista la realizzazione di attività commerciali in misura conforme a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di urbanistica commerciale, per una SUL massima di mq 350, la realizzazione di residenza civile per una SUL massima di mq 350 e per la realizzazione di attività produttive per una SUL massima di mq 1655.

**TIPO DI INTERVENTO****RU – Ristrutturazione urbanistica (Art. 47 N.d'A.)****MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. esteso a tutta l' area per la realizzazione del collegamento veicolare tra la via Vittorio Emanuele II e la via Petrarca di sezione minima pari a m 9,00 oltre che l'allargamento di via Petrarca secondo le indicazioni cartografiche di PRGC

**STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.**

L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 17 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui al precedente Art. 18.

**PARAMETRI URBANISTICI**

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) non potrà essere superiore a 0,30 mq/mq ed il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%; la distanza dai confini del lotto di ambito non potrà essere inferiore a m 5.00 e da distanza dalle strade non dovrà essere inferiore a m 7.50. L'altezza (H) massima ammessa non potrà essere maggiore di m 10,50 per al massimo due piani f.t.

**PARAMETRI EDILIZI E STANDARD ART. 2 l.122/89**

1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, garantendo comunque un posto auto per ogni abitante insediato nel caso di destinazioni d'uso residenziali e per ogni unità immobiliare principale nel caso di destinazioni d'uso diverse dall'abitazione, da reperirsi nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza. L'altezza della costruzione non dovrà essere superiore a quella esistente; la distanza dalle costruzioni e la distanza dai confini del lotto non potranno essere inferiori a quelle esistenti.

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi scheda n° 53 Relazione Geologico Tecnica)**

**Classe I :** Pericolosità geomorfologica tale da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Aree morfologicamente favorevoli, generalmente pianeggianti e sopraelevate rispetto al reticolo idrografico

**ASPETTI PRESCRITTIVI**

- corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente
- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
- rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88, punto C (opere di fondazione)

**Tessuto edilizio recente: Aree produttive di riordino o trasformazione****Art. 98.3****CODICE AREA****IR 3.1****INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

**"Il parcheggio p3.1 dovrà essere di tipo drenante arborato, e realizzato con:**

**a) Pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, di utenti e personale, situate nelle aree aperte a piano campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento);**

**b) Filare di alberi in aiuola in piena terra sul fronte di via Vittorio Emanuele II con alberature di seconda grandezza, e sesto di metri 6 di specie autoctone.**

**L'Arredo arboreo e arbustivo degli spazi privati dovrà essere realizzato, secondo i disposti di cui Art. 17 punto 6.4 - Verde privato - delle presenti Norme, nelle misure stabilite all'Art. 30 – Salvaguardia e formazione del verde - del Regolamento Edilizio comunale, che viene qui integralmente richiamato in particolare in merito ai punti 2,3,4,5 e 6.**

**Per garantire il corretto valore di BTC, si rimanda agli indirizzi progettuali contenuti nei relativi paragrafi del Capitolo 9 del Rapporto Ambientale.**

**CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI INSEDIAMENTI**

**Oltre a quanto già prescritto al punto e) dell' Art. 74 – Norme di tutela paesaggistica - per gli interventi di sostituzione edilizia (D/NC), ampliamenti, (A/S) o ristrutturazione di tipo B (RsB), Per gli edifici produttivi, residenziali e terziari, vista la posizione, è richiesta la cura della composizione architettonica dei prospetti lungo le vie Vittorio Emanuele II e via Petrarca, e dei risvolti laterali, si richiama in merito l'impiego dei manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010 da utilizzare per la redazione dei relativi progetti, edilizi ed urbanistici, residenziali e produttivi, al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi. Si richiama inoltre in merito l'Art. 32 – Inserimento ambientale delle costruzioni – del vigente Regolamento Edilizio Comunale**

**RIFIUTI**

**Si prescrive la creazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata secondo quanto disposto al quinto comma, lettera f, dell'art. 31 del Regolamento Edilizio Comunale.**

**A termine del DLgs n. 152/2006 gli eventuali rifiuti speciali prodotti dall' impianto dovranno essere conferiti alle ditte specializzate incaricate. Si richiama in merito l'applicazione del Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali di attività produttive, commerciali e di servizi e l'art. 184 comma 3 del D. Lgs. 152/06.**

**PERMEABILITA'**

**Per garantire la permeabilità del suolo, si prescrive un minimo di 10 mq. di verde su terrapieno ogni 100 mq. di Sul, e la raccolta delle acque piovane in apposite vasche per loro utilizzo irriquo (Artt. 88, 17 e 57 N.d'A), oltre a quanto previsto all'art. 65 delle N.d.A. in merito alla "Tutela delle alberature e del verde in genere" e dell' Art. 30 del R.E. "salvaguardia e formazione del verde" in quanto applicabili o non in contrasto. Si richiamano inoltre ove applicabili i disposti di cui al Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R sulla disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne**

**ENERGIA**

**Si prescrive l'adozione, nelle nuove costruzioni, di tecnologie volte al risparmio energetico. Si richiamano in merito, oltre a quanto previsto dagli artt. 31 e 58 bis del Regolamento Edilizio Comunale, le disposizioni in materia riportate all' art. 78 quater delle presenti norme.**

**AZIONI DI PIANIFICAZIONE PER STABILIMENTI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE ARTT. 6 E 8 D.Lgs 334/99 e smi**

**VULNERABILITA' AMBIENTALE: ALTISSIMA (art. 61 delle N.T.A.)**

**E' esclusa l'ammissione di nuove attività di cui agli artt. 6 e 8 del D.Lgs. 334/99 nonchè di quelle definite dal D.Lgs. 334/99 determinate secondo i criteri dell'art. 19 della Variante al PTCP di adeguamento al DM 9 maggio 2001.**

**VULNERABILITA' AMBIENTALE: RIDOTTA (art. 61 delle N.T.A.)**

**L'ammissione di nuove attività è subordinata alla presentazione di specifica relazione tecnica di compatibilità ambientale, da redigere in conformità al comma 8.3.1 delle Linee Guida della Variante al PTCP di adeguamento al DM 9 maggio 2001.**

**ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Fascia di rispetto ai corsi d'acqua. Classe acustica IV: Il permanere dell'attività è subordinato al rispetto di quanto prescritto dal Piano di zonizzazione acustica vigente



**Tessuto edilizio recente: Aree produttive di riordino o trasformazione****Art. 98.4****CODICE AREA****IR DP3****UBICAZIONE :**Via Pio Rolla  
(Distretto D3 - Tav di PRGC 2f)**Superficie territoriale****Mq. 46.036****Superficie coperta (Sc) massima realizzabile****Mq. 23.018****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 23.018****DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso propria è produttiva: Riguarda le attività relative al processo di produzione industriale, di lavorazione e trasformazione di materie, riparazione e installazione impianti e macchinari e di deposito di merci e materiali. Sono considerate compatibili le attività di commercio ad esse connesse nella misura pari al 20% della S.U.L. destinata alla attività produttiva esistente alla data del 21/12/2007 con un massimo di 250 mq, nonchè le residenze dei proprietari conduttori e dei custodi nel limite del 20% della SUL destinata alla attività produttiva esistente alla data del 21/12/2007 e con un massimo 150 mq di SUL. Nel caso di fabbricati produttivi, accorpato o contigui, frazionati in più unità immobiliari, gli interventi ammessi sono riferiti a ogni singola unità produttiva nei limiti suddetti da calcolarsi con riferimento alla singola unità produttiva

**TIPO DI INTERVENTO****RU – Ristrutturazione urbanistica (Art. 58 N.d'A.)****MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione e realizzazione del parcheggio p DP3.4

**STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.**

L'intervento è subordinato alla cessione e realizzazione del parcheggio p DP3.4 per mq. 2.540, con filari di alberi ad alto fusto.

**PARAMETRI URBANISTICI**

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,50 mq/mq ; il rapporto massimo di copertura (Rc) è del 50% della superficie territoriale

**PARAMETRI EDILIZI E STANDARD ART. 21.122/89**

L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a m 10,50, per un massimo di 2 piani fuori terra. La distanza dai confini del lotto di ambito non potrà essere inferiore a m 7.50, la distanza dalla viabilità non potrà essere inferiore a m 10.00

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi scheda n° 46 Relazione Geologico Tecnica)****Classe IIb** - pericolosità geologica moderata: Settori di pianura con falda idrica a bassa profondità. Settori soggetti a ristagni idrici e/o interessati da modesti episodi di tracimazione se localizzati in prossimità di fossi scolatori**ASPETTI PRESCRITTIVI**

- corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente
- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
- rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88, punto C (opere di fondazione)
- realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti del livello di massima escursione della falda idrica con il mantenimento del franco di 1 mt tra il livello freatico e il piano degli interrati, attestato da specifica relazione geologica

**Tessuto edilizio recente: Aree produttive di riordino o trasformazione****Art. 98.4****CODICE AREA****IR DP3****INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

L'intervento è subordinato alla realizzazione del parcheggio p 2.34.1 che dovrà essere drenante ed arborato, e realizzato con:

- a) Pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, di utenti e personale, situate nelle aree aperte a piano campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento);
- b) Formazione in piena terra di alberature a sesto regolarizzato nelle due direzioni di mt. 7- 7,50 con piantagione di specie autotone di 2° grandezza in modo da costituire – a regime – una copertura arborea pressoché continua, sia sugli spazi di stazionamento come sui corselli. La dimensione del sesto di impianto delle alberature è ottenibile riservando almeno mt. 1,50 per la messa in buca delle piante, il loro tutoraggio e la formazione di cerchiatura di protezione del fusto all'interno della pavimentazione drenante continua

L'Arredo arboreo e arbustivo degli spazi privati dovrà essere realizzato, secondo i disposti di cui Art. 17 punto 6.4 - Verde privato - delle presenti Norme, nelle misure stabilite all' Art. 30 – Salvaguardia e formazione del verde - del Regolamento Edilizio comunale, che viene qui integralmente richiamato in particolare in merito ai punti 2,3,4,5 e 6.

Per garantire il corretto valore di BTC, si rimanda agli indirizzi progettuali contenuti nei relativi paragrafi del Capitolo 9 del Rapporto Ambientale.

Per tutto quanto non sopra indicato si richiama l'applicazione delle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" adottate con DGR 30-11858 del 28.07.2009.

**CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI INSEDIAMENTI**

Oltre a quanto già prescritto al punto e) dell' Art. 74 – Norme di tutela paesaggistica - per gli interventi di sostituzione edilizia (D/NC), ampliamenti, (A/S) o ristrutturazione di tipo B (RsB), per gli edifici, vista la loro posizione, è richiesta la cura della composizione architettonica dei prospetti lungo la via Canonico pio Rolla e dei risvolti laterali. si richiama in merito l'impiego dei manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010 da utilizzare per la redazione dei relativi progetti, edilizi ed urbanistici, residenziali e produttivi, al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi. Si richiama inoltre in merito l'Art. 32 – Inserimento ambientale delle costruzioni – del vigente Regolamento Edilizio Comunale

**RIFIUTI**

Si prescrive la creazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata secondo quanto disposto al quinto comma, lettera f, dell'art. 31 del Regolamento Edilizio Comunale.

A termine del DLgs n. 152/2006 gli eventuali rifiuti speciali prodotti dall' impianto dovranno essere conferiti alle ditte specializzate incaricate. Si richiama in merito l'applicazione del Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali di attività produttive, commerciali e di servizi e l'art. 184 comma 3 del D. Lgs. 152/06.

**PERMEABILITA'**

Per garantire la permeabilità del suolo, si prescrive un minimo di 10 mq. di verde su terrapieno ogni 100 mq. di Sul, e la raccolta delle acque piovane in apposite vasche per loro utilizzo irriguo (Artt. 88, 17 e 57 N.d'A), oltre a quanto previsto all'art. 65 delle N.d.A. in merito alla "Tutela delle alberature e del verde in genere" e dell' Art. 30 del R.E. "salvaguardia e formazione del verde" in quanto applicabili o non in contrasto. Si richiamano inoltre ove applicabili i disposti di cui al Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R sulla disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne

**ENERGIA**

Si prescrive l'adozione, nelle nuove costruzioni, di tecnologie volte al risparmio energetico. Si richiamano in merito, oltre a quanto previsto dagli artt. 31 e 58 bis del Regolamento Edilizio Comunale, le disposizioni in materia riportate all' art. 78 quater delle presenti norme.

**AZIONI DI PIANIFICAZIONE PER STABILIMENTI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE ARTT. 6 E 8 D.Lgs 334/99 e smi****VULNERABILITA' AMBIENTALE: RILEVANTE (art. 61 delle N.T.A.)**

L'ammissione di nuove attività è subordinata alla presentazione di specifica relazione tecnica di compatibilità ambientale, da redigere in conformità al comma 8.2.2 delle Linee Guida della Variante al PTCP di adeguamento al DM 9 maggio 2001.

**VULNERABILITA' AMBIENTALE: ALTISSIMA (art. 61 delle N.T.A.)**

E' esclusa l'ammissione di nuove attività di cui agli artt. 6 e 8 del D.Lgs. 334/99 nonchè di quelle definite dal D.Lgs. 334/99 determinate secondo i criteri dell'art. 19 della Variante al PTCP di adeguamento al DM 9 maggio 2001.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Classe acustica IV: Il permanere dell'attività è subordinato al rispetto di quanto prescritto dal Piano di zonizzazione acustica vigente