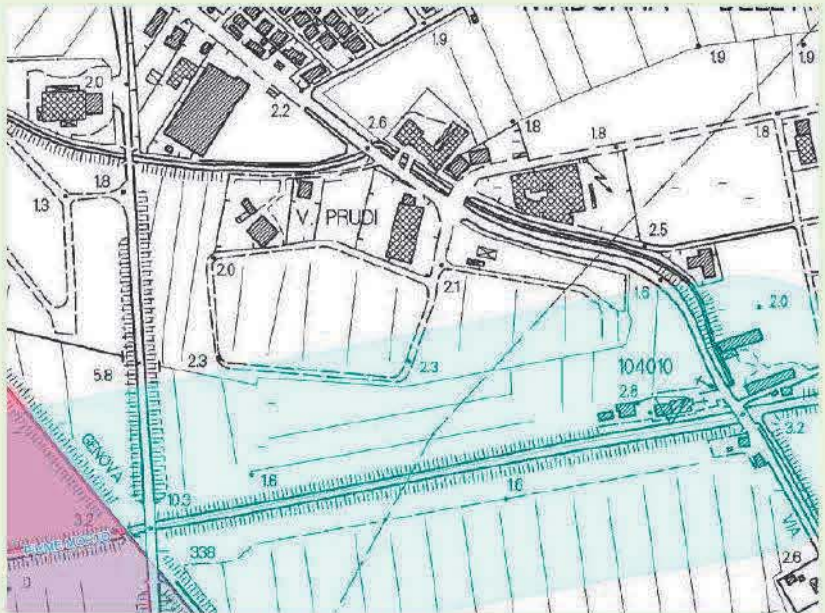


U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 7
1. Destinazione urbanistica del comparto	Area artigianale di riqualificazione (D1) / Parco ed ambito di riqualificazione ambientale (F6)/ Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
2. Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area = 58338mq
4. Funzioni ammesse	Artigianale, direzionale, commerciale. E' ammessa inoltre la realizzazione di una stazione di servizio collegata alla nuova viabilità prevista dal R.U.
5. Interventi ammessi	<p>E' prevista la riqualificazione urbanistica ed ambientale del comparto attraverso operazioni di ristrutturazione e di ampliamento finalizzate alla riconfigurazione funzionale delle attività esistenti. In particolare, sono previsti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzazione della struttura esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con un incremento volumetrico massimo del 30 % rispetto al volume attuale.</li> <li>- localizzazione di strutture commerciali (limitatamente a funzioni legate all'esposizione di merci di qualità, concessionarie auto, esposizioni all'aperto, ecc.), per una superficie utile massima di 5000 mq ed una altezza non superiore a 9 m. Sono ammesse altezze superiori (fino a 15 m) per singoli elementi architettonici con funzione di riferimento visivo e definizione formale del complesso edilizio.</li> </ul> <p>Gli interventi potranno essere attuati anche mediante l'individuazione di subcomparti funzionali, corrispondenti alle diverse fasi della riqualificazione prevista (riorganizzazione dell'attività esistente, localizzazione di nuove funzioni).</p>
6. Standard urbanistici	
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione della viabilità di variante alla SS Aurelia.
8. Vincoli sovraordinati	L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità Fascia di rispetto dell'elettrodotto - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i>
<p>9. Paesaggio</p> <p>- Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i></p> <p><u>Rif. :</u> <i>obiettivi: 81 a</i> <i>direttive: 82c, 82h, 82i, 82m, 82o</i> <i>prescrizioni: 83a1, 83a4, 83c3, 83c5, 83cf, 83ch</i></p>	<p>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovranno compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e la loro continuità ecologica;</li> <li>- non dovranno compromettere la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;</li> <li>- sia conservata la relazione funzionale tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</li> <li>- non siano compromesse le visuali connotate da alto valore storico percettivo</li> <li>- non vengano occultati i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua che si aprono lungo le rive e itracciati accessibili al pubblico;</li> <li>- non dovranno strutturare fronti urbani continui;</li> <li>- le nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili sono ammesse a condizione che non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedendo il ricorso a materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la</li> </ul>



riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;  
- non è ammesso l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.



### 9. Prescrizioni e orientamenti

La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico **coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto** con particolare riferimento all'organizzazione di ampi spazi esterni attrezzati a sede espositiva di merci o altri beni.

**Dovranno essere previsti interventi che principalmente assicurino l'incremento delle superfici permeabili e la rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.**

In relazione alla particolare collocazione rispetto alla nuova viabilità, potranno essere previsti elementi architettonici con funzione di riferimento visivo e di riorganizzazione spaziale dell'area, **sempre che non interferiscano o limitino visuali panoramiche.**

La riqualificazione ambientale dovrà costituire il principale obiettivo del P.P, **avendo cura di non compromettere i caratteri ecosistemici e la continuità ecologica degli stessi.** Uno specifico progetto dovrà organizzare le sistemazioni a verde (con alberature di alto fusto) in rapporto alla viabilità

prevista dal PRG, con la creazione di zone verdi con funzione di protezione e schermo. Particolare attenzione dovrà essere posta anche nel rapporto con i fossi ed i canali esistenti, al fine di non alterare il delicato equilibrio idraulico dell'area.

**11. Estratto cartografico dell'area**

