

<b>UTOE 33</b> <b>LA FONTINA</b> <b>ARTIGIANALE</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 2</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D4 - zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani F7a - Zone destinate a opere per la gestione del rischio idraulico, art 8 LR 41/2018 e smi		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, esteso all'intera area di comparto. Potranno essere individuati sub-comparti funzionali anche in sede di Pianificazione attuativa da attuarsi indipendentemente. Per i lotti B2 e C1 è ammessa l'attuazione degli interventi, purché ricompresi nella categoria D3, attraverso Permesso di Costruire Convezionato.		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = mq 97.250	Rc= 0,5	Hmax = ml 8,00 Hmax = ml 10,50 (Lotti A1 e A2)
	Vol Tot ammissibile: mc 142.840 così suddiviso per lotti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• A1 mc 17.850 *</li> <li>• A2 mc 7.350 *</li> <li>• A3 mc 24.800</li> <li>• B1 mc 12.640</li> <li>• B2 mc 10.800</li> <li>• B3 mc 7.200</li> <li>• B4 mc 8.400</li> <li>• C1 mc 15.600</li> <li>• C2 mc 6.000</li> <li>• D1 a/b mc 16.200</li> <li>• D2 a/b mc 16.000</li> </ul>		
	SE tot (ex SUL, Art. 10 DPGR n. 39R/2018): mq 37.000 (di cui SE massima con destinazione commerciale mq 5.100, per un totale di n° 17 esercizi di vicinato di sup. max cad mq 300)		
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Destinazione d'uso artigianale prevalente in tutti i lotti.  Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• attività terziarie, direzionali e per servizi;</li> <li>• funzioni connesse alla innovazione tecnologica ed alla cultura;</li> <li>• erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale;</li> <li>• funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale;</li> <li>• destinazione commerciale limitata agli esercizi di vicinato (sup. max mq 300 cad.) e nel limite massimo di SE previsto per l'intero Comparto.</li> </ul> Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la destinazione artigianale. Non sono ammesse la destinazione residenziale e turistico-ricettiva.		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione dell'area attraverso il completamento e la riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'intero complesso e delle infrastrutture e spazi pubblici e pertinenziali.  Riconfigurazione dell'intero complesso attraverso interventi di		

	<p>nuova costruzione (lotto A1), ampliamento (lotto A2), ristrutturazione e sostituzione edilizia sui fabbricati esistenti, nel rispetto della morfologia dell'insediamento e delle tipologie edilizie esistenti.</p> <p>Nello specifico, per i lotti A1 e A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per il lotto A1 intervento di nuova costruzione, SE max mq 5.100, H max ml 10,50; dovrà essere realizzata un'area di parcheggio pubblico e/o privato convenzionato pari ad almeno il 40% della superficie totale del lotto; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ammesse senza vincoli di prevalenza;</li> <li>• per il lotto A2 riqualificazione, anche con ampliamento di volumi e superfici, SE max mq 2.100, H max ml 10,50, per il rafforzamento delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e collettivo ed all'incremento delle dotazioni infrastrutturali e ambientali; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ammesse esclusa la destinazione artigianale; nelle aree libere è ammessa la realizzazione di strutture leggere eccedenti la volumetria massima per attività connesse al centro- servizi.</li> </ul> <p>Sono inoltre ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• frazionamento ed aumento della SE all'interno dei fabbricati esistenti;</li> <li>• riconfigurazione dei singoli lotti finalizzata all'incremento delle aree di pertinenza ed alla dotazione di verde e parcheggi, pubblici e privati.</li> </ul> <p>Realizzazione di nuove aree a parcheggio pubblico:</p> <p>a) parcheggio pubblico in fregio alla via P. Metastasio, con equipaggiamento vegetale (ammessa anche la tipologia silos multipiano purché corredato da verde);</p> <p>b) parcheggio pubblico lungo la fascia est in fregio al lotto B1, con equipaggiamento vegetale.</p> <p>Realizzazione di opere per recupero volumi idrici per la gestione del rischio idraulico, art 8 LR 41/2018 e smi.</p> <p>Riqualificazione del margine con il territorio rurale a est, attraverso i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. riconfigurazione delle pertinenze dei lotti confinanti;</li> <li>2. realizzazione di nuova pista ciclo-pedonale lungo il margine est, in sede propria e separata e con equipaggiamento vegetale;</li> <li>3. inserimento di fasce verdi alberate.</li> </ol>
<p><b>6. Standard urbanistici pubblici</b></p>	<p>Il Piano di Recupero dovrà prevedere spazi di verde e parcheggio, pubblici e/o di uso pubblico, in quantità non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni e commisurati alle trasformazioni previste.</p> <p>All'interno dei singoli lotti dovrà essere garantita la realizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione per la destinazione commerciale, nella misura prevista dall'art. 9 del DPGR n. 23R/2020.</p>

	<p>Le dotazioni minime di parcheggi di relazione potranno essere individuate anche in aree esterne ai lotti.</p> <p>Per il lotti A1 e A2 contrassegnati con asterisco al punto 3) della Scheda Norma dovranno essere obbligatoriamente ritrovati gli standard quali quote parte delle aree a parcheggio P1/P2 e pista ciclo-pedonale, in relazione al carico urbanistico apportato.</p>
<p><b>7.1 Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p>Rispetto delle disposizioni di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'art.42 delle NTA del POC “Misure di mitigazione“;</li> <li>- al “Documento conclusivo” dell'Autorità Competente in materia di VAS.</li> </ul> <p>Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione delle aree per il recupero dei volumi idrici (zone F7a) derivante dall'attuazione del lotto A1, dei nuovi parcheggi a sud e a est e dell'ampliamento del resede del lotto B2. Le aree dovranno essere ricavate sulla fascia est nel rispetto delle specifiche prescrizioni derivanti dalla “Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica”; la realizzazione delle aree di recupero deve avvenire contestualmente agli interventi per quota parte;</li> <li>- tutela delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei due corsi d'acqua del reticolo idrografico regionale presenti sul lato est; nelle suddette fasce è ammessa la realizzazione della pista ciclo-pedonale;</li> <li>- per le nuove utenze che non possono essere servite da impianto di depurazione a rete: realizzazione di sistemi di trattamento autonomo accompagnati da fitodepurazione come finissaggio, all'interno dei lotti od in aree a ciò destinate.</li> </ul> <p>Il Piano di Recupero dovrà contenere un “piano del verde” esteso a tutto il Comparto, elaborato tenendo conto dell'intorno territoriale e della continuità delle reti ecologiche nelle aree pubbliche e private, che preveda anche la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti.</p> <p>Il parcheggio pubblico in fregio alla via P. Metastasio dovrà essere realizzato con equipaggiamento vegetale; è ammessa anche la tipologia del silos multipiano purché corredato da verde.</p> <p>In relazione al potenziale archeologico dell'area, il Piano di Recupero dovrà prevedere una disciplina per i movimenti di terra e la realizzazione di scavi e di opere di fondazione, con obbligo di invio dei progetti alla SABAP e di comunicazione di inizio lavori.</p>
<p><b>7.2 Condizioni di fattibilità derivanti dagli studi geologici, sismici ed idraulici</b></p>	<p>E' prescritto il rispetto delle “Condizioni di fattibilità” di cui al par. 8 della “Relazione di fattibilità geologica idraulica e sismica”, fra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutele di cui all'art. 3 comma 1 della LR 41/2018 per i fossi demaniali facenti parte del reticolo idrografico regionale definito ai sensi della L.R. 79/2012 e aggiornato con DCR 81/2021, identificati con la sigla GID 81945 e GID 81772;</li> <li>• in riferimento alla fattibilità idraulica ai sensi del DPGR 5R/2020 e LR 41/2018 e smi condizioni differenziate, quali la realizzazione delle aree per il recupero dei volumi idrici connesse alle trasformazioni e la sopraelevazione del piano di calpestio in riferimento al livello idrometrico duecentennale.</li> </ul>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	

### 9. Orientamenti per la formazione del progetto

L'intervento dovrà:

- perseguire una nuova e rafforzata identità dell'area che la connota come area multi-funzionale di eccellenza e di elevata qualità ambientale e paesaggistica;
- riqualificare e razionalizzare il sistema della mobilità e dell'accessibilità, potenziando le reti di mobilità ciclo-pedonale interna ed esterna e del trasporto pubblico locale;
- garantire la completa accessibilità interna all'area, sia degli spazi e dei percorsi sia degli edifici;
- migliorare il livello qualitativo delle aree a verde anche attraverso il ridisegno e la razionalizzazione nonché il recupero delle connessioni ecologiche - superficiali e profonde - fra l'area produttiva e l'intorno territoriale;
- perseguire la qualità ambientale e paesaggistica delle aree a parcheggio;
- prevedere il rafforzamento e potenziamento del centro servizi (lotto A2) e del lotto A1 quali poli multifunzionali attrezzati, accessibili, inclusivi e qualificanti l'ambito e le aree limitrofe, anche con l'inserimento di dotazioni infrastrutturali innovative;
- migliorare le dotazioni e le prestazioni ambientali delle aree e degli edifici;
- riqualificare i margini e le connessioni urbano/rurale e urbano/urbano attraverso la progettazione delle aree a confine con il territorio agricolo e delle testate nord e sud;
- rafforzare e valorizzare la struttura insediativa ed edilizia unitaria dell'insediamento e del disegno urbano;
- riqualificare le caratteristiche urbanistico-edilizie ed ambientali degli edifici e delle aree di pertinenza;
- tutelare le visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo in relazione ai Beni Paesaggistici presenti nell'intorno territoriale (D.M. 24/03/1958 relativo alla SS12 e D.M. 12/11/1962 per le "Zone adiacenti all'acquedotto medico") ed alla Torre Tizzoni; tutelare le relazioni spaziali e visive con il paesaggio rurale all'intorno.

### 10. Estratto cartografico del P.O.C.



**11. Identificazione lotti funzionali**

