



DESCRIZIONE

L'ambito di intervento relativamente ai comparti oggetto di completamento ha una superficie complessiva di 104.440 mq e comprende le aree/lotti compresi tra l'asse via Silvestro Lega e via Boccioni e il margine del territorio urbanizzato. Si tratta di aree completamente urbanizzate a seguito della attuazione del PIP (piano per insediamenti produttivi) di iniziativa pubblica poi recepito in termini normativi all'interno della disciplina del presente Piano Operativo. Si tratta oggi di lotti residui conseguenti alla completa realizzazione del lotto 1 in cui fu realizzato l'incubatore di imprese, e gli altri lotti adiacenti alla strada provinciale della Fila in cui in alternativa allo sviluppo produttivo l'Amministrazione comunale ha realizzato un nuovo Polo scolastico attualmente in fase di completamento e un parco connesso agli edifici scolastici che costituiscono un ambito a verde fruibile attrezzato e connesso con l'adiacente percorso pedonale e ciclabile; un servizio per la comunità che assolve anche importanti servizi ecosistemici con elementi di filtro e schermatura in chiave paesaggistica, un polmone verde sul margine del territorio urbanizzato.

Dato il carattere morfologico dell'area in rapporto con la campagna agricola definita al limite ovest dagli argini e dalla vegetazione del fiume Era, le costruzioni e le sistemazioni esterne saranno essere improntate alla massima linearità e semplicità. I lotti di completamento sono mantengono i medesimi criteri insediativi e tipologici del PIP con ampi spazi di pertinenza al cui interno la realizzazione dell'edificato segue precise modalità insediative con prescrizione di allineamenti, altezze e assetti planivolumetrici anche in rapporto all'impianto urbanistico oggi completamente realizzato (strade, aree per la sosta, spazi a verde).

Art. 1 - FUNZIONI AMMISSIBILI

1. Le costruzioni sono relative ad attività artigianali e di ricerca, laboratori e uffici, negozi e depositi. Non è ammessa in alcun caso la residenza. Inoltre sono sempre ammissibili, nell'ambito del dimensionamento generale (superficie coperta, Superficie Edificabile) servizi di interesse pubblico e attrezzature di interesse generale compreso parchi attrezzati.
2. All'interno degli ambiti di intervento sono ammissibili le seguenti funzioni:

Per le aree di intervento 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b:

- Centri di ricerca pubblici
- laboratori di ricerca di imprese industriali
- Imprese manifatturiere e di servizi di tipo artigianale e industriale
- Servizi comuni
- Attività commerciali fino alla media distribuzione (LR.62/2018) e fino al 30% del totale della superficie coperta per ogni area di intervento.

In generale si prevede l'insediamento di attività manifatturiere e di servizi in tutti i settori anche quando mantengano significative collaborazioni con il mondo dell'università e della ricerca. In particolare, i settori prevalenti di attività, relativamente alle imprese manifatturiere e di servizi sono i seguenti:

- Ambiente e agroalimentare
- Information & Communication Technology



- Tecnologie biomediche
- Meccanica di precisione, microtecnologie e mecatronica

Per le attività di ricerca è esclusa la produzione industriale dei componenti riconducibili ad attività insalubri, ad esclusione delle eventuali produzioni biotecnologiche i cui requisiti andranno valutati caso per caso, da una specifica commissione tecnica, al momento di valutazione delle domande per l'assegnazione dei lotti nel rispetto dei parametri contenuti nel bando.

Per le aree di intervento 4, 5, 6, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b:

- Attività artigianali in genere con esclusione della produzione industriale dei componenti riconducibili ad attività insalubri.
- Attività commerciali (LR.62/2018) sino agli esercizi di vicinato, limitatamente alla vendita dei beni oggetto di produzione.

1. Non sono ammessi depositi al primo piano degli edifici. Gli allegati A e B definiscono i confini delle aree di intervento a cui il presente articolo fa riferimento.

Art. 2 - MODALITA' ATTUATIVE

1. Le opere di urbanizzazione così come delimitate e definite nelle loro caratteristiche formali e tecnico-costitutive sono già state realizzate dall'Amministrazione Comunale. Gli Allegati A e B alla presente scheda contengono l'indicazione degli stralci funzionali concepiti come unità di intervento minime rispetto alle differenti possibilità di attuazione in modo da creare una organica definizione degli spazi aperti.
2. L'attuazione di ogni stralcio funzionale comporta la realizzazione dei relativi spazi di parcheggio distribuiti in maniera proporzionale alla cubatura e alle attività da svolgere all'interno dei volumi in verifica delle norme nazionali (L. 122/89) e/o del codice del commercio regionale. Tutto come meglio indicato negli allegati dove sono inoltre definite le aree di pertinenza alle singole attività artigianali previste.
3. In ogni caso è ammissibile l'intervento diretto per servizi di interesse pubblico e il PUC per eventuali attrezzature di interesse generale.
4. Per quanto riguarda gli ambiti di intervento 1, 2, 3 l'allegato B contempla uno scenario attuativo alternativo nel caso in cui sia opportuno attuare i lotti unitariamente qualora si intenda insediare realtà produttive e/o attività che richiedono un maggior impegno di SE; si tratta di opzioni che mantengono inalterato il disegno complessivo e l'organizzazione planivolumetrica con possibilità di saturare anche gli spazi liberi centrali (corti 30 x 30 ml) con volumi ad unico livello fino ad una altezza massima di 5 ml connettendo i tre blocchi; sono inoltre possibili superfici di connessione tra i blocchi con porzioni porticate chiudibili quali spazi di distribuzione e collegamento tra i corpi di fabbrica emergenti in altezza. In questo modo la maggiore flessibilità dell'assetto planivolumetrico può concorrere ad attrarre realtà produttive più importanti cercando incentivare il completamento dell'insediamento produttivo e di servizio. Tali alternative possono riguardare uno o tutti e tre gli ambiti di intervento da 1 a 3.
5. In qualunque momento l'Amministrazione comunale può proporre e attivare progetti di iniziativa pubblica finalizzati alla ricerca, produzione di energia, sperimentazione sulla residenza. Le previsioni si attuano tramite progetti di opera pubblica anche con alternative all'impianto urbanistico attuale.

Art.3 - FATTIBILITA' GEOLOGICA

1. Le condizioni di pericolosità sono le seguenti:
 - Pericolosità Geologica: G.2 (Pericolosità media)
 - Pericolosità Idraulica: I.1 (Pericolosità bassa)
 - Pericolosità Sismica: S.2 (Pericolosità media)
2. Le condizioni di fattibilità sono le seguenti:
 - Fattibilità: F.2 (Pericolosità con normali vincoli)
 - L'area non presenta particolari criticità e gli interventi ammessi saranno attuabili secondo quanto previsto per la Classe di Fattibilità F.2 (Fattibilità con normali vincoli) nelle NTA del presente Piano Operativo.

Art. 4 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DIMENSIONALI DEGLI EDIFICI

1. Ogni stralcio funzionale, denominato area di intervento, deve essere eseguito secondo un progetto unitario che comprende le costruzioni vere e proprie e i relativi spazi aperti. Gli allegati A e B alla presente scheda riportano con precisione gli allineamenti dei fronti degli edifici. Tali allineamenti sono da intendersi prescrittivi.
2. La profondità dei corpi di fabbrica è fissata in mt. 20 tranne che per quelli compresi nelle aree d'intervento nn° 8 e 9 per i quali la profondità è fissata in mt.25. Gli edifici puntiformi sono quadrati, definiti da una misura pari a mt. 20x20.



3. Le altezze dei corpi fabbrica sono fissate, relativamente alla forma urbana, al colmo per le coperture a falde e al filo parapetto per le coperture piane partendo dalla quota 0.00 di riferimento localizzata sul marciapiede. Gli edifici con copertura a falde e colmo centrale e gli edifici con copertura a padiglione saranno alti mt. 10,00. Gli edifici con copertura piana saranno alti mt. 8,50.
4. Per le altezze utili per il calcolo del volume finalizzato alla definizione dell'indice fondiario sono quelle riferite alla tabella allegata.
5. I caratteri architettonici delle costruzioni sono assicurati dalla univocità dei parametri che dovranno essere rispettati nell'attuazione delle singole aree di intervento. Tale univocità è definita dalla forma degli edifici in funzione dello spazio che gli stessi caratterizzano.
6. Per i corpi di fabbrica puntiformi, delle aree di intervento nn° 7a, 7b, la copertura sarà a padiglione rivestita in pannelli di zinco titanio o similari. Per le aree di intervento nn° 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b la copertura degli edifici è prevista piana da rivestire con uno strato di ghiaia. Per le aree di intervento nn° 4, 5, 6, 8a, 8b, 9a, 9b le coperture dei corpi lineari sono previste "a capanna" con colmo centrale, rivestite in pannelli di zinco titanio o similari.
7. In tutti gli edifici i paramenti murari potranno essere realizzati con pannelli prefabbricati di colori tenui dal grigio-ocra a quelli a quelli nella gamma cromatica delle terre. Per i corpi di fabbrica puntiformi delle aree di intervento nn° 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b possono prevedersi anche rivestimenti in mattoni faccia-vista.
8. Per quanto riguarda le aperture è prescritto l'uso di logge non potendo prevedersi l'uso di sporgenze o balconi. Le aperture dovranno essere di forma regolare, non a nastro, e disposte in modo tale che nei fronti sia rappresentata una prevalenza delle partiture piene rispetto ai vuoti. Le vetrine potranno essere previste ai soli piani terreni degli edifici. Per i portoni non è ammesso l'uso di saracinesche ma dovranno prevedersi portoni scorrevoli a libro o basculanti di qualsiasi materiale purché verniciato. Per le finestre è consentito qualsiasi tipo di oscuramento ad esclusione dell'uso di avvolgibili.
9. Per quanto riguarda la cartellonistica pubblicitaria le attività potranno essere segnalate con insegne montate su appositi tralicci verticali da prevedersi uno per ogni area di intervento e organicamente inseriti nel progetto degli spazi aperti dei lotti. Le insegne delle attività e dei negozi potranno essere integrate nelle facciate ma non a "bandiera. Gli impianti di condizionamento, le antenne, le parabole, le caldaie, ecc. dovranno essere previste, al momento della progettazione dei volumi e delle pertinenze, in modo da integrarsi con l'organismo edilizio e con gli spazi aperti senza costituire elemento di degrado. In tal senso non è ammessa alcuna installazione sulle coperture inclinate. Sulle coperture, inclinate e non, sono ammessi lucernari nella misura del 10% della superficie del tetto. Sono comunque sempre ammessi impianti per la produzione di energia, tramite pannelli, sulle coperture degli edifici.
10. Per tutti gli edifici dell'insediamento gli elementi di finitura saranno utilizzati prevedendo l'uso di acciaio e/o lamiera verniciata.

Art. 5 - CARATTERI E MISURE DEGLI SPAZI ESTERNI PUBBLICI E PRIVATI

1. Per tutti i fabbricati la quota 0,00 è assunta sul piano dei marciapiedi come riferimento per l'altezza degli edifici. Nei giardini, nei parcheggi e lungo i percorsi è previsto un lampione di altezza pari a mt.3,50 con fusto tubolare metallico e globo sovrastante di diametro pari a mt.0,40.
2. Per tutte le aree di intervento lo stesso tipo di alberatura dovrà essere prevista all'interno dei lotti, lungo le recinzioni. I prati saranno cespugliati con piante officinali e con mirto, lentisco, e lavanda. Gli spazi pertinenziali liberi è auspicabile che siano progettati prevedendo anche la presenza di vasche e di percorsi d'acqua. Tali contenitori potranno essere usati per l'irrigazione degli spazi verdi.
3. Per quanto riguarda gli spazi privati il sistema delle recinzioni è affidato, all'uso di una siepe continua di altezza massima pari a mt. 2,00 e con eventuale uso di cancellate poste lungo la siepe lato interno del lotto. I cancelli, dello stesso materiale delle cancellate, dovranno essere di forma semplice e possibilmente scorrevoli.
4. Gli spazi interni pertinenziali dovranno essere mantenuti sgombri da ogni materiale, pavimentati a prato, in ghiaia, oppure in terra battuta artificiale. Questo significa che eventuali impianti (gpl o altro) devono essere interrati; le aree a parcheggio sono ammissibili sono in riferimento alla L. 122/89 e eventuali spazi di relazione per attività commerciali.
5. Per tutte le aree di intervento eventuali contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti non collocabili all'interno dei corpi di fabbrica dovranno essere opportunamente schermati con siepi e cespugli.
6. Le aree destinate a verde comprese nei parcheggi di pertinenza dovranno essere sistemate a prato e cespugliate.



Art. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Tutti gli spazi pubblici e privati devono essere progettati in modo da garantire un'accessibilità senza ostacoli. In tal senso tutti i passaggi pedonali pubblici e privati, strade, piazze e aree verdi dovranno essere sistemate in modo da assicurare il passaggio con rampe la cui pendenza non potrà in alcun modo essere superiore al 3%. Non è consentito l'uso di gradini negli accessi al piano terra degli edifici.

Art. 7 - DATI DIMENSIONALI - STANDARD

1. Nel rispetto di quanto previsto dal PO vigente si elencano di seguito i dati dimensionali relativi alle aree di completamento.

SUPERFICIE TOTALE AMBITO DI INTERVENTO

secondo perimetri riportati negli allegati A e B che seguono MQ 100.440,00

SUPERFICIE COPERTA lotti di completamento MQ 12.809,00

SUPERFICIE COPERTA nei lotti 1, 2, 3 di cui all'Allegato B MQ 3.075,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MASSIMA MQ 15.884,00

SUPERFICIE EDIFICABILE SE lotti di completamento MQ 30.723,71

SUPERFICIE EDIFICABILE nei lotti 1, 2, 3 di cui all'Allegato B MQ 3.075,00

TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE MASSIMA SE MQ 33.798,71

2. Per i lotti di completamento la planimetria di cui agli allegati A e B individuano le rispettive aree di pertinenza e le articolazioni in sotto ambiti i cui dati dimensionali di dettaglio sono indicati nella tabella a fianco. Per quanto riguarda gli ambiti di intervento 1, 2, 3 la variante introduce elementi di maggior flessibilità nel caso di attuazione unitaria qualora si intenda insediare realtà produttive e/o attività che richiedono un maggior impegno di SE; si tratta di opzioni che non modificano la forma urbana originaria con possibilità di saturare anche gli spazi liberi centrali (corti 30 x 30 ml) con volumi ad unico livello fino ad una altezza massima di 5 ml connettendo i tre blocchi previsti; sono inoltre possibili superfici di connessione tra i blocchi con porzioni porticate chiudibili quali spazi di distribuzione e collegamento tra i corpi di fabbrica emergenti in altezza. Ne consegue una Sc/SE pari a: $(900 \times 3) + (50 + 75 \times 3) = 3.075$ mq che trovano copertura nel residuo di edificabilità di 4.315 mq sopra evidenziato con un complessivo di avanzo rispetto all'opzione zero di PO di 1.240 mq.
3. Le aree di parcheggio pubblico e le aree a verde, tutte già realizzate, sono riferite all'intero comparto originario del PIP; i lotti di completamento previsti essendo le opere di urbanizzazione già completamente realizzate fruiscono di parcheggi e verde esistenti.
4. All'atto delle singole progettazioni in funzione delle attività da insediare saranno da prevedere ulteriori spazi per la sosta di relazione nel rispetto della L.122/89 e della L.R. 62/2018 quest'ultima in riferimento alla possibilità di funzioni commerciali.
5. A seguito delle effettive realizzazioni del polo scolastico e relativo parco i quantitativi di standard sono leggermente superiori.

VERDE PUBBLICO MQ 30.250

PARCHEGGI PUBBLICI MQ 20.932

TOTALE STANDARD MQ 51.182

Dati PO vigente

VERDE PUBBLICO MQ 27.581,00

PARCHEGGI PUBBLICI MQ 21.576,00

TOTALE STANDARD MQ 49.157,00

con un leggero incremento di circa 1.717 mq $(51.182 - 49.157 = 2.025)$

Tali quantitativi, già realizzati, sono a servizio dei lotti di completamento e sono coerenti con i termini di verifica complessiva anche nelle ipotesi di cui al precedente comma 2 per una maggiore flessibilità attuativa dei lotti 1, 2, 3.

(Vd. paragrafo relazione di variante «Analisi e verifica degli standard – verde e parcheggi»)

PARAMETRI DIMENSIONALI AMBITI DI COMPLETAMENTO				
lotto intervento	SE *	h max	Sf mq	Sc mq
1	2.914,29	8,50	8.331,84	1.200,00
1a	971,43	8,50	3.186,20	400,00
1b	1.942,86	8,50	5.145,64	800,00
2	2.914,29	8,50	8.466,00	1.200,00
2a	971,43	8,50	2.680,00	400,00
2b	1.942,86	8,50	5.786,00	800,00
3	2.914,29	8,50	13.237,25	1.200,00
3a	1.942,86	8,50	6.477,72	800,00
3b	971,43	8,50	6.759,53	400,00
4	2.237,14	8,70	3.794,00	900,00
5	4.114,29	8,70	6.271,00	1.655,00
6	4.235,71	8,70	5.216,00	1.704,00
7	2.969,14	8,66	8.802,00	1.200,00
7a	1.979,43	8,66	6.437,00	800,00
7b	989,71	8,66	2.365,00	400,00
8	4.212,29	7,86	4.421,00	1.875,00
8a	2.106,14	7,86	2.211,00	937,50
8b	2.106,14	7,86	2.210,00	937,50
9	4.212,29	7,86	4.421,00	1.875,00
9a	2.106,14	7,86	2.211,00	937,50
9b	2.106,14	7,86	2.210,00	937,50
	30.723,71			12.809,00

*la conversione in SE è in rif. Ai parametri unificati del DPGR 39/R/2018 con utilizzo della altezza virtuale di 3,5 ml



ALLEGATO A assetto planimetrico a corti aperte





ALLEGATO B assetto planimetrico a corti edificate



