

ES 4	CASA DEL CORTO	ST: mq 24.600 circa SE: mq 16.000
Modalità di intervento		Piano attuativo
Destinazioni d'uso ammesse		Industriale e artigianale Commerciale al dettaglio
Descrizione Nuova edificazione a destinazione artigianale		
Disciplina Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale per un SE massima di mq 16.000, con altezza massima m 10,50 e Superficie coperta non superiore a mq 10.000. È ammessa la destinazione di una quota non superiore al 30% della SE prevista da destinare a attività di commercio al dettaglio per la realizzazione di medie strutture con superficie di vendita non superiore a mq 1.500. Tali attività non potranno in ogni caso configurare la costituzione di un centro commerciale. Eventuali strutture destinate ad attività di commercio al dettaglio dovranno chiaramente configurarsi come autonome e indipendenti fra loro, escludendo qualsiasi tipo di aggregazione formale o funzionale. Gli interventi sono subordinati alla definizione di un Piano attuativo riferito all'intera area di intervento. Il Piano attuativo è preventivamente sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Il Piano attuativo dovrà prevedere: - La sistemazione a verde e cessione al Comune della fascia di terreno ricompresa tra il confine nordest dell'area e la S.P.18, per un'ampiezza non inferiore a m 20,00 e superficie non inferiore a mq 2.800; - La realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici e relative dotazioni di verde a corredo per una superficie complessiva, esclusi gli spazi di manovra, non inferiore a mq 1.500; - Interventi di adeguamento della viabilità esistente e dell'innesto sulla S.P.18; - L'adozione di misure e accorgimenti al fine di evitare la contaminazione di suolo e sottosuolo da acque reflue contaminate; - La previsione di cunicoli polifunzionali o altri accorgimenti utili alla razionalizzazione delle reti infrastrutturali e a permettere una gestione e manutenzione facilitata delle stesse; - L'utilizzo di pavimentazioni permeabili e canali filtranti, evitando le asfaltature laddove non richiesto per motivi tecnici; - La definizione di un piano per la gestione delle acque meteoriche; - L'adozione di tecniche e tecnologie per il risparmio idrico; - La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, valutando l'opportunità di una loro gestione centralizzata, finalizzata alla copertura di almeno l'80% del fabbisogno energetico dell'area; - Il ricorso a soluzioni progettuali riconducibili ai principi di bioclimatica; - La definizione di misure per la corretta gestione dei rifiuti; - La realizzazione di interventi per la mitigazione visiva e l'integrazione paesaggistica dell'insediamento, attraverso l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati di specie autoctone. Gli impianti tecnologici dovranno essere opportunamente mascherati da quinte vegetali costituite da elementi arborei ed arbustivi, lungo i lati in cui siano visibili da luoghi di passaggio. Le recinzioni dovranno essere integrate con siepi arbustive o rampicanti. - La pianificazione, in sede di progetto, delle modalità di gestione (abbattimento e/o contenimento) delle polveri derivanti dalle opere di cantierizzazione; - La valutazione previsionale del clima acustico e l'eventuale definizione di idonei interventi di mitigazione acustica; - La definizione di misure per limitare in modo efficace l'inquinamento luminoso; - Il conseguimento di elevati requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici in materia di edilizia sostenibile e di efficienza energetica.		

Il progetto dovrà connotarsi come rispondente a criteri di integrazione paesaggistica e concorrere alla qualificazione dell'insediamento produttivo, assicurando una elevata qualità architettonica e ricorrendo a soluzioni planivolumetriche e di definizione della viabilità e degli spazi scoperti tali da assicurare una integrazione coerente con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto.

Il progetto dovrà prevedere una sistemazione organica del sistema del verde, compreso quello messo a dimora nei parcheggi e lungo la viabilità, in termini di rete ecologica, attraverso la costituzione di corridoi lineari continui e di piccole aree sistemate a giardino, eventualmente attrezzate per la sosta con panchine e percorsi e dotate di sistemi di ombreggiamento.

Disposizioni particolari

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano attuativo e la stipula della relativa convenzione, o comunque nelle more di tali adempimenti, nella presente area di trasformazione si applica la disciplina di cui all'art. 43 delle NTA.

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti, sui fabbricati di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento, nel rispetto dei parametri fissati dalla presente disciplina.

Condizioni di fattibilità

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 10 delle NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 18, c. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.