



## PARTE I STATO DI FATTO

### 1. DESCRIZIONI DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

L'area di intervento è posta a sud – ovest della città. A nord è delimitata da via Sidoli, ad est dagli insediamenti residenziali di via Berlinguer, a sud da via Budellungo mentre a ovest confina con l'area militare di via Zarotto. Attualmente l'area è occupata dalla ditta Rossi e Catelli che produce pezzi meccanici per l'industria conserviera.

### 2. VINCOLI E PIANI SOPRAORDINATI

L'area è compresa nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.(art. 23 del PTCP).

### 3. PRESCRIZIONI DELLA VARIANTE 95

Tutta l'area è destinata a zona industriale di completamento normata da apposito articolo.

---

<sup>Var. 89</sup> adozione atto di C.C. n. 176 del 24 .10.06.; approvazione atto di C.C. n. 24 del 28.02.07

## PARTE II DISPOSIZIONI URBANISTICHE

### 4. DESCRIZIONI DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO.

Il progetto di riconversione "Rossi e Catelli" si pone come obiettivo il risanamento ambientale dell'area e il suo naturale inserimento nel connettivo urbano che lo circonda;

E' infatti evidente come la collocazione dell'azienda sia incompatibile con la presenza del tessuto residenziale circostante. Si prevede la riconversione dell'area ad una nuova destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

### 5. FUNZIONE CARATTERIZZANTE

Residenza (**Uf**)

### 6. FUNZIONE AMMESSE

Attività commerciali, (**Uga1, Uga5, Uga6**) artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (**Ugb, Ugc, Ugd, Uge** escluso **Uge6**), Attività direzionali (**Ud**).

### 7. PRINCIPALI SERVIZI PUBBLICI

Servizi sociali (**Ui** esclusi **Uig**)

### 8. PARAMETRI URBANISTICI

A	Sc (superficie complessiva)	mq.	76.641
B	slu totale	mq.	38.300
C	slu per edilizia sovvenzionata, convenzionata, convenzionata agevolata:	mq.	13.022
D	Sf teorica	mq.	36.770
E	aree per servizi pubblici di quartiere:		vedi allegato "Usi del suolo e standard"
F	opere di urbanizzazione generale:		come da piano urbanistico attuativo
G	ulteriore dotazione di aree pubbliche: $G=(A-D-E-F):2$		pari a mq=0

H	altezza massima ammissibile per edifici a totale o parziale uso residenziale:	ml. 20.00
I	ulteriore aree funzionali I=(A-D-E-F-G)	per ulteriori dotazioni pubbliche:50% (I1) verde privato aggregabile alla Sf:50% (I2)



## **PARTE III PRESTAZIONI AGGIUNTIVE.**

### **9. IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI.**

L'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve prevedere una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti /ha, appartenenti a specie autoctone.

Le strade esistenti (via Sidoli) e di progetto devono essere dotate di filari di alberi e/o siepi rispettando le prescrizioni previste per le alberature in fascia di rispetto stradale dal codice della strada. I parcheggi a raso dovranno essere piantumati.

L'impermeabilizzazione dei suoli deve essere contenuta mantenendo una permeabilità della superficie edificabile in percentuale del 30% e una impermeabilizzazione per sistemazioni del suolo e per la realizzazione di attrezzature e servizi non superiore all'80% per quanto riguardale aree a verde privato e al 90% per quelle a verde pubblico.

### **10. IN ORDINE AGLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E GEOTECNICI.**

L'area si posiziona in una zona di passaggio tra depositi prevalentemente granulari e depositi di natura coesiva. S possono quindi prevedere repentine variazioni litologiche anche se la frazione grossolana dovrebbe essere prevalente.

La falda freatica superficiale ha una direzione verso NNE con quota di circa 51,0 m.s.l.m. che porta ad avere una soggiacenza di circa 6.0 – 8.0 m da piano campagna.

Da un punto di vista puramente geotecnico dovrà essere verificato l'andamento stratigrafico dell'area in questione e adottati sistemi fondazionali adeguati per i vari tipi litologici che verranno riscontrati; si tiene comunque a precisare che i depositi di natura coesiva evidenziano pessime caratteristiche geotecniche (dati bibliografici).

Per maggiori dettagli si rimanda ai Pareri di Fattibilità esposti in "Relazione Geologica

### **11. IN ORDINE AGLI ASPETTI DELL'IMPATTO ACUSTICO.**

Gli edifici a "U" posti a nord dell'area dovranno di preferenza prevedere i vani delle zone notte all'interno delle corti, per salvaguardarle dall'arteria posta a margine. Da preferire, in questa parte dell'area un arretramento degli edifici.