

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Nuovi insediamenti commerciali su area greenfield

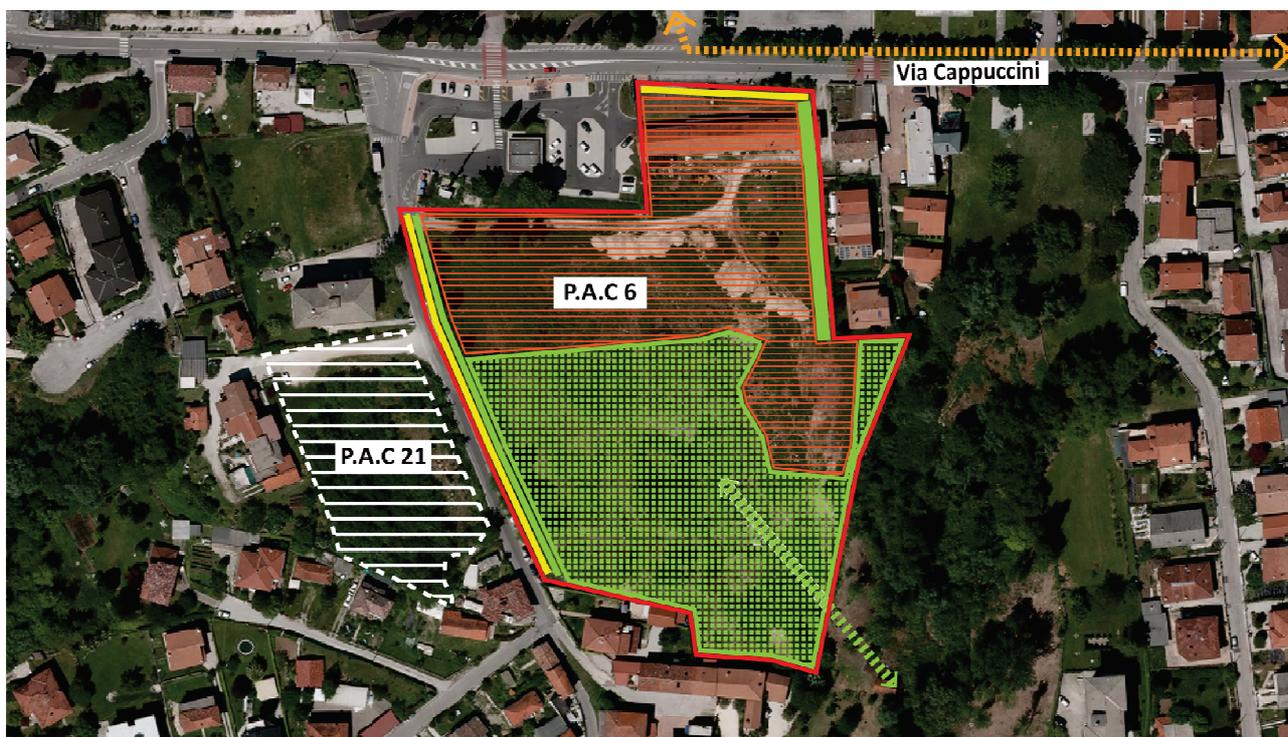
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA H2 DI ATTREZZATURE COMMERCIALI ART. 38 DELLE NTA

St indicativa	18.396 m ² (al netto delle aree rientranti nel "sistema del paesaggio locale")		
Indice territoriale	Ut di zona	m ² /m ²	0,40
Destinazioni d'uso consentite	Artigianale –direzionale– ricettivo – commerciale (Sv < 1500 m ²) e le destinazioni previste dall'art. 38 delle NTA del PRGC		
Parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	30%
	H max	<=	12,00 m
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	5,00 m
	Ds	>=	5,00 m
Parcheggi di relazione e/o stanziali	secondo i parametri art. 38 delle NTA		
Verde piantumato	20 m ² /100 m ² St		
Superficie utile massima indicativa	7358 m ²		
Servizi pubblici in cessione	R/VQ = 9.000 m ²	Comprensivi dello standard "verde piantumato"	

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano Per tale ambito vale l'art. 52 "applicazione della perequazione di comparto": il P.A.C. è interessato in parte dall'ambito relativo a "Ulteriori contesti" di cui all'art.155 delle NTA del PRGC.

Superficie territoriale (St) – Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – rapporto di copertura (Rc) – Indice di permeabilità (Ip) - altezza massima (Hmax) – distanza confini (Dc) – distanza fabbricati (Df) – distanza strade (Ds) – superficie di vendita (Sv)

Schema delle indicazioni progettuali



perimetro dell'area di intervento	fascia di mitigazione ambientale 3 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	fascia di mitigazione ambientale 10 m	principali allineamenti dell'edificato
aree di riequilibrio ambientale	fascia di mitigazione ambientale 20 m	area di concentrazione fondiaria
elettrodotto	fascia filtro agroambientale	unità elementare di verde
reticolo idrico	area di mitigazione infrastrutturale	accessi
corridoio ecologico	direttrici della continuità ecosistemica	percorsi ciclabili di progetto (PUMS)

Ulteriori prescrizioni

Lo sviluppo del piano attuativo comunale (P.A.C.) dovrà tener conto del contesto urbano in cui è inserito, delle relazioni funzionali con la viabilità esistente e le connessioni ciclo pedonali tra le aree a verde presenti.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati in particolare i seguenti criteri progettuali:

- Nel calcolo della superficie territoriale e della relativa superficie utile ammissibile non potranno concorrere le aree rientranti nel "sistema del paesaggio locale" identificato nella tav. CO02c della componente paesaggistica del PRGC della superficie di m² 558.
- Gli accessi carrabili al nuovo insediamento saranno oggetto di uno specifico studio viabilistico da presentare contestualmente al PAC
- Mitigazione ambientale dei parcheggi di relazione per favorire un migliore inserimento nel contesto urbano e contenere gli impatti generati;
- Cessione dell'area di di 9.000 m² come segnato in modo indicativo nello schema grafico da destinare a verde di quartiere previo esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- Realizzazione e cessione gratuita di un immobile ad uso commerciale (farmacia) della superficie di almeno m² 200 dei quali 95 destinati a Sv, da posizionarsi al piano terra con fronte visibile da via Cappuccini e immediatamente accessibile dai parcheggi pubblici o di uso pubblico; L'immobile dovrà essere ceduto con la "formula chiavi in mano" (escluso arredi) e di classe energetica A, altre caratteristiche prestazionali dovranno essere definite in sede di progettazione del PAC e della relativa convenzione urbanistica
- Realizzazione di una fascia verde di mitigazione di m 10 a confine con la zona residenziale;

- Non saranno oggetto di scomputo gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla farmacia, alla cessione e sistemazione delle aree verdi in cessione, ulteriori interventi andranno valutati al momento della presentazione del PAC.
- Lo sviluppo del PAC potrà prevedere la presenza di un'unica residenza per il custode avente una Superficie utile massima di 200 m².
- La progettazione del piano attuativo dovrà contenere per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'uso di materiali filtranti per le aree carrabili al fine di contenere il fenomeno del Run-off urbano (deflusso delle acque meteoriche), inoltre, in coerenza con i principi del PRGC, sono auspicati gli interventi che prevedono l'impiego di dispositivi fotovoltaici / solari termici / tetti verdi sulla copertura dei nuovi edifici.
- La presentazione del Piano Attuativo è subordinata al mantenimento dell'ambito in buone condizioni ecologiche fino all'attuazione degli interventi.
- In considerazione delle quote del terreno che digrada allontanandosi da via Cappuccini verso il parco interno, si potrà arrivare ad una altezza di max 12.00 m applicando un principio di gradualità con il fronte minore su via Cappuccini per arrivare a 12.00 m sul retro.