

Via Montereale



| | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| 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 | 36.379 m ² | | |
| Indice territoriale | Ut | - | - |
| Destinazioni d'uso principali | Commerciale | | |
| Destinazioni d'uso secondarie | Artigianale – direzionale - ricettivo | | |
| Parametri di edificabilità | Rc | <= | 60% |
| | Ip | >= | 30% |
| | H max | <= | 15,00 m |
| | Dc | >= | 10,00 m |
| | Df | >= | 10,00 m |
| | Ds | >= | 10,00 m – 20 m da strade principali |
| Parcheggi di relazione e/o stanziali (destinazione principale) | 100% SV | Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV | |
| | 150% SV | Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV commerciali | |
| Verde piantumato | 20 m ² /100 m ² St | | |
| Superficie utile massima indicativa | 2.500 m ² | | |
| Note | Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano | | |

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 | percorsi ciclabili esistenti (PUMS) |
| corridoio ecologico | direttrici della continuità ecosistemica | accessi |
| | Area S.T.P. | |

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 ciclopedonali tra le aree a verde pubblico eventualmente presenti.

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

- Mitigazione ambientale dei parcheggi di relazione per favorire un migliore inserimento nel contesto urbano e contenere gli impatti generati;
- Realizzazione di un percorso di prossimità mitigato da una fascia verde sulle due strade che delimitano il comparto;
- disposizione della nuova volumetria nell'area di concentrazione individuata nello schema grafico;
- Lo sviluppo del PAC potrà prevedere la presenza di un'unica residenza per il custode avente una Superficie utile massima di 200 m².
- 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.
- Il PAC rientra nella fascia verde di protezione dagli inquinanti, grado di priorità bassa, per la quale si fa riferimento alle tavole 7, 7a, 7b, 7c e 7d dello *Studio dell'inquinamento della SS13 "Pontebbana" e di ulteriori viabilità di 1° livello finalizzato all'individuazione di aree idonee alla collocazione di fasce verdi di protezione* ed all'art.71 delle NTA. Le fasce di mitigazione e filtro agroambientale indicate nello schema grafico sopra riportato concorrono al soddisfacimento di tale funzione primaria e pertanto dovranno seguire gli schemi di impianto stabiliti dall'art. 71 delle NTA
- La presentazione del Piano Attuativo è subordinata al mantenimento dell'ambito in buone condizioni ecologiche fino all'attuazione degli interventi.