



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	15.016 m ²		
Indice territoriale	Ut di zona	m ³ / m ²	0,30
	Ut perequativo	m ³ / m ²	0,10
Destinazioni d'uso principali	Commerciale		
Destinazioni d'uso secondarie	Artigianale – direzionale – ricettivo		
Parametri di edificabilità	Rc	<=	40%
	lp	>=	30%
	H max	<=	15,00 m
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	10,00 m
G	Ds	>=	10,00 m – 20 m da strade principali
	Parcheggi di relazione	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
Verde piantumato	20m ² /100m ² di St		
Superficie utile massima indicativa	6.006 m ² di cui		
	1.502 m ² da reperire all'interno del mercato dei crediti volumetrici		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano
 In relazione agli aspetti paesaggistici si applica l'art. 153 delle NTA

Superficie territoriale (St) - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – rapporto di copertura (Rc) – Indice di permeabilità (lp) - 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	

Ulteriori prescrizioni

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

- L'accesso principale potrà avvenire da via Fornace
- mitigazione ambientale dei parcheggi di relazione per favorire un migliore inserimento nel contesto urbano e contenere gli impatti generati
- realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale di m 20 sul lato prospiciente il canale Amman
- Realizzazione di una fascia filtro di mitigazione infrastrutturale sulla SS13 Pontebbana all'interno della quale è ammessa la realizzazione di parcheggi a raso con superficie filtrante in applicazione dell'art. 71 delle NTA
- 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 trasformazione delle aree potrà avvenire previo sviluppo di un piano di coordinamento unitario con il PA 71 che coordini le funzioni e le relative infrastrutture la superficie di vendita complessiva calcolata su entrambe le aree dovrà essere comunque < a m² 1.500
- La presentazione del Piano Attuativo è subordinata al mantenimento dell'attività agricola esistente fino all'attuazione degli interventi.
- 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 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.

- A tale fine è possibile, in accordo con l'Amministrazione comunale, il reperimento di tale funzione in altra area di proprietà pubblica o privata esterna al PAC avente destinazione compatibile.