



**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:** Nuovi insediamenti commerciali

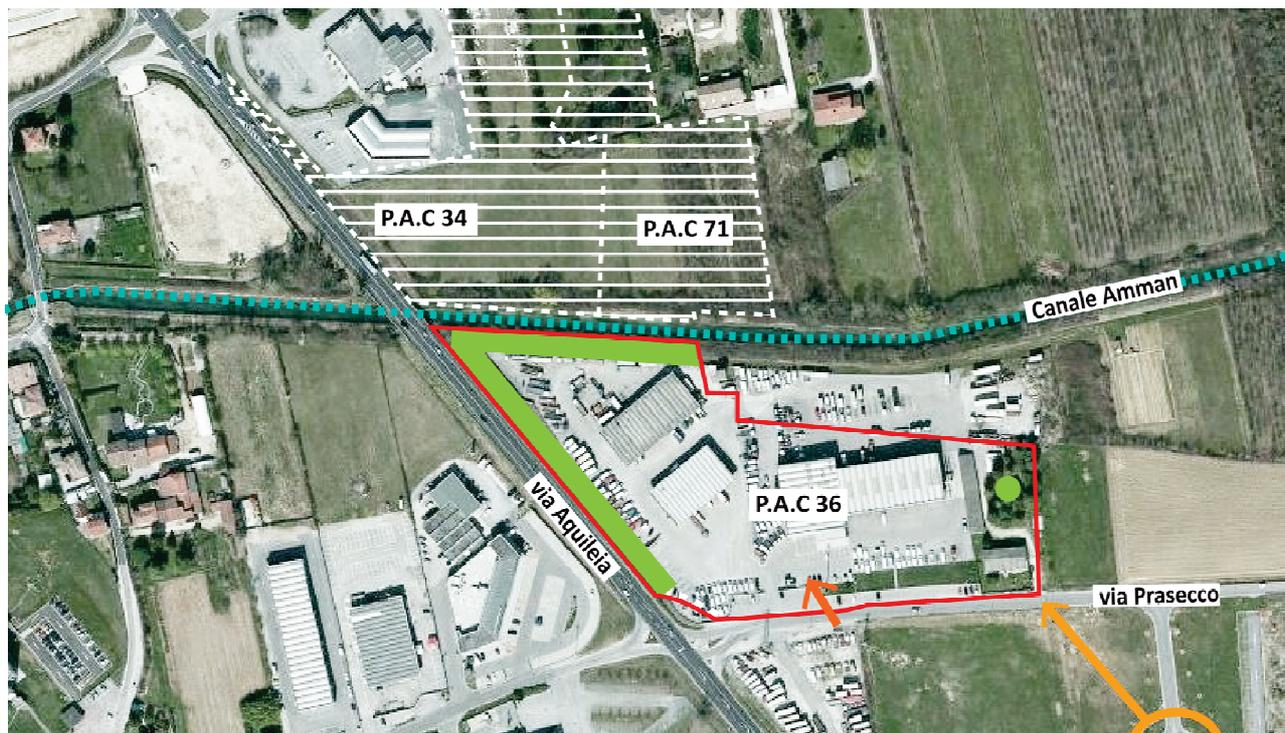
**INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA H2 DI ATTREZZATURE COMMERCIALI ART. 38 DELLE NTA**

|                                            |                                                                                  |                                                                  |                                     |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>St indicativa</b>                       | 25.175 m <sup>2</sup>                                                            |                                                                  |                                     |
| <b>Indice territoriale</b>                 | <b>Ut di zona</b>                                                                | m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>                                  | 0,30                                |
|                                            | <b>Ut perequativo</b>                                                            | m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>                                  | 0,10                                |
| <b>Destinazioni d'uso principali</b>       | Commerciale                                                                      |                                                                  |                                     |
| <b>Destinazioni d'uso secondarie</b>       | Artigianale - direzionale – ricettivo                                            |                                                                  |                                     |
| <b>Parametri di edificabilità</b>          | <b>Rc</b>                                                                        | <=                                                               | 40%                                 |
|                                            | <b>Ip</b>                                                                        | >=                                                               | 30%                                 |
|                                            | <b>H max</b>                                                                     | <=                                                               | 15,00 m                             |
|                                            | <b>Dc</b>                                                                        | >=                                                               | 5,00 m                              |
|                                            | <b>Df</b>                                                                        | >=                                                               | 10,00 m                             |
|                                            | <b>Ds</b>                                                                        | >=                                                               | 10,00 m – 20 m da strade principali |
| <b>Parcheggi di relazione</b>              | 100% SV                                                                          | Per esercizi inferiori a 400 m <sup>2</sup> di SV                |                                     |
|                                            | 150% SV                                                                          | Per esercizi tra 400 m <sup>2</sup> e 1.500 m <sup>2</sup> di SV |                                     |
| <b>Verde piantumato</b>                    | 20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> st                                         |                                                                  |                                     |
| <b>Superficie utile massima indicativa</b> | 10.070 m <sup>2</sup> di cui                                                     |                                                                  |                                     |
|                                            | 2.518 m <sup>2</sup> 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 (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     | strada di nuova previsione             |
| corridoio ecologico               | direttrici della continuità ecosistemica | accessi                                |
|                                   |                                          | percorsi ciclabili esistenti (PUMS)    |

## Ulteriori prescrizioni

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

- L'accesso principale potrà avvenire da via Prasecco
- 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 metri 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
- Lo sviluppo del PAC potrà prevedere la presenza di un'unica residenza per il custode avente una Superficie utile massima di 200 m<sup>2</sup>.
- 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'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 il reperimento di tale funzione attraverso la riconversione delle aree pavimentate di proprietà esterne al perimetro poste a nord dell'ambito.