



**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:** Nuovi insediamenti commerciali su area greenfield

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

<b>St indicativa</b>	7.832 m <sup>2</sup>		
<b>Indice territoriale</b>	<b>Ut di zona</b>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,30
	<b>Ut perequativo</b>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,10
<b>Destinazioni d'uso</b>	Servizi - Direzionale – Alberghiera - Commerciale all'ingrosso ( nei limiti stabiliti dalla legge)		
<b>Parametri di edificabilità</b>	<b>Rc</b>	<=	60%
	<b>Ip</b>	>=	30%
	<b>H max</b>	<=	15,00 m
	<b>Dc</b>	>=	5,00 m
	<b>Df</b>	>=	5,00 m
	<b>Ds</b>	>=	10,00 m – 20 m da strade principal
<b>Parcheggi di relazione e stanziali</b>	Rif. alle Norme del PRGC per il Parco commerciale		
<b>Verde piantumato</b>	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> St		
<b>Superficie utile massima indicativa</b>	3.133 m <sup>2</sup> di cui 783 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	accessi
corridoio ecologica	direttrici della continuità ecosistemica	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)

### Ulteriori prescrizioni

Lo sviluppo del piano attuativo comunale (P.A.C.) dovrà tener conto delle norme che regolano il piano attuativo denominato *Parco Commerciale* in cui è inserito, inoltre saranno da valutare in sede progettuale le 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:

- L'accesso principale dovrà avvenire su una delle due strade che delimitano lateralmente l'area per poi immettersi nella viabilità interna al Parco commerciale; l'attuale accesso sulla SS13 dovrà conseguentemente essere chiuso e convertito a verde;
- mitigazione ambientale dei parcheggi di relazione per favorire un migliore inserimento nel contesto urbano e contenere gli impatti generati
- 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);
- 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 indicate nello schema grafico sopra riportato concorrono al soddisfacimento di tale funzione primaria e pertanto dovranno seguire gli schemi d'impianto stabiliti dall'art. 71 delle NTA.
- A tale fine è possibile, in accordo con l'Amministrazione comunale, il reperimento di tale funzione nelle aree destinate a verde pubblico esterne al PAC
- La presentazione del Piano Attuativo è subordinata al mantenimento dell'ambito in buone condizioni ecologiche fino all'attuazione degli interventi