



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

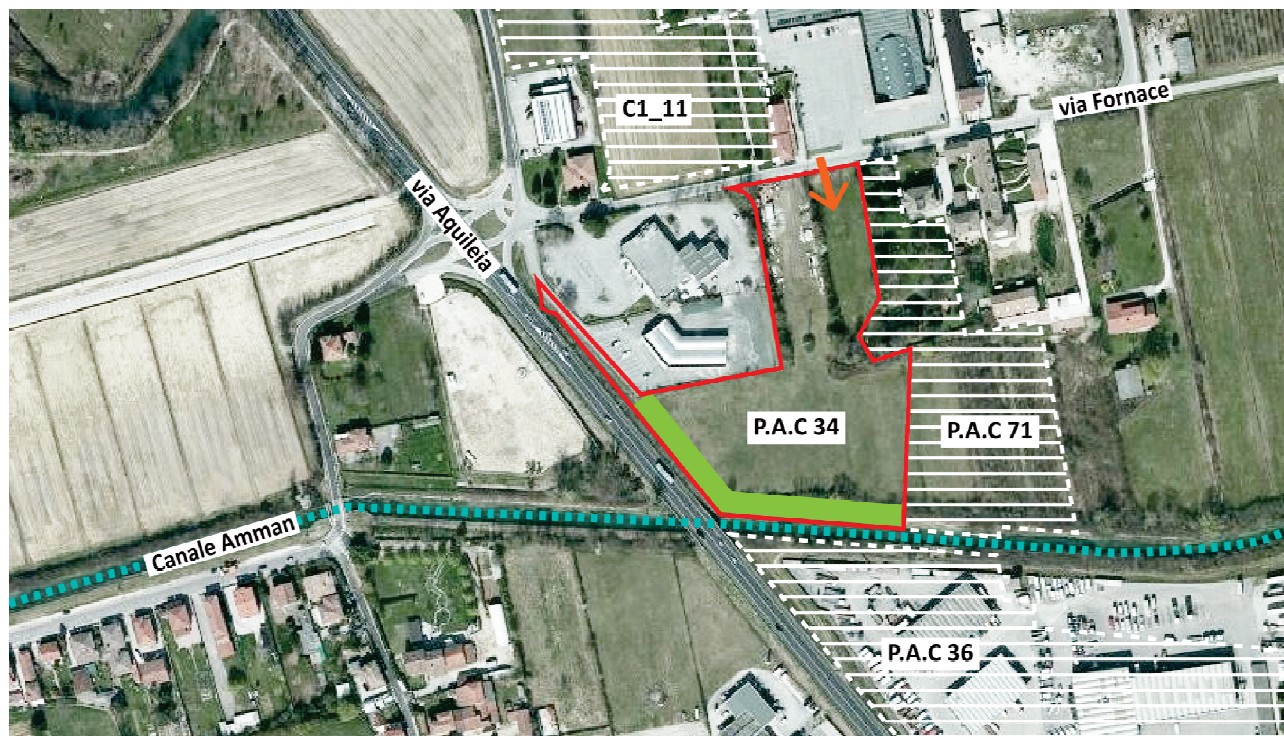
**INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA H2 DI ATTREZZATURE COMMERCIALI ART. 38 DELLE NTA**

<b>St indicativa</b>	15.016 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>lp</b>	>=	30%
	<b>H max</b>	<=	15,00 m
	<b>Dc</b>	>=	5,00 m
	<b>Df</b>	>=	10,00 m
<b>G</b>	<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>	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di St		
<b>Superficie utile massima indicativa</b>	6.006 m <sup>2</sup> di cui		
	1.502 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 (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 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 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 m<sup>2</sup> 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.