

Via Aquileia – Via Fornace



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Nuovi insediamenti ricettivi su area greenfield

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI – Zona P3 - Zona per impianti ricettivi Art.46 DELLE NTA

St indicativa	11.013 m ²		
Indice territoriale	Ut di zona	m ² / m ²	0,30
	Ut perequativo	m ² / m ²	0,10
Destinazioni d'uso principali	Ricettivo		
Destinazioni d'uso secondarie	direzionale – residenziale		
Parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	30%
	H max	<=	15,00 m
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	10,00 m
	Ds	>=	5.00 m
Parcheggi di relazione	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazione ricettiva/direzionale	
	3,5 m ² / 95 m ³	Per le destinazioni residenziali	
Parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³	Per tutte le destinazioni	
	Per destinazione ricettiva - Parcheggi del personale addetto nella misura minima di un posto auto ogni due addetti.		
Superficie utile massima indicativa	4.405 m ² di cui 1.101 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

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

Ulteriori prescrizioni

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

- l'accesso principale all'area dovrà avvenire da via Fornace;
- realizzazione di un percorso di prossimità su via Fornace affiancato da una fascia di mitigazione verde;
- mitigazione ambientale dei parcheggi di relazione per favorire un migliore inserimento nel contesto urbano e contenere gli impatti generati;
- Realizzazione di una fascia filtro di 10m sul Canale Amman per mitigare gli impatti generati dalle nuove costruzioni.
- 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 34 che coordini le funzioni e le relative infrastrutture al fine di salvaguardare il verde esistente di pertinenza della villa Vuga.
- La presentazione del Piano Attuativo è subordinata al mantenimento dell'ambito in buone condizioni ecologiche 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.