

1. Obbiettivo

Riqualificazione ambientale e riuso del comparto per promuovere forme di produzione orientate all'innovazione o terziario commerciale avanzato.

Costruire un tassello del nuovo paesaggio urbano riqualificato e identitario lungo il principale asse stradale attraversamento del paese (SS42)

Arricchire la proposta funzionale del compendio che oggi si presenta limitata alla funzione ingrosso commercio - magazzino - deposito.

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale		St	5.400 mq	
SLP	complessiva	SLP_c	2.160 mq	
	diretta	SLP_d	1728 mq	80%
	quota di perequazione [in atterraggio]	SLP_p	432 mq	20%
	premialità	SLP_pr	432 mq	max 20%
Rapporto di Copertura		RC	50% della Sf	
Altezza Massima		Hmax	2 / 3 piani f.t. m 7,50 vedi schema principio insediativo	[uffici-terziario] [capannoni]
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]			min 40% della St	

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 08 "Polo innovazione ss42"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza libera		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 30%	

Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

4. Parametri ambientali

Verde profondo	V _{pr}	20% della Sf
Indice Arboreo	I _a	4 alberi / 100 mq di Sf
Indice Arbustivo	I _{ar}	30 arbusti / 100 mq di Sf
% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili		allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05*[P=(1/K)*S]$
Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi	SI'	

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico	da dettagliare nel PA
Mobilità e sosta	10 mq x abitante teorico
Standard di qualità	si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi

6. Prescrizioni specifiche

Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI; rinaturalizzare la fascia spondale del Cherio; la disposizione degli edifici e degli spazi aperti dovrà formulare un'opzione attenta a preservare e valorizzare la percezione visuale dei versanti collinari retrostanti; il progetto dovrà prevedere la riduzione della superficie impermeabilizzata del lotto anche ridefinendo gli attuali piazzali mediante la realizzazione di nuovi parcheggi su più livelli.

L'ampliamento della superficie commerciale esistente non dovrà superare i mq. 500; la dotazione di parcheggi minimi di legge da reperire verrà calcolata in funzione delle tipologie commerciali insediate.

Prevedere riordino viabilità S.S. 42 e via Fornaci e la realizzazione percorso pedonale lungo la S.S. 42.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo

