

SCHEDA NORMATIVA		n. 10				
D3/5	ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI – art. 48 NTO					
Descrizione	<p>Porzione di area ex D1/25, posta sul fronte stradale della S.S. n. 13 "Pontebbana", via Marco Polo e via don Felice Benedetti, già attuata mediante PUA (ex PdL Apollo) e di cui si prevede il cambio di destinazione d'uso, da produttivo industriale e artigianale e funzioni direzionali, commerciali e di servizio.</p> <p>Questo contesto insediativo fa parte di un più complesso sistema produttivo, in fregio alla strada statale, che ha assunto una funzione di "asse di sviluppo commerciale", che nel corso degli anni si è gradualmente consolidato e rafforzato, ma che presenta ancora episodi ed elementi di fragilità e incompletezza.</p> <p>La modifica di cambio parziale di destinazione d'uso di questi immobili risulta compatibile sia sotto il profilo urbanistico, sia in relazione alle disposizioni regionali in materia che tendono sempre più ad integrare e diversificare le destinazioni d'uso all'interno delle aree destinate a scopi produttivi, naturalmente nel rispetto dei parametri edilizi, delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza e degli standard.</p> <p>Il complesso produttivo qui richiamato, può essere quindi riorganizzato, e contemperare anche funzioni commerciali, direzionali e di servizio, purché nel rispetto dei caratteri organizzativi generali e degli standard.</p>					
Carature urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	16.093			
	Superficie Fondiaria Sf	mq	10.083			
	Superficie coperta Sc	mq	2.707			
	Indice territoriale It	mc/mq	-			
	Indice fondiario If	mc/mq	-			
	Capacità edificatoria resid.le	mc	-			
	Capacità edificatoria non resid.le	mq	5.404			
	Altezza massima H	ml	10,00	n. piani 2		
	Abitanti teorici	n.	-			
	Standard	mq	Verde	**	Park	***
	Perequazione	*	Sup. perequata mq		*	
Tipologie ammesse	-					
Direttive e Prescrizioni	<p>Per la Zto D3/5, così come ridefinita dal PI, oltre a quanto previsto all'art. 48 delle NTO, sono ammesse le destinazioni commerciali, comprese le medie strutture di vendita, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, le attività direzionali, ricettive, ricreative, centri medici e benessere, sportive e culturali in genere.</p> <p>In ogni caso gli interventi sia all'interno degli edifici esistenti, sia nel caso di nuove costruzioni, ancorché ammesse, dovranno essere accompagnati da un progetto esteso all'intera area individuata in grafia di PI, gli accessi e i percorsi carrabili e pedonali, le aree a parcheggio e di servizio, con l'obiettivo della corretta integrazione delle nuove opere nei riguardi delle funzioni e destinazioni d'uso, per le quali dovranno essere verificate le aree a standard, soprattutto a parcheggio, includendo la Zto Fd/15.</p> <p>L'area a parcheggio Fd/15 sarà di tipo drenante e alberato, riservando lungo i confini nord e ovest delle fasce a verde alberato e di mitigazione.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere riservata al fronte sulla strada statale.</p> <p>Il progetto unitario dovrà essere accompagnato da una valutazione previsionale di impatto viabilistico e di clima acustico.</p>					
Perequazione	<p>* L'intervento è sottoposto ad accordo perequativo. In sede di accordo perequativo saranno definite le modalità di utilizzo della Zto Fd/15.</p> <p>** Il Comune potrà valutare la possibilità di monetizzare lo standard a verde pubblico.</p> <p>*** In sede di PdC saranno valutate le superfici a parcheggio, in relazione alle destinazioni d'uso degli edifici, come da artt 25 e 30 delle NTO.</p>					



∇ Confine comunale

■ Vincolo - Dlgs 42/2004

■ Aree da riqualificare attraverso riforestazione

● Centro Urbano LR 50/2012

▨ Comma 11 art 46 NTO

Zone

■ ZTO A -Zone di centro storico

■ ZTO C1-Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate

■ ZTO D1-Zone destinate ad attività industriali e artigianali di completamento

■ ZTO D3-Zone destinate ad attività commerciali e direzionali

■ Zone Dr

■ Zone E4-territorio agricolo

Opere e servizi pubblici

■ ZTO Fa-aree per l'istruzione

■ ZTO Fc-aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport

■ ZTO Fe-aree per attrezzature di interesse sovracomunale

∇ Sagoma limite

Standards Zona

■ ZTO B-Zone residenziali consolidate

■ ZTO C2-Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi

■ ZTO D2-Zone destinate ad attività industriali ed artigianali di nuova formazione

■ ZTO D4-Zone per attività agroindustriali

∇ Zone E-territorio agricolo

■ ZTO Fb-aree per attrezzature di interesse comune

■ ZTO Fd-aree per parcheggi

■ ZTO Ff-aree per attrezzature cimiteriali