

201.III.A2 Norme tecniche di attuazione – Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi

D1

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata, che dovrà corrispondere ai seguenti criteri progettuali:

- destinazione d'uso ammessa: attività produttive di tipo artigianale, industriale direzionali e commerciale.
- superficie totale (ST) massima realizzabile mq 3.750

Non sono ammesse strutture commerciali classificate dalla relativa legislazione nazionale e regionale vigente come grandi strutture di vendite o come concentrazioni di medie strutture di vendita.

Le quantità minime da prevedere come aree di standard all'interno dell'area sono differenziate secondo i seguenti parametri:

Destinazione artigianale industriale

Le aree da destinare a standard pubblici dovranno essere superiori al 10% della Superficie Territoriale (STE) individuata dal piano attuativo per tale destinazione.

All'interno della superficie di standard sopra detta dovranno essere reperiti almeno il 5% della Superficie Totale (ST) degli edifici per parcheggi pubblici. La restante parte dovrà essere destinata a verde pubblico.

Destinazione direzionale e commerciale

La superficie minima da destinare a parcheggi pubblici dovrà essere pari a all'80% della Superficie Totale (ST) degli edifici. Dovrà inoltre essere individuata una superficie minima del 10% della Superficie Totale (ST) per parco pubblico.

Per le strutture commerciali dovrà inoltre essere dimostrato che la dotazione di parcheggi previsti sia almeno pari ai limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente sulle strutture commerciali.

Per tutte le costruzioni dovranno essere reperiti parcheggi privati stabiliti dall'art. 41 sexies della L. 1150/42.

Le altezze massime degli edifici dovranno essere inferiori a 10 metri.

In relazione a provate esigenze produttive, potranno essere consentite altezze maggiori, entro il limite di 15 metri. Tale possibilità è subordinata alla redazione di un progetto delle sistemazioni esterne e di uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico che dimostri la compatibilità ambientale. Dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura con elementi arborei ed arbustivi.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

Le aree di verde pubblico dovranno essere prevalentemente reperite come fascia alberata lungo il fronte dell'area prospiciente la strada per Fermignano (via Luigi Falasconi) e con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

Dovrà inoltre essere previsto un percorso pedonale di larghezza minima 1,50 metri lungo tutto il lato prospiciente via Luigi Falasconi.

Lungo via Luigi Falasconi potranno essere realizzati non più di due accessi all'area.