

## ARU6 - Ambito via G. Marconi

### PREVISIONI

#### Obiettivo dell'intervento

L'intervento propone la riqualificazione di un'area dismessa e oggi parzialmente utilizzata (recente apertura della farmacia), con l'insediamento di una pluralità di destinazioni a carattere economico e residenziale, con l'obiettivo di creare una serie di funzioni e di attività al servizio dei residenti nella parte ad est della Ferrovia.

#### Dimensionamento

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                           |       |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ST - Superficie territoriale                           | 4.840                                                                                                                                                                                                                                     | mq    |
| IT - Indice di edificabilità territoriale              | 0,33                                                                                                                                                                                                                                      | mq/mq |
| SLmax - Superficie lorda massima edificabile           | 1.614                                                                                                                                                                                                                                     | mq    |
| Altezza dell'edificio                                  | 12,50                                                                                                                                                                                                                                     | m     |
| IC - Indice di copertura (% della SF)                  | 50                                                                                                                                                                                                                                        | %     |
| IPF - Indice di permeabilità (% della SF)              | 30                                                                                                                                                                                                                                        | %     |
| Destinazione d'uso prevista                            | Terziario - Direzionale, Pubblici esercizi, Servizi alla persona, Commerciale (negozi di vicinato - CV e medie strutture di vendita -MSV - no food, max 600 mq di superficie di vendita), Attrezzature ricettive, Artigianato di servizio |       |
| Dotazione aree di interesse pubblico                   | 40 mq/ab per la residenza<br>100% SL per le destinazioni non residenziali                                                                                                                                                                 |       |
| Quantità minima di aree di interesse pubblico previste | Monetizzazione totale                                                                                                                                                                                                                     | mq    |

#### Prescrizioni particolari

- L'intervento dovrà prevedere una percentuale massima di destinazioni residenziali pari al 30% della capacità edificatoria complessiva, compreso l'eventuale incentivo volumetrico.
- Le aree a standard dovranno essere monetizzate per consentire l'acquisto delle aree di interesse pubblico previste dal piano dei servizi.
- Verrà riconosciuto un incentivo volumetrico pari ad un volume massimo di 0,033 mq/mq, (calcolato sulla capacità edificatoria complessiva) nel caso di recupero degli edifici esistenti e/o per la presenza di funzioni aggiuntive alla residenza, oltre alla percentuale minima prevista.
- La trasformazione urbana è subordinata alla redazione di uno specifico **studio di sostenibilità idrologico - idraulica** che tenga conto:
  - dell'analisi dei suoli
  - della valutazione della sufficienza delle reti di collettamento esistenti
  - del dimensionamento della rete di approvvigionamento idrico (con particolare attenzione alla pressione di rete), acquisendo il parere dell'ente gestore del servizio
  - degli interventi necessari a garantire che la trasformazione stessa rispetti il principio dell'invarianza idraulica.
- In sede attuativa verrà valutata la possibilità di attuare l'intervento mediante Permessi di Costruire Convenzionati.
- Trattandosi in parte di un'area dismessa, l'intervento dovrà riportare i contenuti di cui al D.Lgs. n° 152/2006 e successive modifiche e integrazioni.
- In sede di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, dovrà essere predisposto apposito studio per valutare gli effetti indotti dall'intervento sulla rete stradale esistente e sulle intersezioni prossime all'area d'intervento.
- Lo studio dovrà essere redatto utilizzando per la struttura di vendita i coefficienti indicati dal punto 5 dell'Allegato 1 della DGR n°1193 del 20 dicembre 2013 e verificando la capacità delle intersezioni a rotatoria esistenti e in progetto lungo la rete stradale individuata dal PTCP.