

Per le **Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della “Spina Verde”, di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina - AT3** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Per l'ambito AT3 è consentita l'attivazione dell'ambito di trasformazione per sub ambiti indipendenti (AT3.1 – AT3.2) con approvazione di singoli piani attuativi e stipula delle relative convenzioni.

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

$S_f = 30\% S_t$

Quota di cessione totale

$C_e = 259 \text{ mq per abitante teorico insediabile}$

Quota di cessione minima localizzata internamente

$C_{le} = 70\% S_t$

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

$It \leq 0,45 \text{ mc/mq}$

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

$It \leq 0,20 \text{ mc/mq}$

Indici e parametri morfologici e ambientali

Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If)

$1,50 \text{ mc/mq} \leq If \leq 2,00 \text{ mc/mq}$

Altezza massima e numero di piani

$H = 13,50 \text{ m} - 4 \text{ piani}$

Rapporto di copertura

$R_c(S_f) \leq 50\%$

Indice di permeabilità

$I_p(S_f) \geq 40\%$

Densità arborea

$A \geq 1 \text{ albero/300 mq } S_f$

Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio come definita dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Usi esclusi

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2)