



Individuazione della Polarità Strategica della Rigenerazione "PSR03 – EX GRES"

1. Obiettivi di intervento

- Approcciare la progettazione attraverso un'attenta lettura degli edifici esistenti, analizzando i rapporti reciproci tra i corpi di fabbrica e tra questi e lo spazio aperto;
- Prevedere una *mixité* di funzioni con particolare riferimento a quelle con una spiccata finalità sociale, culturale e sportiva (considerata la presenza del Palazzetto del Ghiaccio IceLab), attraverso anche convenzionamenti con l'Amministrazione;
- Rivolgere particolare attenzione al progetto dello spazio aperto di connessione tra i vari edifici e alla permeabilità dell'area rispetto al vicino Parco Ovest;
- Considerare l'area come naturale transizione tra un nuovo tipo di spazio urbano e la campagna, rivolgendo particolare attenzione al progetto dello spazio aperto di connessione tra i vari edifici e alla permeabilità dell'area rispetto al vicino Parco Ovest da considerarsi quale elemento di cerniera tra la Polarità Strategica della Rigenerazione e le aree del Parco Agricolo della Madonna dei Campi (ora Parco dei Colli);
- Migliorare l'accessibilità e la connessione con le infrastrutture viabilistiche e ciclopeditoni esistenti.

2. Disposizioni relative ai parametri edificatori

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente riparametrata ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del Piano delle Regole, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;

- Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. Tale indice, riferito alla Superficie territoriale, è da intendersi obbligatorio;
- Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SI inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;
- Indice di edificabilità territoriale massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,60 mq di SL per mq di ST.

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica e compensazione edilizia di cui all'articolo 7 delle presenti direttive;
- misure di incentivazione di cui all'articolo 8 delle presenti direttive;
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- diritti edificatori iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

L'indice di edificabilità massimo può essere ulteriormente incrementato in relazione alle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 2 delle presenti direttive.

Si applicano le disposizioni in tema di perequazione urbanistica di cui all'articolo 6 delle presenti direttive.

In caso di insediamento di servizi convenzionati di particolare rilevanza o interesse, per la corrispondente SL trova applicazione quanto previsto all'articolo 7 comma 5 delle presenti direttive.

3. Disposizioni relative alle destinazioni d'uso

Usi esclusi

- Grandi strutture di vendita (C3)
- Media Struttura di Vendita di secondo livello (C2b)
- Logistica (L) superiore a 250 mq si superficie operativa
- Autotrasporto (AU)

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni contenute nel Piano di rischio aeroportuale.