

Il record denominato **AT_04_20028** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato 4 RES** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziali

8.1 Caratteri generali

Interessano aree generalmente poste consecutivamente che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema viario esistente e che implicano il rapporto paesistico tra le aree della città consolidata e le aree di zona agricola.

8.2 Destinazione principale

- La destinazione principale è quella residenziale per un minimo del 70% di SIp dell'intero comparto

- Le destinazioni complementari/compatibili sono:

esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie - direzionali, comprese quelle ricettive, di svago e spettacolo; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche; attività produttive non incompatibili con la residenza, non inquinanti (per quanto concerne il rumore, il rischio del traffico, l'odore, la qualità dell'aria e della luce) fino a un massimo di complessiva SIp di mq. 300; autorimesse pubbliche o private.

Destinazioni non ammissibili

- terziaria/direzionale come da norme specifiche sul settore commerciale e comunque eccedente il 30 % della SIp prevista per l'intero comparto di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla divisione in subcomparti di pianificazione attuativa, attuati o da attuare

- esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di grande superficie di vendita;

- produttiva oltre i limiti indicati;

- nuovi interventi agricoli incompatibili e inquinanti;

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo o similare. L'edilizia economica popolare potrà essere realizzata ai sensi di legge.

Parametri edificatori

- l'indice medio di edificabilità territoriale I_t è di 1,2 mc/mq con un indice fondiario I_f compreso tra un minimo di 1,3 mc/mq ed un massimo di 2,0 mc/mq, secondo il principio di perequazione interna ad ogni comparto;
- il rapporto di copertura R_c massimo è pari al 40%;
- il numero massimo dei piani utili, abitabili fuori terra (più un piano garage e servizi) non può essere superiore a 2, con una altezza massima H di mt. 7,80;
- le aree per attrezzature di interesse pubblico, equivalenti a 26,5 mq/abitante conteggiando 210 mc. per abitante, possono essere ricavate all'interno del comparto secondo le indicazioni comparto per comparto e possono essere in parte o del tutto monetizzate.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4

LOCALIZZAZIONE: Birbesi – Strada Marchionale

Destinazioni d'uso:

Principali:

- residenziale

Accessorie:

- esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq, per commercio al dettaglio;
- uffici pubblici e privati;
- attrezzature e servizi di pubblico interesse;

Non ammesse:

- Produttive/industriali
- artigianali
- commerciali di media e grande dimensione
- agricole

Parametri di riferimento:

Superficie territoriale: 9.112 mq (di cui 8.506 mq edificabili)

Densità massima realizzabile sui singoli lotti (IT): 1,2 m³/m²

Rc: 40%

H max: m 7,80

Urbanizzazione primaria:

A totale carico le opere primarie previste e, inoltre:

- completamento e migliorie della strada Marchionale esistente (anche fuori limiti di comparto);
- realizzazione di parcheggi pari a 6 mq/ab con prescrizione di individuarli lungo la Strada Marchionale;
- realizzazione di asse di penetrazione longitudinale nel lotto di competenza a garanzia di future espansioni verso Est e verso la Chiesa;

Conferimento aree per servizi:

Residenza: quantità minima totale pari a 26,5 mq/ab

- cessione totale della quota da reperire in area di atterraggio individuata dall'Amministrazione Comunale.

Commercio: quantità minima totale pari a 75% della SLP

- realizzazione di parcheggi pari al 37,5% della SLP destinata al commercio per gli esercizi di vicinato, con prescrizione di individuarli lungo la strada Marchionale e lungo la viabilità di nuova realizzazione;
- monetizzazione della quota restante pari a 37,5 % della SLP.

Quota aggiuntiva standard:

Standard di qualità aggiuntiva relativi alla residenza:

- 15% della SLP di cui eventualmente il 5% di compensazione ecologica preventiva (come da art. 2.7 del Documento di Piano);

Standard di qualità aggiuntiva relativi al commerciale - direzionale:

- 25% della SLP di cui eventualmente il 5% di compensazione ecologica preventiva (come da art. 2.7 del Documento di Piano);

Altre prescrizioni particolari:

- Cessione di “area di atterraggio” individuata dall’Amministrazione Comunale.
- Si fa riferimento alle mitigazioni e compensazioni contenute negli elaborati della VAS. In fase di pianificazione attuativa vanno considerati, con le modalità previste dalle presenti N.T.A, tutti i vincoli eventualmente derivanti da distanze minime prescritte da insediamenti agricoli e produttivi e da altre attività considerate inquinanti e moleste.

