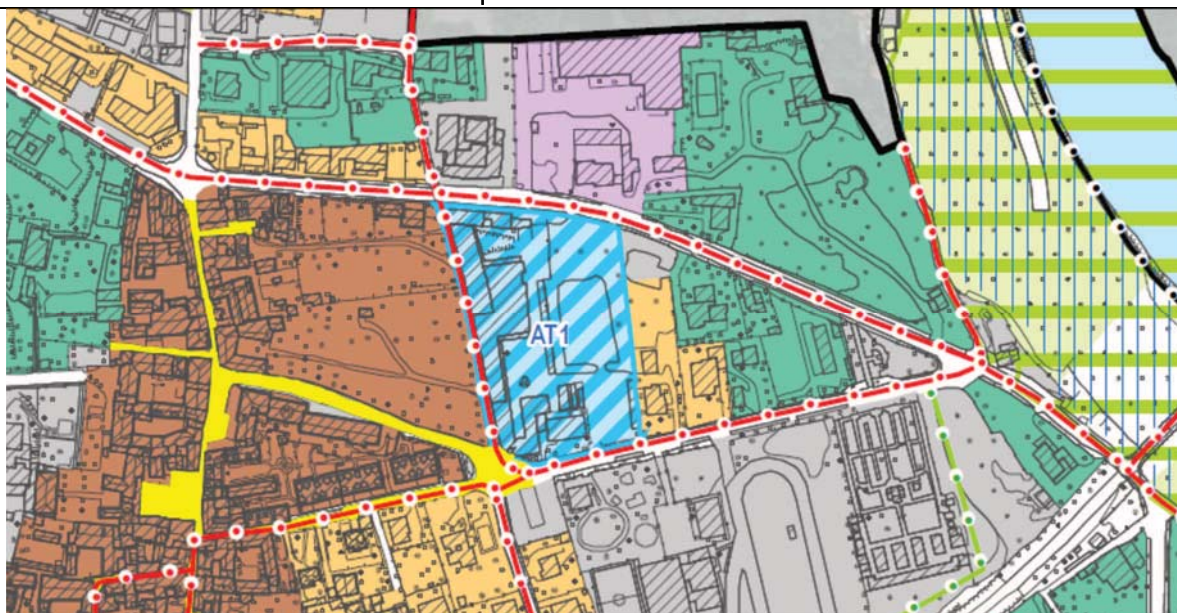


AMBITO DI TRASFORMAZIONE - AT1 (EX AREA IMEC)

Inquadramento territoriale



Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	11.859 mq
Indice di Copertura - IC	0,35 mq/mq
Superficie Lorda – SL (valori massimi)	5.190 mq
Indice di Permeabilità Fondiaria - IPF	⋏ 30% minimo (per destinazione d'uso residenziale e misti); ⋏ 15% minimo (per destinazione d'uso produttivo/commerciale)
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	73 (volume massimo riferito al residenziale pari a 10.899 mc)
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima dell'edificio	10,5 metri

Destinazioni d'uso ammesse

- ⋏ GF1 (max 70% della SL di previsione – Volume max pari a 10.899 mc);
- ⋏ Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.3 – Gf3.4 - GF4 – GF5 - GF6 (max 30% della SL di previsione – a saturazione; volume max 4.671 mc); (SL commerciale prevista riferita esclusivamente alla sommatoria di esercizi di vicinato - vedi Tipologia V art.3 NTA della componente commerciale - con divieto di formazione di media struttura commerciale ad organizzazione unitaria);
- ⋏ Sono esclusi i Gf qui non menzionati.

Cessione di Aree a Servizi/Opere Pubbliche (Intra/Extra comparto)

1. Realizzazione e cessione di un fabbricato, all'interno dell'ambito, avente SL pari a 300 mq da destinare successivamente a servizi di interesse generale;
2. Cessione e Realizzazione di aree a parcheggi alberati di uso pubblico, all'interno dell'ambito, per una superficie pari a 3.500 mq;
3. Realizzazione nuova strada di collegamento tra Via Airoidi e Via Edison (rotatoria su quest'ultima);
4. Realizzazione di specifica sede ciclopeditone lungo la strada della Rebusta;
5. Realizzazione di passerella ciclopeditone in Via Marconi – sovrappasso ferroviario;

Direttive

- ⋏ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 30% della SL residenziale realizzata;

➤ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria dell'AT) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico; ➤ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto; ➤ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato; ➤ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti); la realizzazione e cessione delle Aree a Servizi/Opere Pubbliche di cui ai precedenti punti 3-4-5 sono da considerarsi a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; circa la realizzazione e cessione delle Aree a Servizi/Opere Pubbliche di cui ai precedenti punti 1-2, non è prevista alcuna monetizzazione; ➤ La realizzazione delle opere pubbliche di cui ai punti 3, 4 e 5 del paragrafo "Cessione di Aree a Servizi/Opere Pubbliche (Intra/Extra comparto)" è possibile prima dell'attuazione edificatoria dell'ambito, da parte pubblica e/o di soggetti terzi, demandando l'individuazione delle opere riguardanti gli standard compensativi a carico degli attuatori in sede di convenzione urbanistica; ➤ Deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione dagli edifici residenziali di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente; ➤ È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo; ➤ E' necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio sia a scala d'ambito prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi; ➤ E' necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici; ➤ È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia; ➤ E' necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione; ➤ E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato alla Variante PGT ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito AT, ancorchè per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento;
Criteri perequativi e compensativi
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato, indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative delle presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.
Strumenti di Attuazione
Permesso di Costruire Convenzionato