

AT4 (ex PII2a-2b)

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	34.468 mq
Superficie Lorda – SL max	3.767 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	75 (considerata la SL max destinata al 100% a GF1)
Altezza del Fronte	11,6 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)

Destinazioni d'uso ammesse

- GF1;
- Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);
- GF4;
- GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);
- Altre attività terziarie GF6;
- Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;
- Attività Quaternarie GF9;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

Aree per attrezzature pubbliche

- All'interno dell'ambito a concentrazione volumetrica, valgono le dotazioni minime destinate esclusivamente a parcheggio pubblico prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi senza possibilità di monetizzazione;
- In aggiunta al punto precedente, al fine di permettere l'ampliamento degli esistenti ed adiacenti ambiti destinati a servizi, deve essere prevista la cessione di aree pari a 20.000 mq (minimo) di cui 5.000 mq (minimo) con destinazione a verde pubblico ai fini del recepimento dell'applicazione delle soglie di riduzione di consumo di suolo di cui al paragrafo 6.7 del Vol. II del DdP;

Ulteriori Direttive

- L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.
- Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;

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, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

Premialità

E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):

➤ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;

o in alternativa

➤ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.

o in alternativa

➤ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana";

o in alternativa

➤ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale";

o in alternativa

➤ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";

Strumenti di Attuazione

Piano Attuativo