

Ambito 5, residenziale di trasformazione urbana

1. Obiettivi e finalità

L'ambito è localizzato in una posizione interna del centro abitato, ad alta densità di edificazione. Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione nella quale possano essere insediate funzioni residenziali, attività economiche compatibili con la residenza, negozi di vicinato, negozi specialistici, studi professionali. L'intento di migliorare il rapporto, necessario alla costruzione di città, tra uomo ed edificato attraverso le maggiori potenzialità dei servizi naturali ed antropizzati potrebbe trovare in questo ambito una risposta.

2. Strumento attuativo

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale
- negozi di vicinato
- attività economiche compatibili con la residenza (a solo titolo esemplificativo e non esclusivo: bar, ristorante, studi professionali, piccoli artigiani, negozi specialistici ecc.)

Sl max = 1.200,00 mq

H max = 4 + sottotetto (4 piani fuori terra + sottotetto anche non praticabile)

Sdr min = 30% fondiaria

Parcheggi minimi = 18 posti auto

Aree minime di cessione

Av = 2.000,00 mq

Apg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi.

Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano. Il piano attuativo dovrà prendere in considerazione la situazione di alta

densità del costruito, cercando di migliorare le dotazioni di quartiere quali parcheggi ed aree a verde, e la loro fruibilità.

4. Criteri di negoziazione

I criteri prioritari di negoziazione e concertazione che l'Amministrazione comunale assume per l'attivazione delle procedure di trasformazione sono:

- la compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili , intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone e alle imprese in relazione alle funzioni insediabili;
- la sostenibilità urbanistica e ambientale: intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- l'individuazione delle tipologie di servizi alle persone e alle imprese e loro dimensionamento in relazione ai carichi insediativi;
- la sostenibilità economica: intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche private disponibili e/o da reperire.