

Livello informativo
Amb_Tras

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1

Appartengono a questa categoria gli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo individuati nel Documento di Piano: N.R.1

Morfo-tipologia di progetto

Si tratta di un'area di frangia posta in fregio ad ambiti già utilizzati da tempo di cui ne costituisce una naturale continuità e la cui utilizzazione ai fini edificatori consentirà il completamento di una viabilità ritenuta indispensabile.

Specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previste strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

Il Piano Esecutivo afferente all'ambito di trasformazione N.R.1 dovrà prevedere il completamento e la razionalizzazione della viabilità e l'utilizzo e potenziamento degli impianti tecnologici esistenti. Verso la strada prevista dovrà essere indicata una fascia alberata di mitigazione la cui definizione progettuale preliminare dovrà essere allegata al piano urbanistico.

Gli standard previsti sul terreno sono pari a 4.500 mq di cui parcheggi ≥ 500 mq.

Indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o di interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

Piano Attuativo

Criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione, etc.)

Il fondamento della perequazione si basa sul principio secondo cui ad ogni trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare debba corrispondere un adeguato e proporzionato beneficio collettivo, sia esso rappresentato da nuovi servizi pubblici, da aree verdi, da infrastrutture per la mobilità, più generalmente, da un aumento della qualità ambientale.

Tutte le aree oggetto di trasformazione e tutti i relativi proprietari partecipano pro-quota ai benefici previsti (edificabilità) e parimenti, pro-quota, al contributo per la collettività (cessione gratuita di aree pubbliche).

L'edificabilità assegnata negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa prevede la cessione delle aree necessarie per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui una parte obbligatoria (parcheggi) viene reperita all'interno del continuo obbligatorio del piano attuativo mentre una quota parte viene soddisfatta esternamente ad esso e ciò anche tramite monetizzazione.

Con tale criterio si evita di acquisire o richiedere aree marginali e di dimensioni non significative ponendo come obiettivo luoghi ed attrezzature atte a soddisfare e riqualificare l'organismo urbano. Tutto ciò, inoltre, nel rispetto delle indicazioni e dei criteri fissati dal Piano dei Servizi.