

Livello informativo
Amb_Tras

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

4

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

Morfo-tipologia di progetto

L'ambito in oggetto riguarda aree di edifici esistenti a carattere agricolo per le quali una riconversione ad uso produttivo appare opportuna sia a causa della loro collocazione sia in quanto parte di un tessuto urbano che necessita di interventi di riqualificazione urbanistica e di valorizzazione architettonica.

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

Le finalità e gli obiettivi da perseguire nel presente ambito sono così riassumibili:

- miglioramento igienico-sanitario;
- riqualificazione urbanistica della viabilità e degli spazi a verde e parcheggio;
- introduzione di destinazioni d'uso coerenti con la posizione urbanistica.

Parcheggi sul terreno: $\geq 5\%$ della SLP.

Verde: è possibile la monetizzazione.

La superficie adibita al parcheggio dei mezzi pesanti (autocarri, ecc.) non dovrà essere inferiore al 30% della superficie complessiva da destinare a parcheggio e potrà essere collocata in zona concertata con l'Amministrazione Comunale anche esternamente all'ambito, in area adatta prevista dal Piano dei Servizi.

In lato sud dovranno essere previsti arretramenti edificatori dalla futura strada di almeno ml 10,00 dotati di essenze vegetali autoctone.

Il progetto urbanistico dovrà essere integrato con un progetto preliminare di mitigazione che tenga conto delle indicazioni di cui al punto precedente.

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

In presenza dell'attuale destinazione d'uso gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione si applicano con titolo abilitativo diretto.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso tutti gli interventi edilizi sono subordinati a Piano Urbanistico Attuativo finalizzato al miglioramento del tessuto urbano ed alla opportunità di reperire spazi per la viabilità, sosta e parcheggio.

L'ambito sottoposto alla presente normativa è opportunamente perimetrato ed i relativi parametri di utilizzo sono così previsti:

Ambito n°	Destinazione d'uso in atto	SC	SLP	Tipo di Piano Attuativo
A.R.A.P.1	Agricola	$\geq 0,50$ mq/mq Sf	1,5 Sc	Piano di recupero urbanistico e/o P.I.P.

- altezza (H) $\leq$ 10,00 ml per particolari impianti, volumi tecnici, silos, ecc. potranno essere autorizzate altezze maggiori;
- distanza dalle strade (Ds) $\geq$ 7,50 ml;
- distanza dai confini (Dc) $\geq$ 5,00 ml;
- distanza dai fabbricati (Df) $\geq$ 10,00 ml.

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.