

Livello informativo
Amb_Tras

AMBITI DI TRASFORMAZIONE 9

Appartengono a questa categoria gli ambiti di riconversione da agricola a residenziale soggetti a piano attuativo individuati nel Documento di Piano: A.R.A.R.1

Morfo-tipologia di progetto

Gli ambiti in oggetto riguardano aree ed edifici esistenti a carattere agricolo per i quali una riconversione ad uso residenziale si rende auspicabile ed opportuna sia a causa della loro collocazione sia in quanto parti del tessuto urbano che necessitano di interventi di riorganizzazione urbanistica.

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:

a-miglioramento igienico sanitario;

b-introduzione di destinazioni d'uso coerenti con la posizione urbanistica;

c-recupero e potenziamento di spazi di interesse pubblico a verde e parcheggio

d-riqualificazione urbanistico-architettonica.

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 ordinari, restauro e risanamento conservativo.

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

Poiché gli ambiti sottoposti alla normativa del presente articolo sono opportunamente perimetrali e numerati i relativi parametri di utilizzazione sono individuati nella seguente tabella:

Ambito n°	Destinazione d'uso in atto	Volume Recuperabile mc	SC	SLP	Tipo di piano attuativo
A.R.A.R.1	Agricola incompatibile	Massimo 20.000	0,30 Sf	2 x Sc	Piano di recupero urbanistico

a-distanza dai confini (Dc) salvo preesistente $\geq 5,00$ ml;

b-distanza dai fabbricati (Df) salvo preesistenze $\geq 10,00$ ml;

c-distanza dalle strade (Ds) salvo preesistente $\geq 7,50$ ml;

d-altezza dei fabbricati definita dal Piano Esecutivo con un massimo di tre piani fuori terra.

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.