

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ATU/R1
DENOMINAZIONE: Piazza AVIS	

Individuazione

Tale ambito di trasformazione si estende su aree già urbanizzate attualmente occupate dal campo sportivo comunale. Esso è articolato in due comparti:

Comparto A, di proprietà privata, in fregio alla SP 4 di circa 4.000 mq.

Comparto B, di proprietà pubblica, che si estende sull'attuale campo sportivo e piazza pubblica di circa 21.500 mq.

Previsioni

L'area viene convertita in area residenziale a bassa densità omogeneizzandosi con il tessuto urbano al contorno.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi;
- commercio al dettaglio;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici privati, studi professionali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole.

Parametri di edificabilità

IT: 1 mc/ mq.

If max.: 1,5 mc./mq.

Rc: 40%

Rp: 50%

H max.: 7,50 mt.

L'altezza massima dei fabbricati è stabilita in ml. 7,50 e sono ammessi 2 piani abitabili; al piano terra sono ammessi negozi o servizi alla residenza.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze lombarde come da indicazioni del RE.

Aree per attrezzature pubbliche da cedere

Comparto A: è prevista la cessione di parcheggi nella misura di 5 mq./ abitante, è facoltà di richiedere la monetizzazione dei rimanenti 13 mq. in funzione delle coerenze progettuali.

Comparto B: è prevista la cessione degli standard di legge nella misura di 14 mq./ab., è consentita la monetizzazione dei rimanenti 4 mq./ab. Una quota delle aree da cedere sarà localizzata nell'angolo sud – est del comparto connettendosi con la piazza esistente e in parte da destinare a parco giochi.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalle presenti norme.

Prescrizioni particolari

I due comparti saranno oggetto di una progettazione coordinata, mentre potranno avere tempi di attuazione differenziati.

Sarà prevista una viabilità ciclopedonale di collegamento tra i due comparti.

Comparto A: fornire un accesso diretto dalla SP 4 con strada di penetrazione a fondo chiuso, senza collegamento viario con il comparto B.

Comparto B: organizzare la viabilità interna dando continuità alla viabilità esistente.

Margine nord dell'ambito: realizzare una precisa cesura tra l'edificato e le aree agricole mediante un opportuno filtro verde, costituito da elementi vegetali in grado, per dimensione e densità, di definire un sicuro margine tra i terreni agricoli e quelli urbanizzati. Definire un arretramento edificatorio delle recinzioni dal limite del comparto tale da consentire il potenziamento di via Gradellata che corre in fregio al limite nord del comparto.

Inquadramento territoriale



Cartografia di Piano

