

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ATU/M1
DENOMINAZIONE: De Gasperi	

Individuazione

Si tratta di un'area particolarmente delicata del tessuto, precedentemente individuata come area produttiva e standard, condizionata dalla previsione di una nuova viabilità di piano. E' collocata in fregio alla SP 2, al margine ovest del capoluogo e si estende per una superficie di circa 43.000 mq.

Previsioni

Completamento dell'intervento di rilocalizzazione del campo sportivo comunale a ovest;
Salvaguardia e completamento delle aree di naturalità presenti;
Definizione del limite del tessuto edificato.

Destinazioni d'uso prevalenti

- residenza;
- piccole imprese;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento ed attrezzature sportive private;
- attività commerciali;
- 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.
- La superficie destinata a residenza deve essere compresa tra un minimo del 30% ed un massimo del 50% della Sf complessiva.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività insalubri di 1° e 2° classe;
- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere e con la residenza o che le rechino potenziali molestie.
- Tutte le attività agricole;

Parametri di edificabilità

It: 1 mc/mq

If: 1,5 mc/mq

Rc: 40%

Rp: 30%

H max.: ml. 7,50.

N° piani abitabili: 2; al piano terra sono ammessi negozi o servizi alla residenza.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento di volume pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascrivere su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purché tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità del precedente strumento urbanistico.

Parcheggi scoperti

Nel lotto di proprietà dovranno essere individuate aree da destinare a parcheggio scoperto in ragione di 1/6 della superficie utile destinata ad abitazione, di 8/10 della superficie utile destinata ad attività commerciale, di 1/2 della superficie utile destinata ad artigianato di servizio.

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

Le aree standard vanno cedute nel sito. In sede di convenzione saranno definite in base alle reali funzioni insediate sulla base dei seguenti indici e parametri:

- Residenziale: 18 mq./ab.
- Produttivo: 20% Sf;
- Commerciale: 100% SIp.

Esame paesistico dei progetti

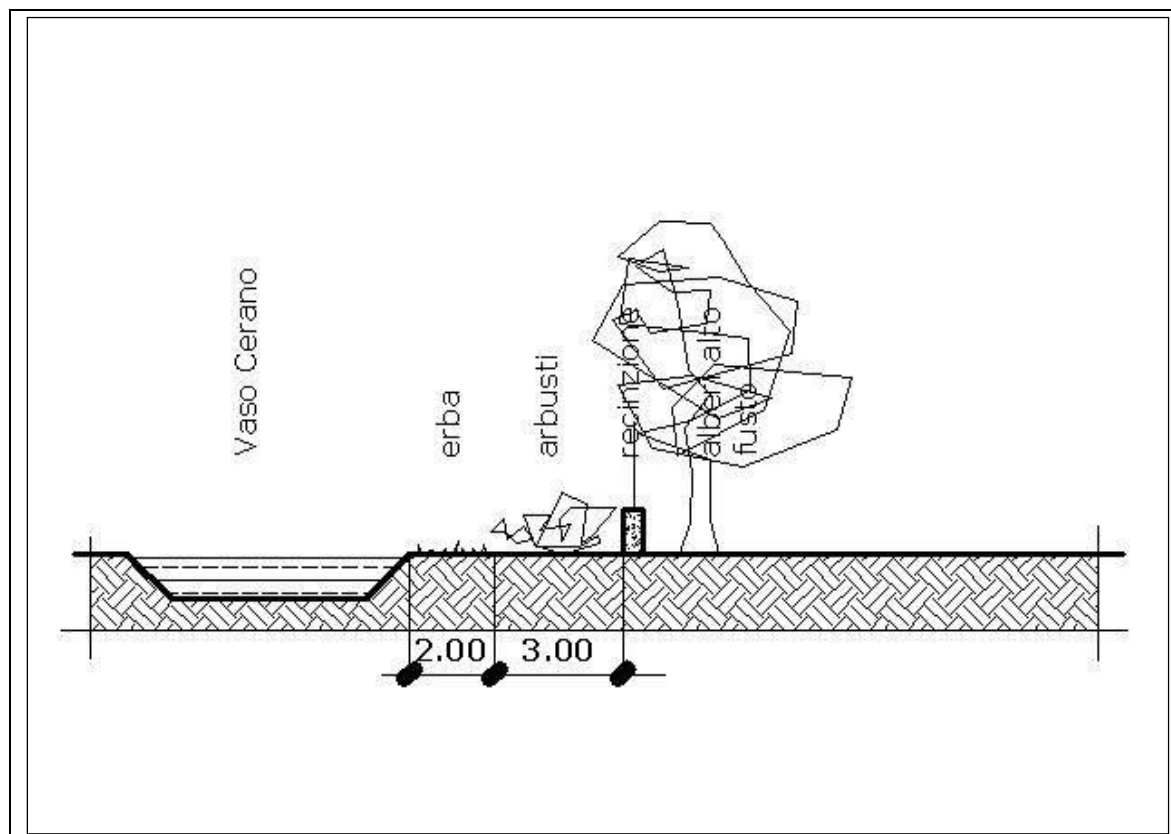
Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalle presenti norme.

Prescrizioni particolari

- Il limite esterno del comparto dovrà essere dotato di 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.
- Una quota pari al 70% della superficie destinata a attrezzature per servizi collettivi sarà concentrata sul lato ovest, in accordo con le previsioni dell'insediamento del nuovo campo sportivo.
- Accesso unico dalla SP 2.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente DdP in pendenza dell'adozione degli strumenti attuativi dell'ambito, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, con un incremento della volumetria del 20% da concedersi una volta sola per adeguamenti alle norme igienico sanitarie o di sicurezza.

In fregio al vaso Cerano la recinzione sarà arretrata di 5 metri dal ciglio del vaso. Tale fascia sarà realizzata come da schema allegato.



Inquadramento territoriale



Cartografia di piano

