

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ATU/M2
DENOMINAZIONE: Fossa Regia	

Individuazione

E' un'area già consolidata attualmente individuata in base ad una convenzione con il privato quale area per servizi sportivi.

E' localizzata a sud est del capoluogo ed è raggiungibile attraverso una viabilità vicinale.

Previsioni

l'intervento è finalizzato a ridare coerenza urbanistica al comparto, adeguando le previsioni alle reali funzioni insediate.

Essa viene individuata come area a destinazione mista.

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.

Limitazione dell'edificazione residenziale

La superficie residenziale ammessa è stabilita in un massimo complessivo di mq. 250,00 di S.U. e limitatamente a due appartamenti; è comunque garantita la possibilità di edificare un appartamento avente una S.u. non superiore a mq. 100,00 indipendentemente dalla consistenza dell'insediamento. Per tale/i alloggio/i dovrà essere stipulato atto unilaterale di vincolo notarile registrato e trascritto di pertinenzialità all'attività produttiva di appartenenza.

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;

Dimensionamento

It.: 1mc./ mq.

I.f. max: 1,5 mc./mq.

R.c.: 40 %

R.p.: 50%

H. max.: 7,50 mt.

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.

Tali aree sono monetizzabili.

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.

A carico dei proprietari è la realizzazione della viabilità di accesso dotata delle necessarie reti di servizio: acqua potabile, fognatura, gas metano, illuminazione pubblica.

Inquadramento territoriale



Cartografia di piano

