

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ATU/M3
DENOMINAZIONE: Cascina Dosso	

Individuazione

Tale ambito occupa i terreni posti in fregio alla SP 2 in località Fontanella Grazioli attualmente classificata aree per servizi collettivi, di proprietà comunale. La superficie è di circa 14.200 mq.

Previsioni

Realizzare un insediamento che per destinazione d'uso, caratteristiche paesaggistiche ed ambientali funga da filtro/raccordo con gli insediamenti esistenti al contorno;

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.

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.

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.

Parametri di edificabilità

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 del la 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 da cedere sono definite nella misura del 20% della superficie territoriale.

In caso di realizzazione di un unico lotto le aree standard potranno essere interamente monetizzate.

In caso di realizzazione di più lotti è prevista la realizzazione del 5% di aree per parcheggi pubblici su suolo privato ma di uso pubblico a gestione privata.

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

Trattamento delle acque di scarico

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, dovranno essere opportunamente depurate così come stabilito dalla legislazione vigente.

E' individuata una fascia di filtro ambientale sui confini sud - ovest da realizzarsi in armonia con le aree standard adiacenti al fine di creare un continuum ambientale in grado di fornire mitigazione e unità paesaggistica.

Inquadramento territoriale



Cartografia di Piano

