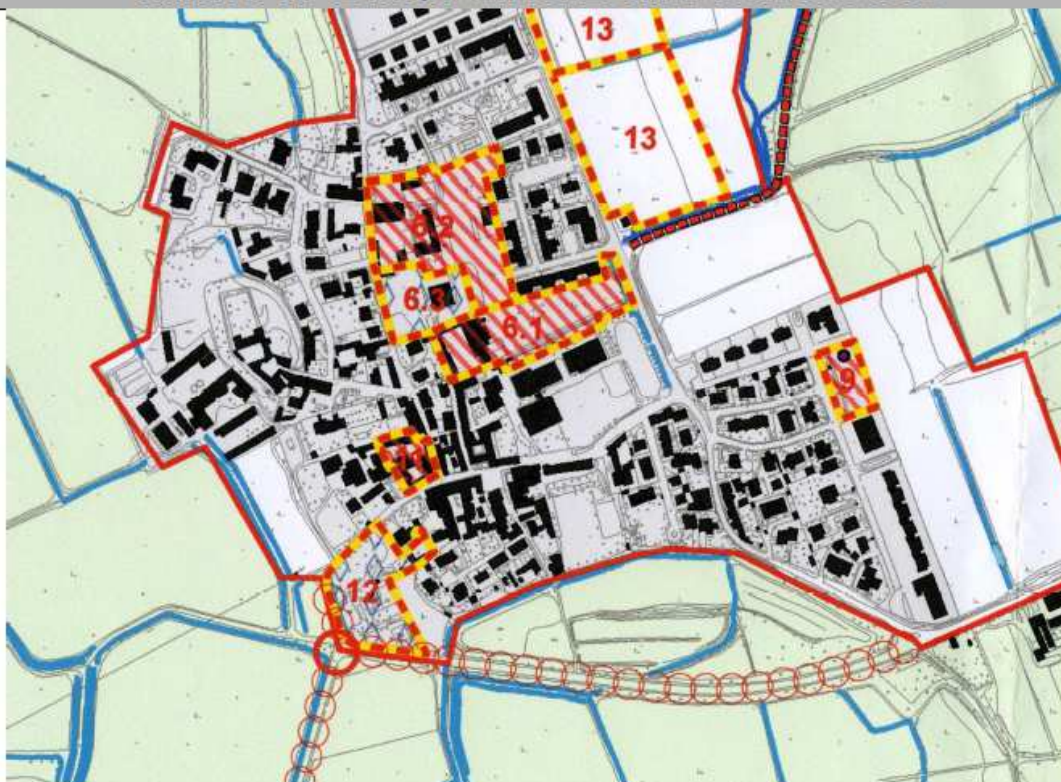


Scheda: AT_12_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

AMBITO N. 12 RIQUALIFICAZIONE ACCESSO SUD



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'Ambito è localizzato in un'area a Sud del nucleo abitato principale di Ozzero, a ridosso dell'incrocio tra la Sp n°52 e la Via Matteotti, che rappresenta la via d'accesso all'abitato per chi proviene dalla frazione di Soria.

E' composto da un'area libera da edificazioni e destinata a parcheggio, caratterizzata dalla presenza di alberature significative da conservare e tutelare, sia in prossimità del ciglio stradale che interne all'area parcheggio; da un'area verde privato e dalla presenza di un edificio accessorio. L'intero ambito è funzionale alla presenza dell'adiacente Ristorante "I Cacciatori", e ne completa il comparto.

E' classificato dal P.R.G. vigente, per la maggior parte della sua estensione come "Zona C3 Verde privato", mentre la porzione che comprende l'edificio accessorio alla residenza è classificata come Zona B4 "Completamento residenziale"

Prevede un intervento di recupero e riqualificazione dell'area destinata a parcheggio, un intervento di riqualificazione dell'area verde privato, al fine di migliorare dal punto di vista architettonico e paesistico l'ambito, che costituisce la porta di accesso sud all'abitato principale di Ozzero, e di migliorare e potenziare le attrezzature ricettive presenti e gli insediamenti previsti.

Dati di superficie

1. Superficie territoriale dell'Ambito mq 8.390

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rischio archeologico" e dell'Area di rispetto archeologico" individuata dal PTCP Provinciale.
2. L'Ambito è interamente compreso nella Zona I.C. "Zona di iniziativa comunale" del Parco del Ticino, ed interessato per una piccola parte dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

- Migliorare e riqualificare l'ingresso del paese dalla via Matteotti in prossimità del centro storico, conservando le significative presenze arboree
- Potenziare la dotazione di strutture ricettive nel centro urbano.
- Qualificare ed ampliare il parcheggio esistente funzionale sia alle funzioni ricettive esistenti e previste dal piano sia al servizio del centro storico.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Completamento dell'edificato con eliminazione dei rustici esistenti e realizzazione di nuovi edifici atti a qualificare l'ingresso al centro da via Matteotti, coerentemente inseriti nel contesto storico ambientale e funzionali ad accogliere attività ricettive
- Riqualificare l'area a parcheggio esistente, funzionale alle attrezzature ricettive presenti e di nuova edificazione, da asservire ad uso pubblico quale parcheggio al servizio del centro cittadino
- Tutela e valorizzazione delle alberature presenti sia lungo il ciglio della strada che interne all'area a parcheggio
- Riqualificazione dell'area a verde privato, di circa 4.000 mq., nella zona sud del comparto oltre il parcheggio alberato, con la possibilità di ospitare attrezzature destinate al gioco e alla ricreazione legate alle strutture ricettive private per una superficie coperta contenuta entro il 10% dell'area a verde.

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali turistico-ricettive e commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione alimenti e bevande, valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT, è inoltre ammessa la residenza per una quota non superiore al 30% del volume assegnato

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	8.390 mq
Volume max edificabile pari a 2.500 mc.		
Rc	=	5%
Rv	=	50%
Hm	=	8,50 mt.
Hp	=	2 piani f.t.
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salvo convenzione con il confinante,
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 3 mq di SIp edificata
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Aree in cessione per attrezzature e servizi di urbanizzazione secondarie

1. L'area a parcheggio pari a circa 2.200 mq., di cui dovranno essere conservate le alberature esistenti, dovrà essere asservita ad uso pubblico.

Opere di urbanizzazione

1. Sistemazione dell'area a parcheggio e realizzazione di marciapiede lungo la via Matteotti
2. Realizzazione delle reti tecnologiche funzionali al completamento della via Matteotti.

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo unitario esteso all'intero Ambito

