

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord del territorio residenziale comunale, immediatamente a sud del trecciato ferroviario della linea Milano-Torino, all'intersezione tra Via Puecher e Via Matteotti.

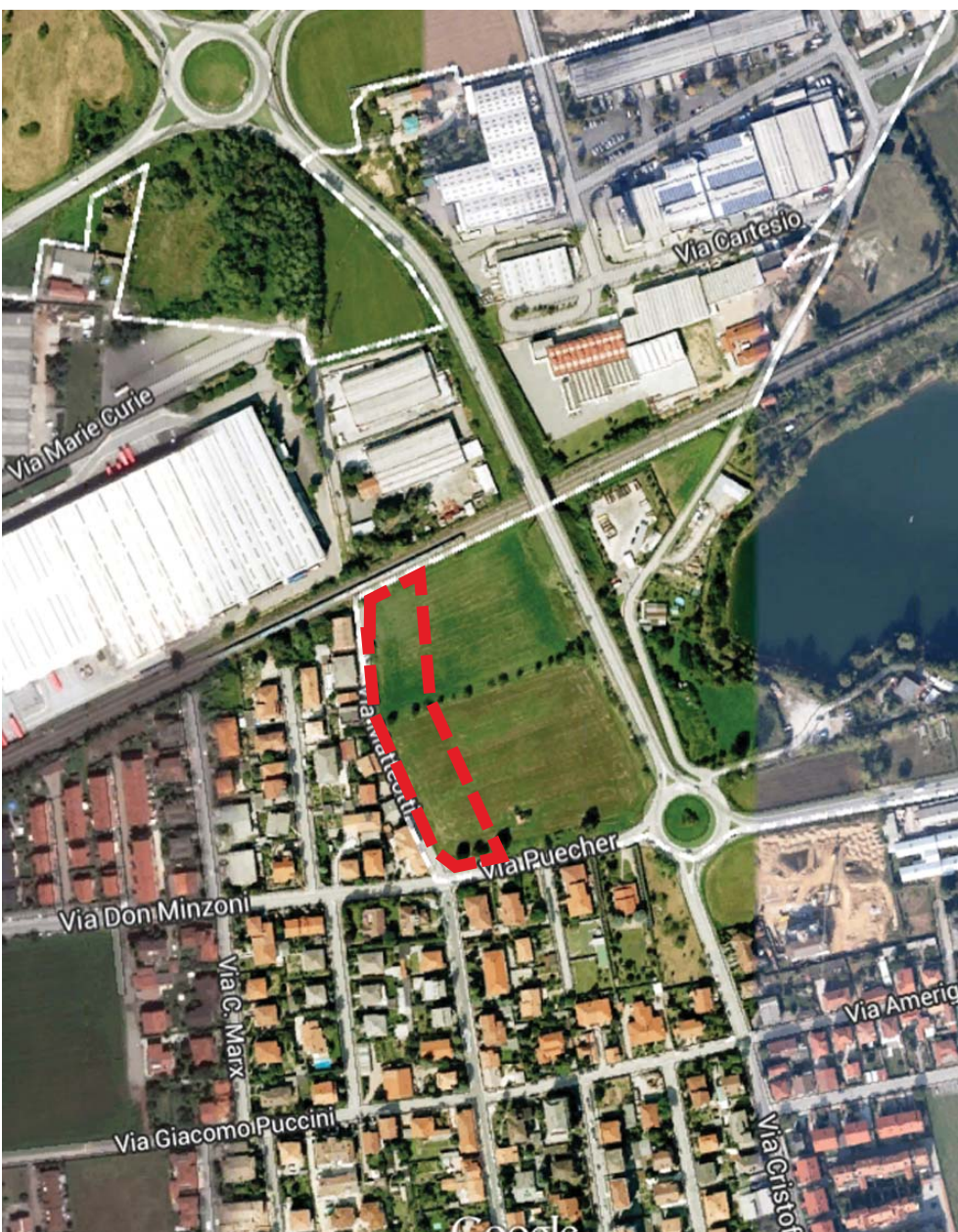
Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da un tessuto residenziale a media-bassa densità caratterizzata da edifici mono-bifamiliari.

L'area risulta oggi destinata all'esercizio dell'attività agricola e non vi insiste alcun edificio o volumetria.

Ricadono al suo interno alcuni vincoli, dovuti per lo più alle fasce di rispetto del tracciato ferroviario e da quella di rispetto della viabilità (tuttavia queste fasce interessano i limiti esterni dell'ambito). Da tenere in considerazione durante il processo di trasformazione è la vicinanza della ex cava Caldara, oggi adibita ad impianto per la pesca, della quale la progettazione dovrà tenere adeguatamente distanza e attuare tutte le soluzioni possibili per mitigare i possibili impatti negativi.

VOCAZIONE FUNZIONALE

Residenza e servizi alla residenza: punto 1 Tab. A delle NdP del PdR



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale, a proseguire l'edificazione lungo Via Puecher e Via Matteotti.

Obiettivo primario è quello di definire il limite urbano, dare forma urbanistica compiuta alle edificazioni e a permettere un chiaro riconoscimento di dove termina il tessuto urbano. La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le edificazioni di Via Matteotti e, più in generale, col tessuto residenziale che caratterizza tutta questa parte di città.

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti, purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte orientale e settentrionale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva/acustica e paesaggistica (nei confronti del tracciato ferroviario e in corrispondenza del sovrappasso stradale della ferrovia stessa).

INDICAZIONI PROGETTUALI

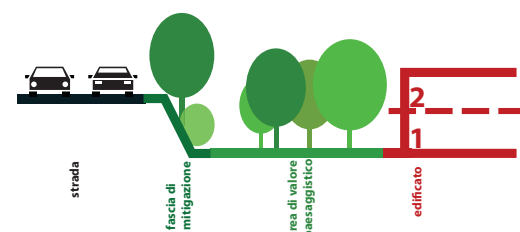
Ridurre impatti infrastrutture esistenti

E' necessario che vengano realizzate delle fasce di mitigazione tra la linea ferroviaria e l'ambito di intervento, anche isolando le potenziali fonti di inquinamento acustico e disturbo visivo. Sono da preferire soluzioni di ingegneria naturalistica ed adeguate piantumazioni a medio-alto fusto



Valorizzazione area paesaggistica

Preservare l'attuale area di valore paesaggistico valorizzandone il carattere ambientale ed ecologico



Medio-bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	7.217,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 4.917,00 mq
SLP prevista	max 2.000,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 1.500,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 1.500,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 m
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 2.300,00 mq
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

L'accesso al comparto residenziale dovrà avvenire da Via Matteotti.

Dovrà essere realizzato un adeguato parcheggio pubblico a servizio delle attività insediabili, nelle quantità minime stabilite dai parametri urbanistici, in posizioni preferibilmente sud-ovest all'inizio di Via Matteotti o, comunque, in posizione baricentrica tra le residenze e l'area verde attrezzata. Al tempo stesso dovranno essere previste adeguate aree sosta lungo Via Matteotti a dotazione degli insediamenti previsti e di quelli esistenti