



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito si colloca nel quadrante settentrionale del nucleo urbano in prossimità dello svincolo di ingresso/uscita rispetto alla SS336 e adiacente a viale S. Pellico.

L'area interessa una porzione di territorio libero a nord del cimitero comunale, in un contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da edificazioni a medio-bassa intensità, con un buon rapporto tra superfici costruite e spazi aperti. L'attuale uso delle aree è abbastanza informale, con la presenza di spazi accessori per le residenze adiacenti, depositi di attrezzature varie e usi agricolo familiare.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- ☐ Regolare
- ☒ Irregolare
- ☐ Compatta

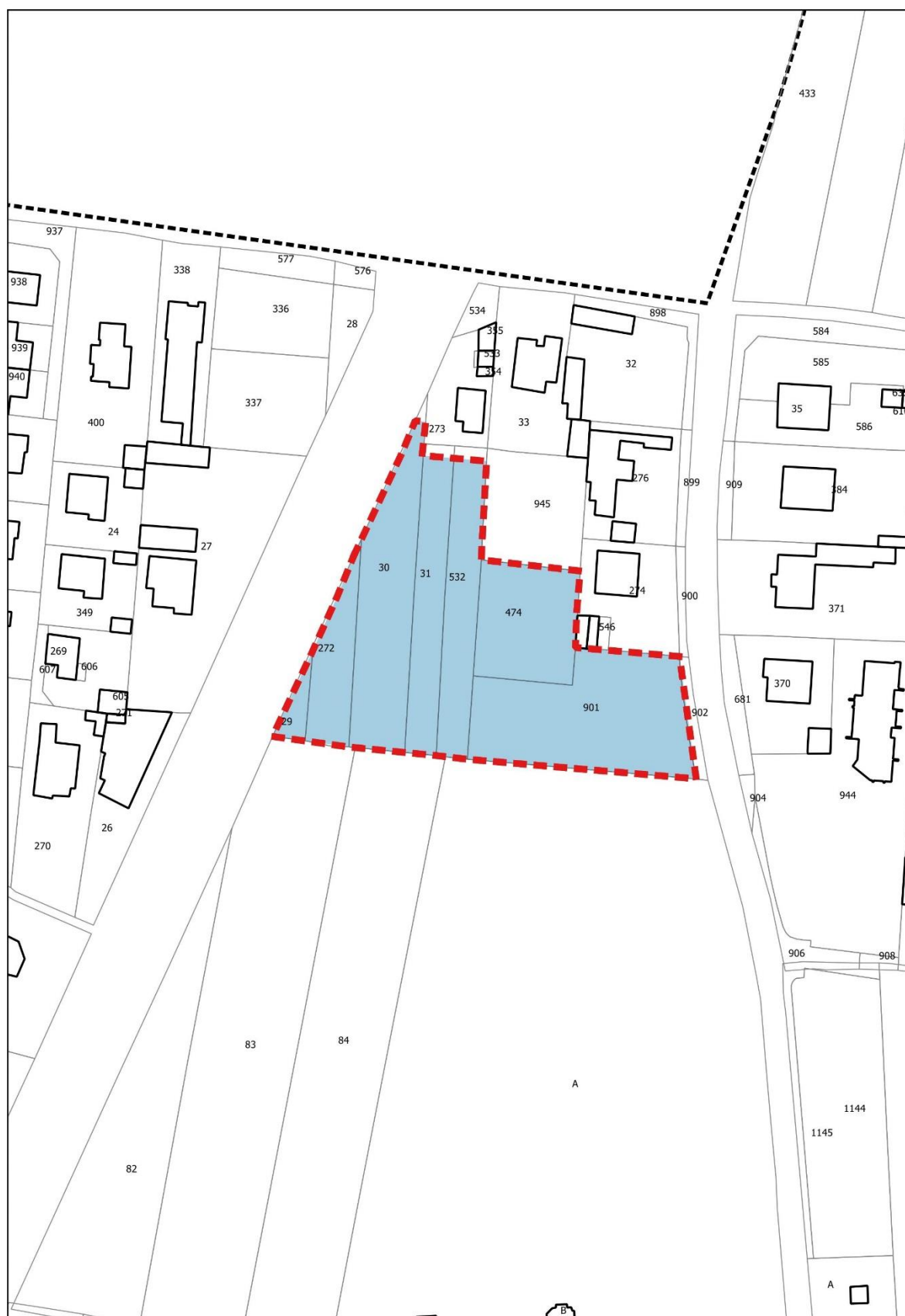
Uso del suolo

- ☒ Urbanizzato
- ☐ Incolto
- ☐ Seminativo

- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☐ In aderenza al tessuto urbano consolidato
- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine



Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| ☒ | ☐ | ☒ | ☐ | Residenziale |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Produttivo |
| ☐ | ☐ | ☒ | ☒ | Viabilità pubblica |

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Aree extraurbane |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Terziario |
| ☐ | ☒ | ☐ | ☐ | Servizi pubblici |

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------|
| 1 | ☐ | Molto bassa |
| 3 | ☒ | Media |
| 5 | ☐ | Molto alta |

- | | | |
|---|--------------------------|-------|
| 2 | ☐ | Bassa |
| 4 | ☐ | Alta |

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|----|--------------------------|----|--------------------------|
| 2 | ☒ | 3a | ☐ | 3c | ☐ |
| | | 3b | ☐ | 3d | ☐ |

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Beni culturali | ☐ Ambiti agricoli strategici | ☒ Rispetto cimiteriale |
| ☐ Bellezze individue | ☐ Vincoli idrogeologici | ☐ Elettrodotti |
| ☐ Bellezze d'insieme | ☐ Pozzi pubblici | ☐ Infrastrutture sovracomunali |
| ☐ Vincoli paesistici | ☐ Depuratori | ☐ Fasce rispetto strade |
| ☐ Zone d'interesse archeologico | ☐ Siti inquinati | ☐ Reticolo Idrico Minore |
| ☐ Parchi regionali, SIC ZPS | | |

INDICAZIONI PROGETTUALE



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente sul completamento del tessuto urbano residenziale e sulla creazione di un nuovo asse infrastrutturale est-ovest che permetta il collegamento viabilistico tra viale S. Pellico e via Matteotti.

Gli interventi devono mirare, infatti, alla realizzazione di una nuova viabilità locale nella parte meridionale, in adiacenza del parcheggio del cimitero, per costituire un nuovo ingresso al comparto orientale del comune (rispetto a viale S. Pellico) al fine di ovviare ai problemi dell'intersezione di via Gran Paradiso.

Le edificazioni private devono assumere, al pari degli obiettivi sottesi per gli Ambiti da rifunzionalizzare (in particolare l'ambito AR1), a qualificare il fronte urbano di via S. Pellico attraverso la creazione non solo di spazi residenziali ma anche prevedendo l'insediamento di attività economiche quali esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio ... capaci di generare attrattività locale e migliorare la qualità urbana nel suo complesso.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 5.987 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 2.400 m² (di cui min. 250 m² con destinazione dC 3.1 e dC 3.4)

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Il Piano Attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1. Una nuova viabilità pubblica sul lato meridionale dell'ambito, dotata di percorso ciclopedonale e opportunamente piantumata, che metta in collegamento via S. Pellico con via Matteotti;
2. La previsione di almeno 1.500 mq di aree a parcheggio pubblico al fine di garantire adeguata accessibilità e adeguati spazi di sosta anche per le attività commerciali da prevedere.

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.

All'interno dell'area di rispetto cimiteriale per limitare i volumi di acque meteoriche percolanti nel sottosuolo sarà necessario raccogliere, con un idoneo sistema di canalizzazioni, le acque piovane provenienti dai piazzali, dai viali e dai tetti dei fabbricati; il recapito delle acque meteoriche dovrà essere concordato con ARPA Lombardia. Sempre al fine di non incrementare localmente la ricarica della falda si suggerisce, qualora l'Ente sia d'accordo, il recapito in fognatura, evitando, per quanto possibile, le dispersioni nel sottosuolo.