

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un piccolo comparto di espansione ubicato all'estremità nord-occidentale dell'abitato di Sesto capoluogo, a cui si potrà accedere dalle via Ettore Sacchi e Stradivari.

Risulta in parte occupato da un vecchio edificio rurale dismesso e vasche di raccolta liquami, di cui sarebbe auspicabile la demolizione.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma trapezoidale, con superficie complessiva pari a circa 6.150 mq, pianeggiante, delimitato ad ovest dall'analogo comparto AT02, a nord ed dall'abitato esistente, a est dalle scuole comunali mentre a sud dal lotto su cui è stato realizzato il potabilizzatore comunale.

Vocazioni

Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'espansione residenziale.

Sono tuttavia ammissibili - in quantità contenute, residuali e non moleste rispetto al contesto generale - funzioni direzionali, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato) e di artigianato di servizio, purché rispettose del contesto circostante (con particolare attenzione alle scuole adiacenti) e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade urbane.

Indicazioni e prescrizioni

L'attuazione del PL comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognaria, vasca di decantazione acque “grigie”, sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicative rappresentate sullo schema grafico. Tutte le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate nel corso dei 10 anni di attuazione del P.A., purché contestualmente alla prima serie di edifici concessionati. Le reti di sottoservizi dovranno essere allacciate al tratto esistente di via Sacchi. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto all'interno del P.A. La restante quota di standard dovrà essere monetizzata. L'eventuale ed auspicata attuazione coordinata dei comparti AT02 ed AT03, con viabilità collegata, potrà eliminare le piazzuole di manovra in coda alle rispettive strade ed evitare fondi ciechi.

Gli attuatori dovranno farsi carico di realizzare anche la tratta stradale di raccordo con la viabilità esistente ed organizzare al meglio l'incrocio con via Sacchi/Stradivari, eventualmente anche disponendo di porzioni di terreno comunale.

La tipologia edilizia più opportuna è quella a schiera, ma saranno ammesse anche palazzine plurifamiliari, purché di dimensioni contenute e con sviluppo verticale non superiore ai 3 livelli fuori terra.

Promotori

Il comparto in oggetto è destinato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

I_{fT} = 1 mc/mq R_c = 50% H max = 9 m

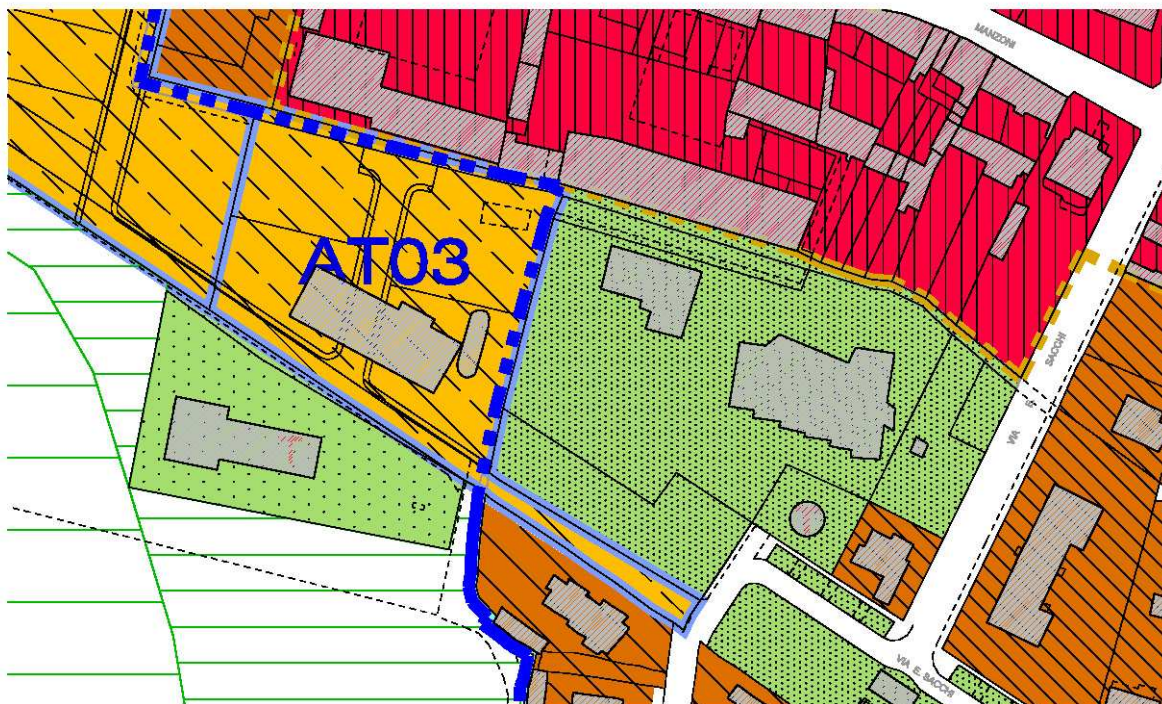
Dotazioni standard minime

S_{st} = 26,5 mq/ab (6 mq reperiti)

Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 14



Estratto della carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2.000)



Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:2.000)

