

Ubicazione e Contesto

Si tratta di un comparto di espansione ubicato all'estremità sud-orientale del centro abitato di Sesto capoluogo, in fregio alla via Valle d'Aosta, ricavato in parziale sovrapposizione con ambiti di espansione già contenuti nel previgente strumento urbanistico.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 8.800 mq, pianeggiante, delimitato a nord dagli ultimi brani di edificato di recente edificazione, ad est dalla via Matteotti ed affacciato a meridione verso la campagna. Nella porzione occidentale si collega all'adiacente comparto AT05.

Vocazioni

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

Sono tuttavia ammissibili funzioni direzionali, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato) e di artigianato di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le nuove strade urbane (5 mt dal ciglio stradale nella strada interna e allineamento con i fabbricati esistenti sulla via Matteotti).

L'AT06 dovrà essere attuato preliminarmente o contestualmente all'AT05.

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 Valle d'Aosta. 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.

Il comparto potrà essere attuato anche per stralci funzionali, purché ciascuno di essi non comprometta lo sviluppo futuro dell'intero ambito, né di quello adiacente. Gli standard dei singoli stralci (con particolare riguardo al reperimento dei parcheggi) dovranno tuttavia essere calcolati per porzioni sul disegno planivolumetrico generale del comparto.

Potrà essere valutato il parziale utilizzo delle urbanizzazioni esistenti, purché giudicate adeguatamente dimensionate.

I lotti affacciati verso oriente potranno avere accesso diretto dalla via Matteotti.

La tipologia edilizia ammessa è quella a schiera.

Promotori

Il comparto in oggetto è destinato all'iniziativa privata.

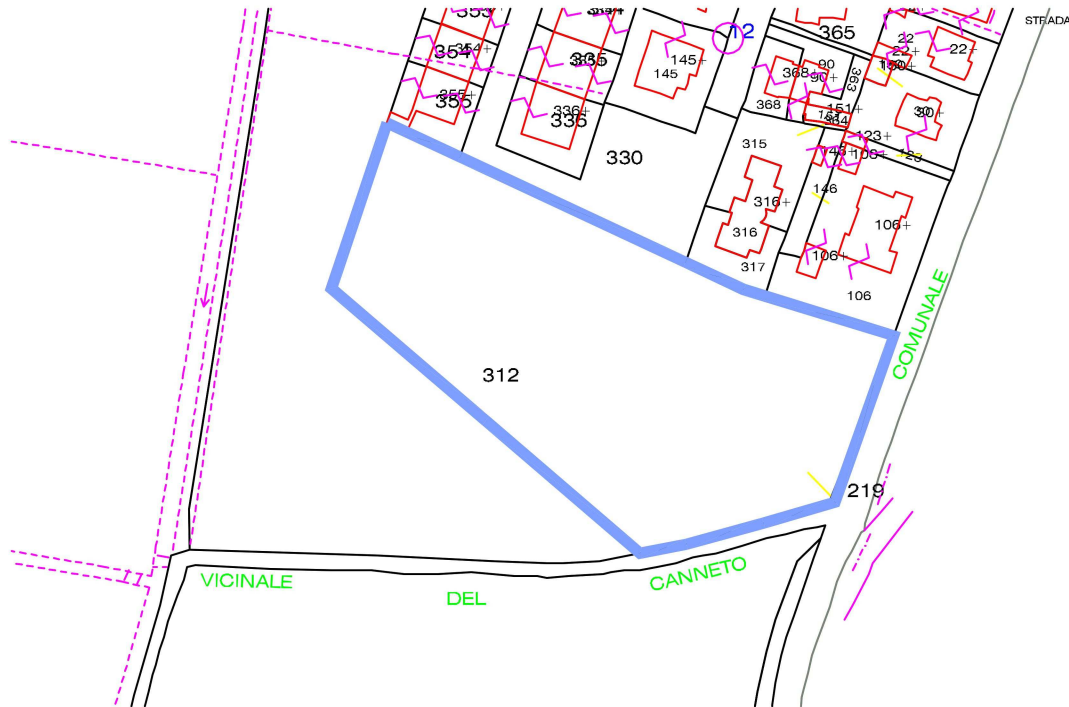
Indici e parametri edificatori massimi

I_{FT} = 1 mc/mq R_c = 50% H max = 7,5 m

Dotazioni standard minime

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

Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 13



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



Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:2.000)

