

Progetto

STUDIO DI INQUADRAMENTO PLANIVOLUMETRICO

Tavola	Aggiornamento	Numero
RELAZIONE GENERALE	**Luglio 2016**	**A**

Committenti

EDILTECNICA ALPI S.r.l.
Via Lungo Mallero Cadorna, 17
Sondrio 23100

IMMOBILIARE SERLEV S.r.l.
Via G. Boccaccio, 29
Milano 20123

Timbri e firme

EDILTECNICA ALPI S.r.l.

Tecnici

BZstudio
Studio di progettazione
arch. Giovan Battista Bonomi
geom. Maurizio Zanella
via N. Sauro, 7 - 23100 Sondrio
tel. fax +39 0342 214966
www.bzstudio.it info@bzstudio.it

DOTT. ARCHITETTO
MASSIMO PALLADINI
VIA GORIZIA, 6 -SONDRIO-
TEL-FAX 0342-514533
Albo Architetti Pianificatori
Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Sondrio n. 90
www.architettopalladini.it
info@architettopalladini.it

Timbri e firme

INDICE

1. Inquadramento generale

2. Aspetti urbanistici

2.1. Premesse

2.2. Normativa vigente

2.3. Dati progettuali

3. Progetto

3.1 Scelte urbanistico/edilizie

3.2 Aree di standard As

3.3 Sottoservizi

4. Criteri di sviluppo

4.1 Ambito di trasformazione A

4.2 Ambito di trasformazione B

4.3 Ambito di trasformazione C

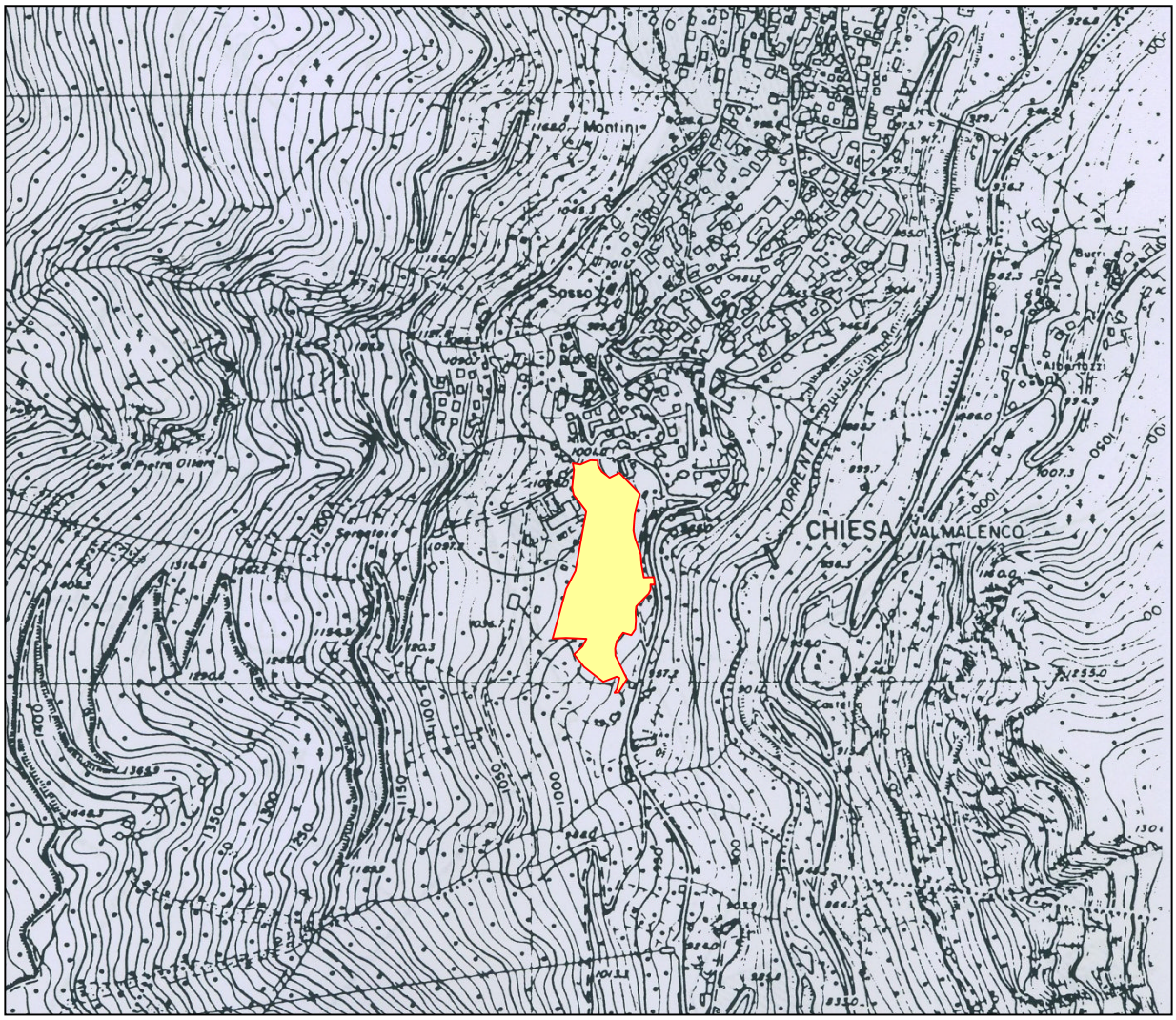
4.4 Ambito di trasformazione D

4.5 Ambito di trasformazione E

1. INQUADRAMENTO GENERALE

La zona in oggetto è situata a sud-ovest del centro abitato di Chiesa in Valmalenco e precisamente fra la strada Provinciale n° 15 della Valmalenco, la contrada Sasso, l'ex Grand Hotel Malenco e la pineta verso i torrenti Giumellini.

La sua superficie è di quasi 63 Ha, dal punto di vista altimetrico si sviluppa da una quota minima di m 962 s.l.m fino a m 1020 s.l.m.



Estratto corografia 1:10.000

Dal punto di vista morfologico, l'area si presenta a terrazzamenti sviluppati lungo le curve di livello con una pendenza che degrada avvicinandosi al pianoro naturale su cui trova l'ex Grand Hotel.
I terrazzamenti sono solo in parte coltivati a prato, gli altri si trovano in stato di abbandono e la vegetazione di bassa qualità ha occupato gli spazi una volta liberi. Immediatamente a valle dell'ex Grand Hotel troviamo una fascia verde originariamente inglobata nel parco dell'albergo, ora in parziale stato di degrado.



Foto anni '20 con il nuovo Grand Hotel in evidenza

Non vi insistono costruzioni se si esclude un piccolo edificio parzialmente interrato adibito a deposito.
Non sono presenti reti di sottoservizi, l'area è attraversata da due linee elettriche di basso voltaggio che dovranno essere spostate ed interrate.
L'Ambito di Trasformazione in oggetto si inserisce nel mosaico di un insieme di previsioni che vanno a definire il futuro ampliamento urbano di Chiesa in Valmalenco.



Ortofoto da Geoportale Provincia di Sondrio



Vista d'insieme da est

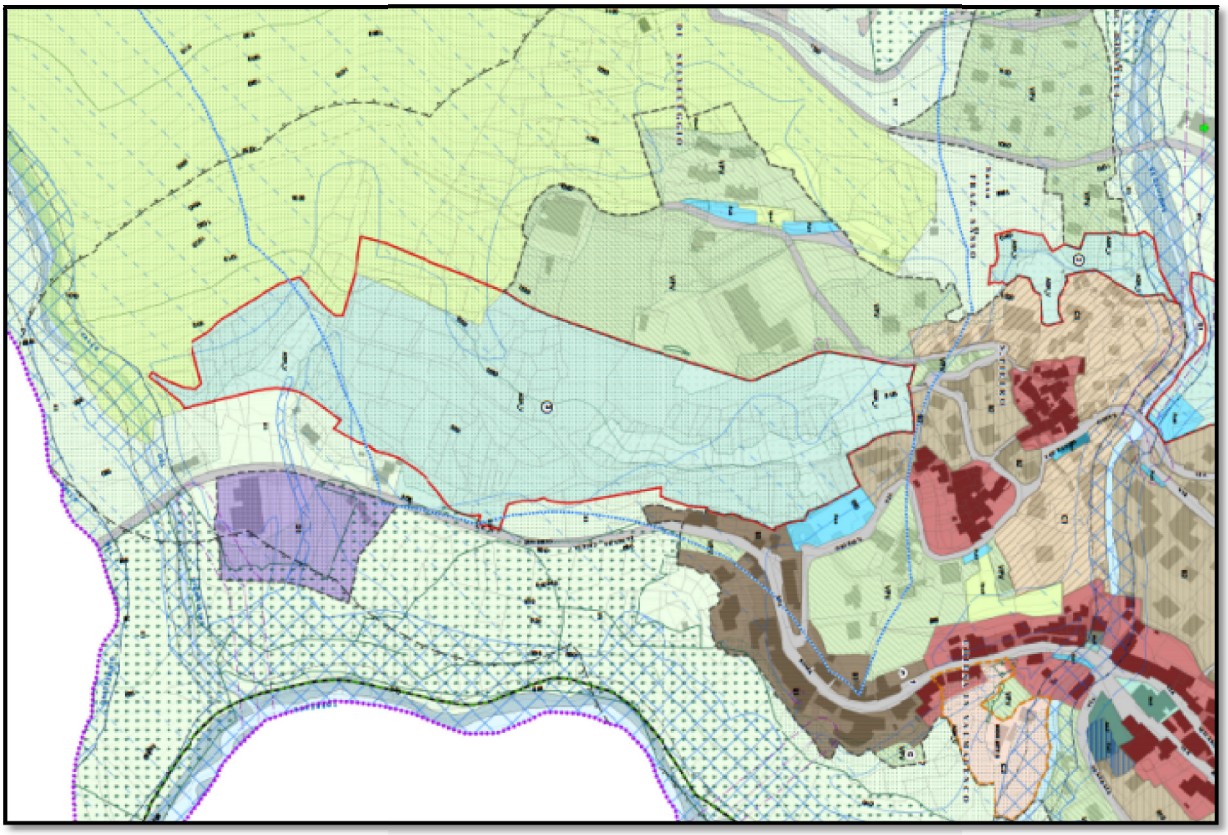
2. ASPETTI URBANISTICI

2.1 Premesse

La zona in oggetto, nel vecchio PRG risalente al 2005, era assoggettata ad una serie di Piani di Lottizzazione (individuati da n°9 a n°15).
A seguito di ciò la soc. Ediltecnica Alpi s.r.l. aveva presentato in data 30 marzo 2010 prot.2028, sulla previgente zona “C2” di P.R.G., il progetto per l’attuazione del PL 9 di cui deteneva la maggioranza delle proprietà.
Successivamente, anche la Serlev s.r.l. aveva presentato in data 20 dicembre 2012 prot.5773 lo sviluppo del proprio PL ricadente in zona C3 di P.R.G. chiedendone l’adozione e l’approvazione dall’Amministrazione.

2.2 Normativa vigente

Nel 2014 il Comune di Chiesa in Valmalenco si è dotato del nuovo P.G.T. approvato con delibera del C. C. n°7 del 26.06.2014.
Il vigente P.G.T. ha assoggettato le aree di cui sopra e le restanti della zona della Pineta di Serleveggio (vedasi estratti di P.G.T.) ad un unico ambito di trasformazione, denominato A.T.R. 03, per il quale si prevede l’attuazione “*da parte di almeno uno dei privati interessati*” mediante “*uno studio di inquadramento planivolumetrico finalizzato alla definizione di un disegno unitario, che preveda la suddivisione in più P.L. del comparto*”;
In base alla scheda specifica dell’ambito ATR 03 dell’allegato B) al Documento di Piano,(*Prescrizioni, criteri ed indirizzi per gli Ambiti di Trasformazione*) la pianificazione attuativa dell’intera zona è possibile mediante una “*proposta formulata da almeno uno dei privati interessati, con uno STUDIO DI INQUADRAMENTO, dell’intero ATR 03, finalizzato alla definizione di un disegno unitario, che preveda la suddivisione in più PL del comparto originario”.*



Estratto del Piano delle Regole del P.G.T.

I dati urbanistici salienti in esso contenuti si riassumono:

Superficie Territoriale ST 65.236 mq	
Area minima di cessione As (20%)	13.047 mq
Indice di edificabilità base Ut_p	0,22 mq/mq
Indice di edificabilità minima Ut_{min}	0,26 mq/mq
Indice di edificabilità massima Ut_{max} (con applicazione delle premialità)	0,37 mq/mq
Altezze He ed Hf	7,00 m e 6,00 mt
Piani fuori terra	n°2

Destinazione principale: residenziale ma con obbiettivo primario di realizzare una struttura alberghiera.

Nell'istanza di avvio del procedimento relativo allo studio urbanistico in oggetto, presentata dai proponenti in data 15 febbraio 2016 prot. 665, sono individuate le relative specifiche proprietà che si possono così riassumere:

- La SERLEV S.r.l. è comproprietaria dei lotti di terreno, con diritti edificatori pari a 737/1000 dell'area che ha una S.T. di mq. 12.630,00 da PRG poi rettificata nel PGT per esigenze di accesso in mq 13.250,00. I dati urbanistici restano invariati ed esattamente come da Convenzione di permuta notaio Surace 15 maggio 2007 che prevede un totale di SLP pari a mq. 2.711,00 per l'immobiliare Funivia (che poi ha venduto alla Serlev) e di mq. 965,00 per il Comune di Chiesa V.co.
- L'Ediltecnica Alpi S.r.l. è proprietaria di lotti di terreno per una superficie totale di mq 11.561,00 al 100% e di mq 1.270,00 al 50%.

2.3 Dati progettuali

La perimetrazione dell'Ambito è stata trasposta dal PGT, il più fedelmente possibile, su base catastale per l'individuazione esatta delle proprietà coinvolte. Successivamente la stessa è stata inserita, con piccoli ma necessari adattamenti, su base fotogrammetrica ridefinita nelle parti rilevate topograficamente.

La superficie risultante da questa elaborazione è risultata pari a mq 63.250 (leggermente inferiore a quella contenuta nella scheda di PGT) e il dato è stato preso a base di tutti i calcoli urbanistici.

Questa procedura è scaturita dall'applicazione di quanto contenuto all'art. 2.1 punto 10 Prescrizioni Criteri ed Indirizzi DN.01 del D.d.P.

La variazione della superficie territoriale dell'Ambito è ampiamente contenuta entro il 10% massimo consentito.

L’area di intervento è stata suddivisa in 5 Ambiti di Trasformazione secondo i seguenti criteri:

- L’Ambito di Trasformazione B è quello definito dalla convenzione della Soc. SERLEV come in premessa;
- L’Ambito di Trasformazione A è la parte rimanente a sud;
- L’Ambito di Trasformazione D è quello nella disponibilità della EDILTECNICA ALPI;
- L’Ambito di Trasformazione C è la porzione ricompresa fra i lotti A e D;
- L’Ambito di Trasformazione E è la parte rimanente a nord.

Quantitativamente sono così definiti

Superfici territoriali - S.T.			
Lotto	S.T. catastale mq	S.T. rilievo FGM mq	%
A	7.670,00	7.668,00	12,1%
B	13.250,00	13.250,00	20,9%
C	31.270,00	31.504,00	49,8%
D	8.800,00	9.036,00	14,3%
E	1.740,00	1.792,00	2,8%
Totali	**62.730,00**	**63.250,00**	**100,0%**
S.T. da PGT		65.236,00	-3,0%

Le indicazioni delle superfici territoriali sono indicative e dovranno essere verificate con apposito rilievo nella fase di presentazione dei singoli Piani Attuativi.

L’applicazione degli indici edificatori di P.G.T. porta a definire i limiti quantitativi dell’intervento e precisamente:

Calcolo della S.L.P.					
Lotto	S.T. mq	Ut p 0,22 mq/mq	Ut min 0,26 mq/mq	Ut max 0,37 mq/mq	valore max premialità
A	7.668,00	1.686,96	1.993,68	2.837,16	843,48
B	13.250,00	3.676,50	3.676,50	4.902,50	1.226,00
C	31.504,00	6.930,88	8.191,04	11.656,48	3.465,44
D	9.036,00	1.987,92	2.349,36	3.343,32	993,96
E	1.792,00	394,24	465,92	663,04	197,12
Totali	**63.250,00**	**14.676,50**	**16.676,50**	**23.402,50**	**6.726,00**
Da PGT			16.961,36	24.137,32	7.175,96
			verificata	verificata	

Come da convenzione Serlev - Comune

La potenzialità edificatoria (SLP) è stata calcolata applicando rispettivamente gli indici UTmin pari a 0.26 mq/mq (indice minimo per attivare un titolo abilitativo) e UTmax pari a 0.37 mq/mq che si raggiunge utilizzando anche le premialità percentuali concesse dall’allegato B del DN.03 del Documento di Piano.

Per quanto riguarda il lotto B (proprietà Serlev per la quota di 73.70% e Comune di Chiesa V.co per il restante 26.30%), si è utilizzato il dato quantitativo di SLP definito nello specifico atto di permuta con l’Amministrazione per quanto attiene la SLPmin, aggiungendo a questa le premialità del PGT fino a raggiungere l’Utmax.

La superficie reale realizzabile per ciascun lotto potrà quindi variare, entro questi due limiti, per effetto dalle premialità previste dal PGT o in alternativa dagli incrementi dettati dalle leggi sul risparmio energetico.

La superficie minima delle aree di standard As da cedere, indicata nella specifica scheda di PGT, ammonta a 13.047 mq (pari al 20% della St).

La superficie complessiva delle aree di standard in progetto da cedere è stata riperimetrata e calcolata comprendendo il verde pubblico, la viabilità veicolare, i parcheggi pubblici e la viabilità pedonale.

Il totale così ottenuto è superiore al minimo indicato dalla scheda dell'ATR e precisamente mq. 16.120,88. Inoltre si è anche verificato che la quota percentuale di spettanza di ciascun lotto non fosse inferiore a quella richiesta (20% della S.T.)

Verifica dotazione aree di standard					
Lotto	S.T. mq	Aree di standard - As in progetto			
		VPA/P viabilità secondaria mq	viabilità principale mq	Totali mq	% su ST
A	7.668,00	1.538,75	0,00	1.538,75	20,1%
B	13.250,00	4.133,73	662,37	4.796,10	36,2%
C	31.504,00	4.055,60	2.289,27	6.344,87	20,1%
D	9.036,00	1.730,00	98,60	1.828,60	20,2%
E	1.792,00	174,54	194,45	368,99	20,6%
Totali	**63.250,00**	**12.632,62**	**3.244,69**	**14.877,31**	**23,5%**
As minima da P.G.T.				13.047,00	20,0%
				verificata	verificata

comprende il tratto di strada a carico del lotto B

tratto di strada a carico del lotto E

3. PROGETTO

3.1 Scelte urbanistico/edilizie

La particolare valenza paesaggistica della zona, il suo andamento planimetrico ed altimetrico nonché la sua esposizione, sono gli elementi che hanno guidato le scelte urbanistico/edilizie della presente proposta.

Di contro la notevole estensione dell'area, che si presenta priva di infrastrutture e di edificazioni, ha permesso di ragionare a tutto campo nello sviluppo del progetto.

Particolare attenzione è stata posta nel rispettare le indicazioni contenute nel Documento di Piano DN 03 allegato B "*Prescrizioni, criteri ed indirizzi per gli Ambiti di Trasformazione"* ed in particolare agli "*Obiettivi generali di Sviluppo dell'ATR 3*".

In particolare è stata individuata la porzione del lotto C destinata a "*struttura alberghiera di elevato livello*" come indicato negli Obbiettivi Generali ed Azioni di Piano (art. 3.2 obbiettivo specifico 15 azione 49) della Relazione Generale (DR.01) del Documento di Piano del P.G.T.

La localizzazione è quella prevista dalla Tav 8.0 Quadro Strategico Definitivo del citato D.d.P.

La soluzione ipotizzata potrebbe essere quella di "albergo diffuso" o residence ma non se ne preclude ogni altra soluzione tipologica.

Per quanto attiene la concentrazione volumetrica è stata rispettata la prescrizione contenuta al primo punto delle "*Disposizioni inerenti l'aspetto paesaggistico"* del medesimo allegato, mantenendo a verde la porzione che prospetta sulla Strada Provinciale.

Dal punto di vista edilizio si dovranno preferire volumi di piccole dimensioni, ben integrati nel paesaggio, con un buon livello mimetico, a bassa emissione di CO2 e con materiali impiegati ecosostenibili.

L’elemento più significativo dell’intervento è senz’altro la previsione di una nuova strada che, staccandosi dalla Provinciale n°15 all’ingresso del paese, sale fino a raccordarsi con la viabilità esistente (via Sampietro) che conduce all’ex Grand Hotel in contrada Sasso.

L’opera è inserita al punto 1 degli “*Obiettivi generali di sviluppo dell’ATR.03”* di cui al citato DN.03 all. B del D.d.P. e classificata come “ Fp strada di accesso a proprietà private” individuata nella tav. S.03 “*Sistema del verde e della mobilità del Piano dei servizi”.*

Il suo tracciato inserito, nel presente studio, ricalca fedelmente quello previsto dal P.G.T.

Con una corta propaggine nel tratto iniziale, questo asse stradale permette di servire tutti i lotti in progetto; in fregio allo stesso sono collocati gli spazi per i parcheggi pubblici richiesti.

Questa soluzione consente di concentrare il traffico veicolare lasciando la massima possibilità di distribuzione degli edifici e degli spazi a verde.

Le aree di standard a parcheggio sono state previste in corrispondenza dell’accesso sud e di quello nord.

Particolare attenzione è rivolta alla mobilità lenta attraverso tre tipi di interventi:

- realizzazione di un marciapiede in fregio alla nuova strada;
- mantenimento e sistemazione dei sentieri esistenti (in particolare il “ Sentiero delle Contrade”);
- realizzazione di percorsi che collegano ed implementano quelli esistenti.

Questo in attuazione del punto “ *Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico”* (DN.03 allegato B del D.d.P.).

Le aree verdi sono state inserite con sapienza creando un cordone di collegamento fra il paese e il verde boschivo comunale il tutto per

valorizzare la Pineta di Serleveggio (rif. 2° punto “*Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico”* solito allegato B).

Con lo stesso criterio sono stati individuati dei varchi verdi che si allungano da valle a monte per completare le connessioni est-ovest.

La mobilità lenta esistente è stata salvaguardata il più possibile, i percorsi storici dovranno essere mantenuti e rispettati nelle loro caratteristiche: murature in pietrame a secco, fondo in terra battuta, gradini e canalette in pietra. Si dovrà prevedere una generale pulizia di alberi ed arbusti che danneggiano i manufatti quali muracche, muri di contenimento e terreni lasciati a verde.

La parte boscata di pregio inclusa nell’ambito B è stata salvaguardata e non trasformata qui si è previsto un giardino per la bio-diversità.

In generale i sentieri esistenti con quelli di progetto si prestano, una volta completati gli interventi, ad essere implementati con cartellonistica utile ad individuare le specie arboree e faunistiche presenti ed eventualmente inserito un percorso vita oppure divenire percorsi didattici e/o museali per esposizioni temporanee all’aperto.

Dal punto di vista vedutistico e ambientale le cordonatura alberate, il competente inserimento delle infrastrutture e dei volumi edilizi, la ridotta dimensione della strada definita da murature in pietrame, garantiscono la salvaguardia delle qualità paesaggistiche come dimostrato dagli inserimenti fotografici dell’intervento.

Le opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle componenti ambientali saranno eseguite secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.

Si dovranno privilegiare pavimentazioni drenanti, le acque piovane verranno immediatamente restituite al terreno, quelle sulla strada verranno convogliate nella specifica rete.

3.2 Aree di standard As

In progetto sono previste le seguenti tipologie di aree pubbliche:

- Viabilità veicolare (nuova strada)
- Parcheggi pubblici
- Viabilità pedonale
- Verde pubblico

La posizione, la tipologia e la dimensione degli standard da cedere sono indicate negli specifici elaborati grafici.

La viabilità veicolare è costituita dalla nuova strada di penetrazione, già illustrata al precedente 3.1, che si stacca dalla S. P. 15 della Valmalenco al km 13, sale con pendenza modesta verso sinistra e raggiunge i lotti A e B in prossimità dell'unico tornante in progetto.

Successivamente, con pendenza costante del 10% circa, percorre da sud a nord l'area andando a raccordarsi (pendenza circa 5%) con la via San Pietro, attraversando i lotti D ed E.

La strada è a doppio senso di marcia, sezione utile 5.00 mt oltre alla cunetta e ad un marciapiede di mt 1.50 posto sul lato a monte, sarà completata da pubblica illuminazione su pali in acciaio posti ad idonea distanza.

I necessari muri di sostegno saranno realizzati in pietrame locale e malta di cemento, le scarpate ed i raccordi al terreno naturale saranno rinverditi.

I parcheggi pubblici sono inseriti in fregio alla strada stessa, una parte sul lato a valle in corrispondenza dei lotti E e C, una parte sul lato a monte in corrispondenza dei lotti D ed E. Un ulteriore parcheggio, al servizio del lotto A, è situato al termine della bretella che lo raccorda alla strada principale.

I sentieri in progetto sono da realizzare obbligatoriamente se ricadenti su aree standard o indicati nella planimetria di progetto, mentre sono consigliati nelle aree edificabili.
Le aree verdi sono aree attrezzate a parco pubblico secondo le modalità da definire in fase di convenzione.
In generale si preferisce non inserire troppe infrastrutture e ridurre al minimo le attrezzature tipiche dei parchi urbani quali giochi, panchine e tavolini. Meglio avere un prato ben curato e fruibile che un corredo urbano impattante.
Per le caratteristiche geometriche della nuova strada, dei parcheggi e dei sentieri si vedano le tavole 6 e 7 allegate.

3.3 Sottoservizi

Lo schema di massima dei sottoservizi è esplicitato nella tavola 6 sulla quale sono indicate le reti esistenti e quanto previsto da realizzare.
Spina dorsale delle reti tecnologiche è la nuova strada di penetrazione, sotto il sedime della quale si prevedono di posare le tubazioni per l'acquedotto, la fognatura (con tubazioni distinte tra bianche e nere), la rete del gas metano, la rete elettrica e la pubblica illuminazione.
Questa soluzione prevede inoltre, per quanto riguarda acquedotto e rete gas, la creazione di un anello con indubbia utilità funzionale e gestionale.
Il dimensionamento di queste reti sarà effettuato sulla base di specifici calcoli ed in accordo con l'Amministrazione.
Sono stati inoltre inseriti alcuni collegamenti alle reti esistenti che permettono l'autonoma funzionalità di qualsiasi lotto, indipendentemente dalla sequenza degli interventi.
Inoltre è previsto l'interramenti delle due linee elettriche a bassa tensione esistenti nella porzione nord.

Anche le reti tecnologiche di allacciamento agli edifici saranno completamente interrate in modo da eliminare qualsiasi impatto paesaggistico.

Eventuali pannelli per il solare termico o fotovoltaici verranno integrati nelle falde dei tetti e se ne vieterà il posizionamento a terra.



Inserimento vedutistico

4. Criteri di sviluppo

Il plani volumetrico dell'ambito di trasformazione ATR.03 è stato suddiviso (come previsto dalle norme sopra citata) in 5 sottoambiti con caratteristiche compatibili e suddivisi in modo di non precludere mai ad altri la possibilità di attuazione.
Le aree di competenza di Ediltecnica S.r.l. e Serlev S.r.l. verranno sviluppate secondo la perimetrazione individuata, le parti restanti non hanno ad oggi manifestato tale volontà. Le divisioni dei lotti potranno sempre essere modificate anche successivamente all'approvazione del presente plani-volumetrico presentando gli opportuni elaborati che dovranno però rispettare l'impronta e le scelte urbanistiche del presente studio.
In dettaglio i diversi ambiti attuativi.

4.1 Ambito di trasformazione A

Quest'area ha accesso dall'ambito di trasformazione B, per cui a carico dei lottizzanti sarà la realizzazione del peduncolo di collegamento stradale che dal tornante raggiungerà le aree di sviluppo.
Le reti tecnologiche e i sottoservizi verranno innestati su quelli già realizzati per il lotto B.
Le aree di standard da cedere sono concentrate sul lato nord e dovranno dare continuità con il verde presente a monte e a valle con la realizzazione di un sentiero che si connetterà con il tracciato esistente.
Nell'angolo nord-est dovranno essere realizzati dei parcheggi pubblici.
Nel caso questo ambito venisse sviluppato prima del B si dovrà prendere carico della realizzazione del tratto di strada fino al tornante e dei relativi sottoservizi.

4.2 Ambito di trasformazione B

Questo lotto è già ben definito, in quanto autonomamente disciplinato dalla convenzione di permuta con l'Amm.ne (v. punto 2.2) a suo carico la realizzazione della strada e dei relativi sottoservizi fino alla strada provinciale. Da qui la rete fognaria dovrà essere estesa, a carico dei lottizzanti, fino al collettore ubicato sulle rive del Mallero.

Questo ambito dovrà mantenere il sentiero storico esistente già indicato in mappa catastale e creare i collegamenti pedonali valle-monte rispettando il tracciato esistente posto sul lato nord.
Si dovranno prevedere adeguati parcheggi pubblici e la cessione dell'area boscata a monte che non dovrà essere alterata e/o trasformata.

4.3 Ambito di trasformazione C

Questo è il lotto più grande e articolato, la sua forma è determinata dalla risultante dei lotti B e D.
La particolarità di questo ambito è la sua forma allungata che risponde ad una perfetta e comoda logica di sviluppo urbanistico con la strada che garantisce un pratico accesso ai volumi edilizi.
Nel lotto C insiste un'area destinata ad attività turistico-alberghiera dove è stato ipotizzato un insieme articolato di volumi edilizi pensati come "albergo diffuso" o residence ma con la possibilità di prevedere anche una struttura più compatta in sintonia con il vicino ex Grand Hotel.
Il resto dell'area potrà essere sviluppato a fini residenziali.
Su quest'area è presente un sentiero storico che sale dalla statale per poi biforcarsi in un tracciato orizzontale che dovrà essere mantenuto.
Importante è realizzare un collegamento pedonale dal parcheggio pubblico esistente di via Sampietro.

La nuova strada ha un impatto vedutistico passivo piuttosto marcato in questo lotto, pertanto si dovrà inserire una quinta alberata a mitigazione paesaggistica dell'infrastruttura.
Le aree standard da cedere sono in corrispondenza dell'asse stradale e il verde è concentrato in prossimità della provinciale (parco di ingresso).
Come da indicazioni di PGT un parcheggio pubblico completerà l'area di accesso all'ATR.03.
Questo ambito ha un doppio collegamento stradale, qualora i lottizzanti B o E non concretizzassero il loro tratto di competenza, la realizzazione resterà a capo del lotto C.
I sottoservizi si annetteranno a quelli dei lotti vicini sotto la nuova strada.

4.4 Ambito di trasformazione D

Questo lotto di proprietà Ediltecnica è posto immediatamente a valle dell'ex Grand Hotel e prevede la realizzazione di volumi residenziali.
L'accesso avverrà dalla strada di proprietà esistente che lambisce esternamente l' ART.03.
E' inserita un'area di standard che si snoda con andamento est-ovest su cui prevedere un sentiero di connessione e un parcheggio a monte.
Sull'area da cedere a standard verrà sviluppato dagli altri lottizzanti il tratto stradale di competenza. La scelta di non realizzare questo segmento di strada è giustificata dal fatto di non lasciare opere incompiute in caso di mancata realizzazione del lotto E.
I sottoservizi si allacceranno a monte e a valle sulla strada da realizzare oppure direttamente agli impianti esistenti dell'abitato.

4.5 Ambito di trasformazione E

Questo è l’ambito di trasformazione più piccolo ma riveste un importante ruolo poiché si incastra in un’area urbana già consolidata.

Morfologicamente è caratterizzato da due gradoni che ne condizionano lo sviluppo. La strada lo taglia in asse creando una zona a valle ed una a monte di dimensioni simili. Qui si potranno costruire i volumi edilizi.
Gli standard da cedere sono concentrati sulla strada dove troveranno posto anche dei parcheggi pubblici.
A carico di questo lotto il completamento della sezione stradale con i relativi posti auto insistenti sulle aree standard incluse nell’ambito D e il peducolo di collegamento al tornante di via Sampietro esterno all’ART.