

At.U 5.05

Grilli Riqualficazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette



At.U 5.05 Grilli. Riqualificazione dell'area e potenziamento dei servizi sanitari e commerciali su via delle Strette.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il potenziamento e l'ampliamento della farmacia esistente con nuove attività commerciali e ambulatori medici da realizzare mediante il recupero di volumetrie esistenti.

Gli interventi consentiranno di eliminare lo stato di degrado dell'area causato dalla presenza di strutture fatiscenti e in fase avanzata di crollo.

Parametri urbanistici.

St: mq 1.883 (89)

SE: mq 100 destinazione residenziale.
(Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie ricompresa negli edifici esistenti aventi già destinazione residenziale).
mq 600 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.
(incide sulla capacità insediativa del P.S. solo per mq 500 nella categoria del riuso, mq 100 è la superficie dell'edificio esistente avente già la destinazione commerciale).
mq 300 destinazione direzionale e servizi.
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso)

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 100 con accesso dalla via delle Strette.
- Svincolo sulla via delle Strette per l'accesso alle nuove superfici commerciali e di servizio.
-

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

- Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. c) "fiumi, torrenti e corsi d'acqua" del D.Lgs. n. 42/2004.
(articolo 8 Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR). (90)

Condizioni specifiche e regole insediative. (91)

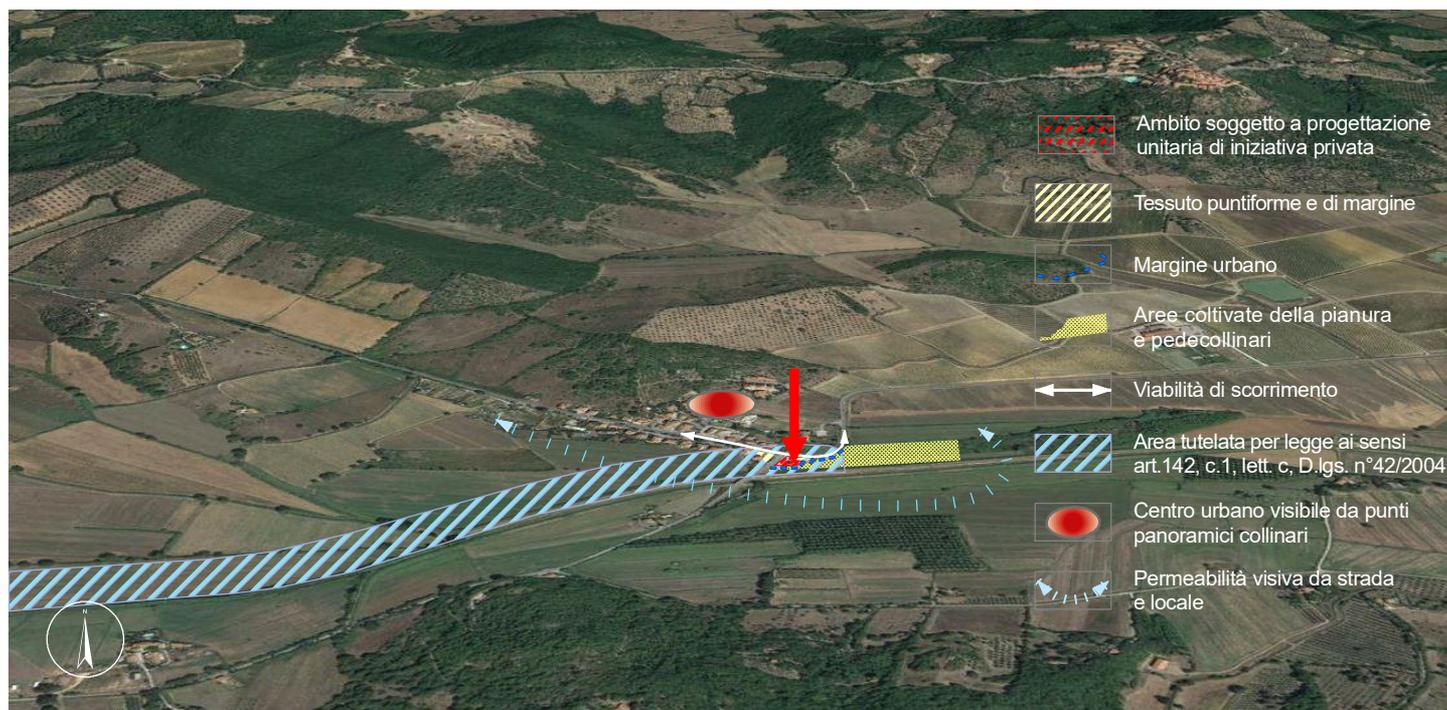
- La realizzazione dell'intervento dovrà comportare la realizzazione di un unico organismo edilizio con corpi di fabbrica allineati lungo la strada pubblica.
- Sugli edifici esistenti è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra.
- Gli interventi edilizi non dovranno compromettere gli attuali varchi visivi verso il territorio rurale e le aree naturali dell'argine del Fiume Sovata.

- L'area a ridosso dell'argine del Fiume Sovata dovrà essere destinata a verde privato e mantenuta allo stato naturale per non compromettere la sua funzione di connessione ecologica. Le sistemazioni esterne dovranno, altresì, garantire la continuità dell'ecosistema e della qualità delle fasce ripariali.
- Gli interventi non dovranno pregiudicare l'accessibilità delle aree ai piedi dell'argine del Fiume Sovata e la possibilità della gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale.
- Non dovrà essere compromessa la capacità filtrante delle aree. In particolare le nuove aree di sosta conseguenti alla realizzazione dell'intervento non devono comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e devono essere realizzate con materiali ecocompatibili, evitando l'uso di strutture in muratura o calcestruzzo. (92)

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- Il contesto paesaggistico di riferimento;
- le opportunità/valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati;
- i criteri per la progettazione.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Riqualificare al margine del centro urbano di Grilli l'area posta tra la SP123, SP152 ed adiacente al corso arginato del Torrente Rigo, in modo da incrementare la dotazione degli spazi ad uso pubblico e incidere positivamente sul disegno urbanistico complessivo dell'abitato, sia dal punto di vista morfotipologico che sociale.
- Valorizzare le connessioni, funzionali e visive, di continuità tra tessuto urbano di margine e campagna, con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree agricole di pianura e pedecollinari, oltre a salvaguardare i caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde del Sovata e della relativa fascia di tutela fluviale, in modo da conseguire la migliore integrazione con il contesto paesaggistico di riferimento e mantenere libera da qualsiasi intrusione la visuale Grilli dai punti di vista panoramici dei rilievi collinari.

Criteria per la progettazione

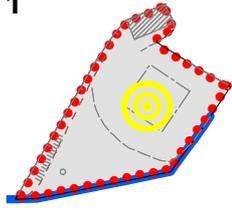
Nella redazione dello strumento attuativo si prevede a:



Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

1



Riqualificare il ruolo funzionale dell'ambito per generare un tessuto capace, attraverso il recupero del degrado presente nell'area, di qualificare le relazioni visive e funzionali esistenti tra l'edificato, la strada, ed i tessuti puntiformi di margine a questa adiacenti, e di stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità/connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta, l'aperta campagna ed il paesaggio fluviale della sponda sinistra del Torrente Rigo.

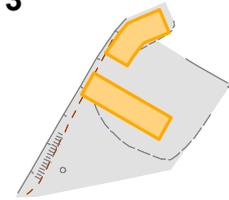
2



Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Configurazione degli spazi edificati

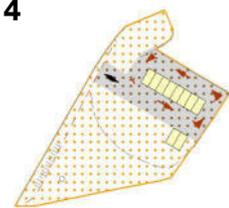
3



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale in modo da non creare vistosi impatti e/o disturbi visivi rispetto alle caratteristiche morfotipologiche proprie dell'abitato e del contesto territoriale di riferimento. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione eco sistemica e paesaggistica delle sponde del Torrente Rigo e della relativa fascia di tutela utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica e privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni ed impiegare una copertura simile a quella degli edifici circostanti.

Configurazione degli spazi aperti

4



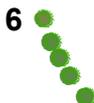
Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di instaurare, anche tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna in modo da rispettare i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale ed incrementarne i livelli di continuità ecologica. Garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili e l'accessibilità al corso d'acqua, per la manutenzione e la possibile fruibilità.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale dello spazio riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo in modo che i rapporti visivi con quest'ultimo risultino ordinati e definiti. In particolare, se presenti, salvaguardare le formazioni ripariali e planiziali autoctone evitando alterazioni della loro continuità e qualità ecosistemica.

6



All'interno del lotto, davanti al costruito e a corredo degli spazi aperti artificializzati, lasciare una fascia di verde, composta da filari alberati, per mitigare la percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e gli spazi contermini ed assicurare la continuità della rete ecologica.



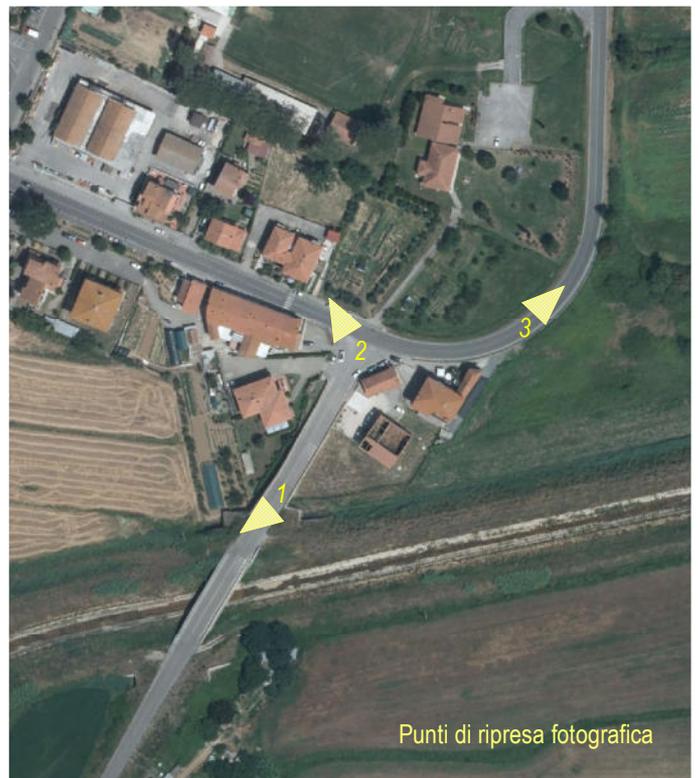
Foto 1



Foto 2

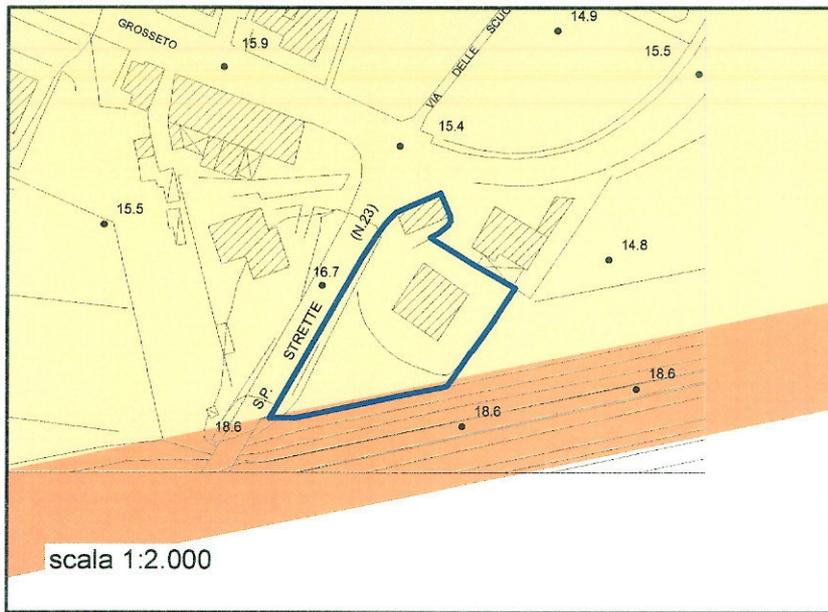


Foto 3



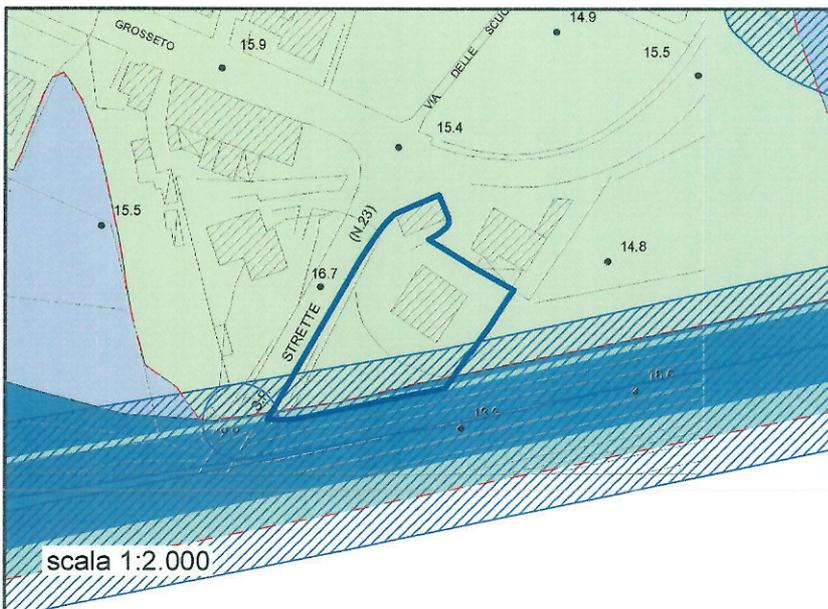
Punti di ripresa fotografica

At.U. 5.05 Grilli. Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.



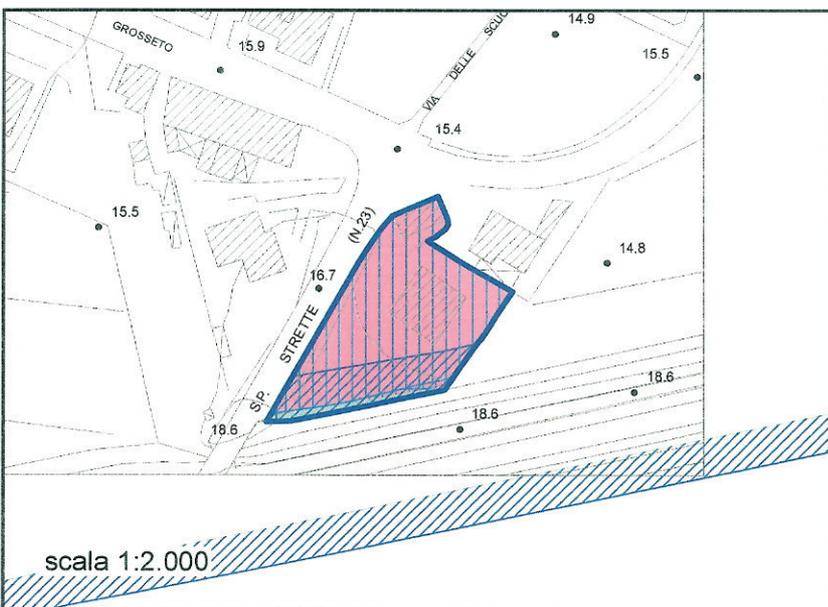
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)
- Area di Studio Idraulico



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

Pericolosità riscontrate

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità assegnate

CLASSE 2 di Fattibilità geologica (F.2g)

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

CLASSE 4 di Fattibilità idraulica (F.4i)

Riguarda una piccola porzione di area entro la quale non possono essere previsti interventi edilizi.

CLASSE 2 di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

Fascia di tutela. Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.