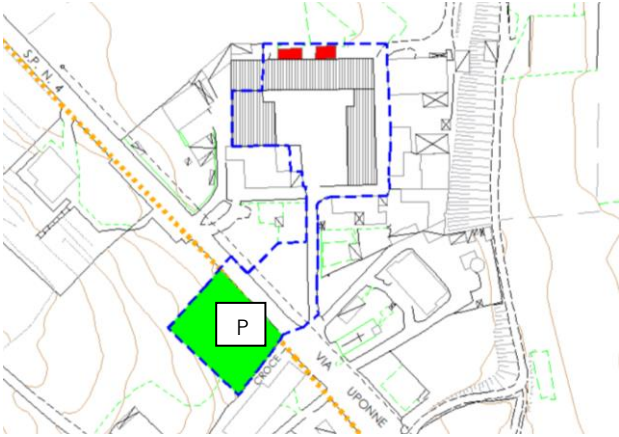
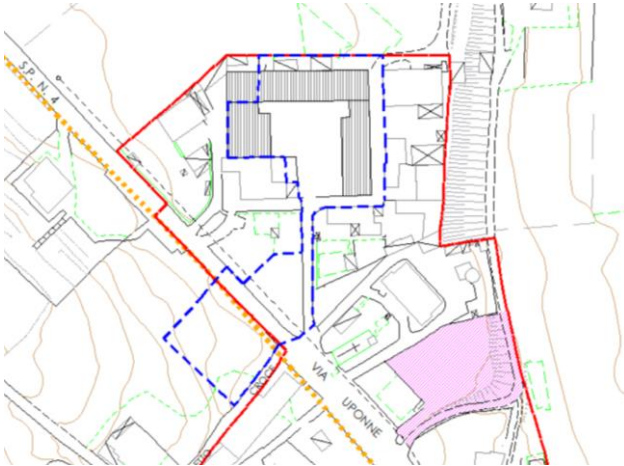
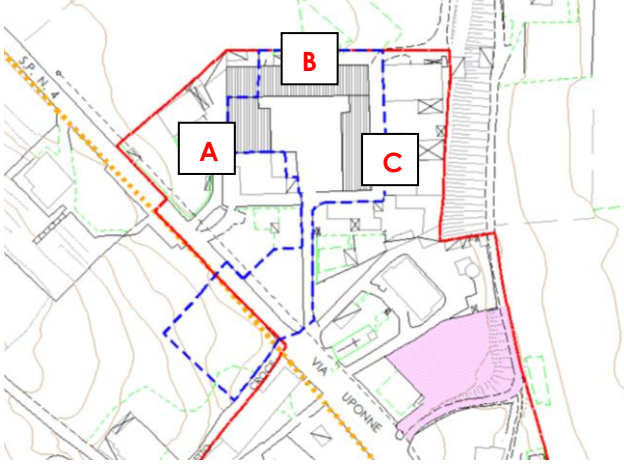


AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ATU | UPONNE

ATU UPONNE

Localizzazione	 VEDUTA AEREA
Superficie totale	mq 4.260 (da rilievo aerofotogrammetrico)
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito di trasformazione comprende un edificio di interesse storico-architettonico di origine rurale e la sua area pertinenziale (corte agricola) ed, a sud, oltre la strada provinciale, un'area libera.
Schema dell'ambito di intervento	 ----- Perimetro ATU P Parcheggio interrato ▨ Volumi da demolire ■ Area di concentrazione edilizia (nuova residenza)
	Nota: nello schema allegato sono indicate le porzioni di edificio costituenti episodi superfetativi e di cui viene prevista la demolizione in modo da ricondurre la cascina alla tipologia originaria ricavabile dalla simmetrica porzione ancora pressoché integra.

Schema interventi connessi all'ambito	 --- Perimetro ATU --- TUC --- Percorso ciclo-pedonale in progetto PCC
	Nota: nello schema allegato sono indicati gli interventi connessi all'ambito (percorso ciclo-pedonale in progetto)
Schema blocchi edilizi (unità minima di intervento)	 --- Perimetro ATU --- TUC A – blocco OVEST B – blocco NORD C – blocco EST
	Nota: nello schema allegato sono indicati i blocchi edilizi (unità minima di intervento)
Vocazioni funzionali	☞ Ricettività turistica (edificio esistente) ☞ Residenza (area libera) – parcheggio interrato
Elementi di forza e valore del progetto	Valorizzazione di edificio di interesse storico-architettonico all'interno del contesto di pregio ambientale e paesaggistico della frazione di Uponne.

Dati di progetto	■ Cascina ☞ Volume come esistente ☞ Demolizione degli episodi superfetativi (come da schema - volumi da demolire) ■ Residenza ☞ Superficie utile realizzabile, subordinata e successiva all'attuazione di progetto di recupero di uno dei tre blocchi edilizi che costituiscono il complesso cascina-edifici rustici dell'ambito (come da schema – unità minima di intervento): capacità insediativa massima pari a mq 350 sull'area libera di proprietà privata. ☞ Altezza massima dei nuovi edifici come da PGT vigente.
Abitanti teorici insediabili	10 (nella nuova residenza)
Obiettivi e requisiti qualitativi della progettazione	La proposta progettuale prevede: ■ De-ristrutturazione ovvero di eliminazione dei volumi superfetativi e di ripristino della tipologia originaria per l'edificio di interesse storico architettonico. ■ Nuova costruzione, in area separata, dei volumi demoliti in modo da compensare i costi del trasferimento volumetrico. Per la nuova residenza deve essere previsto il massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	---
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Parcheggio interrato da realizzare contestualmente alla nuova edificazione residenziale lungo Via Uppone. Possibilità di realizzazione area attrezzata alberata, a nord dell'ambito, con realizzazione di mascheratura verde verso gli ambiti agricoli.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento.
Accordi da convenire tra i contraenti	La possibilità di realizzare nuova residenza nell'area di concentrazione edilizia (individuata nello schema dell'ambito) è subordinata e successiva alla realizzazione del parcheggio interrato funzionale all'intervento di recupero della cascina.
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	Sotto il profilo paesaggistico, il progetto sarà attento alle sensibilità ed alle potenzialità del contesto esistente, considerando le relazioni con il sistema degli ambiti di valore paesaggistico ed ambientale (ambiti agricoli Piana della Quassa). Dovrà essere definito un progetto unitario di recupero per la cascina e per gli edifici rustici accessori compresi nell'ambito. Per quanto riguarda l'edificio principale, come già anticipato nei punti precedenti, sarà la stessa tipologia ancora ben presente in molte parti dell'edificio a "imporre" i caratteri tipologici, stilistici ed edilizi alle parti travolte da impropri interventi succeduti nei recenti anni. L'intervento di nuova costruzione sarà caratterizzato da un modesto sviluppo verticale ed un andamento pressoché parallelo con la strada comunale con immagine tipologica molto semplice in grado di rispondere alle esigenze di basso impatto paesaggistico che la zona richiede.

Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	▪ <i>Residenza</i> La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad idonei standard di qualità edilizia ed energetica. In fase attuativa, particolare attenzione dovrà essere data all'inserimento della nuova residenza nell'ambito con il tessuto urbano esistente ed i caratteri rurali della Frazione. Per quanto attiene ai caratteri morfologici e tipologici delle nuove costruzioni, le tipologie scelte dovranno mantenere un rapporto organico con il tessuto circostante, pur connotandosi per originalità progettuale. Dovrà essere curata la sistemazione a verde e/o la pavimentazione delle aree libere. Il progetto dell'ambito è subordinato, dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali, alla verifica di dotazione di spazi a parcheggio per la nuova residenza da insediare. Le aree a parcheggio pertinenziali dovranno essere dislocate preferibilmente nel sottosuolo.
Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	▪ <i>Parcheggi</i> Il parcheggio per la nuova residenza dovrà essere realizzato, nella posizione individuata nello schema dell'ATU, ricavato nel sottosuolo. L'eventuale realizzazione di area attrezzata a nord dell'ambito dovrà prevedere la realizzazione di verde traspirante escludendo ogni pavimentazione di tipo non drenante; l'area dovrà essere alberata e prevedere, inoltre, una cortina verde quale filtro/mascheratura nei confronti delle aree agricole all'intorno.
Vincoli	Il progetto deve prevedere l'attuazione delle direttive specifiche per l'ambito ed in ottemperanza alle normative vigenti in tema di: fattibilità geologica e sismica delle azioni di Piano, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, illuminazione del territorio comunale, inquinamento idrogeologico e idraulico. Il progetto è condizionato al rispetto dei vincoli di Piano.
Fattibilità geologica delle azioni di Piano – Pericolosità sismica locale	Nessuna rilevanza ai fini dell'attuazione dell'ambito.