

AT12 – Via Don Castellazzi

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Don Castellazzi

DATI

ST – Superficie Territoriale: 12.023,38 mq

DESCRIZIONE

L'area è localizzata nella parte nord/est della frazione di Cascine San Pietro, al limite del tessuto edificato esistente. Affacciato per un breve tratto sulla via Don Castellazzi, l'area nello stato di fatto risulta essere libera e utilizzata a fini agricoli e non presenta particolari vincoli ambientali.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato da una serie di vincoli, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa:

- Fascia di rispetto stradale (5 ml)
- Rete Ecologica Regionale: l'ambito in oggetto fa parte degli elementi di secondo livello e dei gangli principali.
- Fattibilità geologica di Classe 3c
- Fattibilità sismica di Classe Z4a

*Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano **"DP6 - Vincoli di rilevanza sovraordinata"**, del Piano delle Regole **"PR4 - Vincoli e tutele alla scala sovracomunale e comunale"** e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).*



PREVISIONI

IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq]	0,28
100% SL max in progetto [mq]	3.320
95% SL riconosciuta [mq]	3.154
5% SL da compensazione [mq]	166
+10% SL da incentivazione [mq]	332 (per una SL totale pari a 3.652)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	3
IC – Indice di Copertura (% SF)	40%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)	30%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	30%
Destinazioni d’uso principali	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)
Destinazioni d’uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V
Abitanti teorici	66

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La localizzazione di margine e il contesto urbano in cui si inserisce l’Ambito di Trasformazione, richiedono che il progetto dei nuovi insediamenti sia indirizzato ad armonizzare il rapporto tra spazi agricoli esterni e tessuti residenziali esistenti.

Le nuove volumetrie dovranno essere localizzate nelle parti più adiacenti all’urbanizzato esistente così da ricompattare il margine urbano e garantire che gli spazi retrostanti (lungo i lati esposti agli spazi agricoli), adeguatamente piantumati, possano costituire un filtro verde di separazione.

All’interno di questa fascia verde, oggetto di cessione da parte del soggetto attuatore, si dovranno realizzare sia opere di imboschimento sia un nuovo tracciato stradale di collegamento tra via Don Castellazzi e via Cascine San Pietro con annesso un percorso ciclopedonale e dovranno essere studiate opportune soluzioni per l’innesto con la rete viabilistica esistente.

Sempre a carico del soggetto attuatore è la realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale, esterno all’ambito di intervento, lungo via Don Castellazzi.

Dal punto di vista morfo-tipologico, il piano attuativo dovrà articolare i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) garantendo l’integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

SCHEMA PROGETTUALE

