

AT14 – Via Cascine San Pietro

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Cascine San Pietro

DATI

ST – Superficie Territoriale: 7.836,11 mq

SCOP – Superficie Coperta: 921,67 mq

VT – Volume Totale: 3.878,94 mc

DESCRIZIONE

L'area è localizzata nella parte est della frazione di Cascine San Pietro, intercluso tra il margine est dell'omonimo NAF e il territorio agricolo circostante.

L'ambito di trasformazione ricomprende all'interno del suo perimetro alcuni edifici esistenti e, nella parte sud, uno spazio aperto intercluso.

L'accessibilità dell'area è garantita dalla presenza di via Cascina San Pietro che la divide in due comparti separati.

VINCOLI E TUTELE

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

- 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]	0,17
100% SL max in progetto [mq]	1.310
95% SL riconosciuta [mq]	1.244,5
5% SL da compensazione [mq]	65,5
+10% SL da incentivazione [mq]	131 (per una SL totale pari a 1.441)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	2
IC – Indice di Copertura (% SF)	40%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)	30%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	20%
Destinazioni d’uso principali	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)
Destinazioni d’uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V
Abitanti teorici	26

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La localizzazione di margine e il contesto urbano in cui si inserisce l'intervento, richiedono che il disegno dei nuovi insediamenti sia indirizzato ad armonizzare il rapporto tra spazi agricoli esterni e tessuti residenziali esistenti. Pertanto i nuovi edifici dovranno essere allocati nelle parti più adiacenti all'urbanizzato esistente così da ricompattare il margine urbano e garantire che gli spazi verdi privati, esposti agli spazi agricoli, adeguatamente piantumati, possano costituire un filtro verde di separazione. È altresì previsto che l'area, oggi ineditata, posta nella parte inferiore dell'ambito, sia destinata a verde privato permeabile così da impedire la chiusura del fronte urbano e inoltre mantenere la percezione visiva verso il paesaggio agricolo esterno. È prevista la totale demolizione dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito di trasformazione. Dal punto di vista morfo-tipologico, il piano dovrà articolare i nuovi 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. Dovranno essere previste opportune fasce di mitigazione, oggetto di cessione da parte del soggetto attuatore, lungo i margini esterni in modo da integrare i nuovi volumi con il territorio agricolo circostante. A totale carico del soggetto attuatore, è prevista la riqualificazione della via Cascine San Pietro, la creazione di un percorso ciclopeditonale che si sviluppa lungo via Cascine San Pietro e dovranno essere studiate opportune soluzioni per l'innesto con la rete viabilistica esistente, come indicato nello schema progettuale della presente scheda.

SCHEMA PROGETTUALE

