

AT19 – Via Don Castellazzi

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Don Castellazzi

DATI

ST – Superficie Territoriale: 3.193,43 mq

SCOP – Superficie Coperta: 416,23 mq

VT – Volume Totale: 1.568,92 mc

DESCRIZIONE

L'area è localizzata a nord nel NAF Cascine San Pietro, a nord-est dell'omonima frazione e adiacente all'ambito di trasformazione AT12.

L'area ricomprende alcuni edifici esistenti di origine agricola non più coerenti con il tessuto residenziale circostante.

VINCOLI E TUTELE

- 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]	0,41
100% SL max in progetto [mq]	1.300
95% SL riconosciuta [mq]	1.235
5% SL da compensazione [mq]	65
+10% SL da incentivazione [mq]	130 (per una SL totale pari a 1.430)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	2
IC – Indice di Copertura (% SF)	30%
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	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 nuovo intervento con il tessuto rurale storico circostante.
È prevista la demolizione dei fabbricati esistenti e i nuovi edifici dovranno essere disposti nella parte centrale dell'area.
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.
L'accesso a l'ambito avverrà dalla parte inferiore ed è prevista, a totale carico del soggetto attuatore, la realizzazione della strada di accesso esterna all'ambito di trasformazione, di un parcheggio a raso ad uso pubblico e la creazione di adeguate fasce verdi di mitigazione, come meglio specificato nello schema progettuale della presente scheda.

SCHEMA PROGETTUALE

