

AT20 – Via Cascine San Pietro

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Cascine San Pietro

DATI

ST – Superficie Territoriale: 24.024,27 mq

SCOP – Superficie Coperta: 7.473,51 mq

VT – Volume Totale: 33.802,31 mc

SL esistente da recuperare: 1.500,00 mc

DESCRIZIONE

L'ambito di trasformazione è localizzato a nord del NAF Cascine San Pietro in un contesto caratterizzato dalla presenza di ampi spazi verdi agricoli e comprende al suo interno una serie di edifici di origine agricola, con relativi spazi pertinenziali, di scarso valore storico e architettonico.

A breve distanza è presente la ex cava di prestito dell'autostrada BreBeMi che, a seguito di una serie di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, rappresenta una delle aree con maggiori opportunità fruttive e collettive dell'intero territorio comunale.

VINCOLI E TUTELE

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

- PTC Adda Nord: è all'interno del Parco Regionale Adda Nord
- Rete Ecologica Regionale: l'ambito in oggetto è compreso negli elementi di secondo livello e nei gangli principali della RER.
- 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]	0,10
100% SL max in progetto [mq]	2.500
95% SL riconosciuta [mq]	2.375
5% SL da compensazione [mq]	125
+10% SL da incentivazione [mq]	250 (per una SL totale pari a 2.750)
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]	30%
Destinazioni d’uso principali	Residenziali
Destinazioni d’uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V, Ricettive e alberghiere
Abitanti teorici	50

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La favorevole condizione localizzativa, determinata dalla presenza di ampi spazi agricoli e dalla vicina ex cava di prestito BreBeMi, condiziona le scelte funzionali e compositive di questo ambito di trasformazione.

I nuovi edifici con i relativi spazi pertinenziali, dovranno essere disposti nella parte più adiacente alla via Cascine San Pietro.

A totale carico del soggetto attuatore è la realizzazione di adeguate aree verdi pubbliche e boscate, che potranno costituire un filtro verde di separazione tra i nuovi insediamenti residenziali e il territorio agricolo circostante.

Dal punto di vista morfo-tipologico, il piano 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.

Il piano attuativo dovrà prevedere una opportuna soluzione per l'innesto con la rete viabilistica esistente oltre alla realizzazione di un percorso ciclopedonale, come indicato nello schema progettuale della presente scheda.

Oltre alla cessione delle aree verdi filtro, sarà a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un "infopoint" per la promozione delle attività di fruizione ambientale che verranno insediate nell'area della ex cava di prestito BreBeMi, oltre a un percorso ciclopedonale che conetterà la via Cascine San Pietro con l'ex ambito di cava, in modo da trasformare questo ambito in una vera porta al futuro nodo fruitivo di rilevanza sovra comunale.

SCHEMA PROGETTUALE

