

AT25 – Cavour/Mazzini/Mantegazza

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Piazza Cavour – Via Mazzini – Via Mantegazza

DATI COMPARTO A

ST – Superficie Territoriale: 455,93 mq

SCOP – Superficie Coperta: 412,43 mq

VT – Volume Totale: 4.090,78 mc

SL esistente da recuperare: 1.363,59 mq

DATI COMPARTO B

ST – Superficie Territoriale: 2.432,52 mq

SCOP – Superficie Coperta: 1.576,91 mq

VT – Volume Totale: 8.000,00 mc

SL esistente da recuperare: 2.000,00 mq

DATI COMPARTO C

ST – Superficie Territoriale: 5.904,54 mq

DESCRIZIONE

L'ambito di trasformazione è costituito da tre comparti di intervento dislocati nel territorio di Cassano d'Adda in due quadranti urbani distinti sia da un punto di vista insediativo e che di valenza ambientale.

Il **comparto A** è costituito da un edificio disabitato che si affaccia all'angolo tra Piazza Garibaldi e Piazza Cavour, localizzato nel NAF Cassano d'Adda. L'edificio, che sorge sulle antiche mura cittadine inglobandole al suo interno, presenta particolari caratteri architettonici sia da un punto di vista tipologico che per qualità dei materiali edili utilizzati per la sua costruzione e occupa interamente il comparto. Lo stato di conservazione dell'immobile richiede un importante intervento di recupero che dovrà garantire la valorizzazione delle sue peculiarità architettoniche, anche perché collocato in un'area centrale ad elevata visibilità.

Il **comparto B** interessa invece un'area libera interclusa, che si colloca all'angolo tra Via Mazzini e Piazza S. Antonio, all'interno del NAF Cassano d'Adda. Il comparto è il risultato della demolizione di un edificio storico, a seguito dell'approvazione di un Piano di Recupero del vecchio PRG approvato con DCC 58/2009.

Il **comparto C** consiste in un'area libera, nello stato di fatto utilizzata a fini agricoli, localizzata lungo il margine ovest dell'urbanizzato di Cassano d'Adda, in un settore urbano intercluso tra isolati residenziali e aree produttive e commerciali. La prossimità al corso del Naviglio Martesana fa sì che l'area ricada nell'omonimo ambito di tutela paesaggistica.

VINCOLI E TUTELE

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

- I comparti A e B sono all'interno di un Nucleo di Antica Formazione
- Il comparto A è all'interno della fascia di rispetto fluviale (150 ml) (D.lgs. 490/99)
- I comparti A e B sono all'interno della fascia di rispetto stradale (5 ml)
- Il comparto A è all'interno delle Bellezze d'Insieme (DM 04/02/1959)
- Il comparto C è all'interno delle Bellezze d'Insieme (DGR 01/08/2006) e nell'Ambito di Tutela Paesaggistica del Naviglio Martesana (Art.142 del D.Lgs. 42/2004)
- Il comparto C è all'interno degli Ambiti di riqualificazione/valorizzazione paesistica - Aree da sottoporre a progetto paesaggistico (Criteri di tutela del Naviglio Martesana - DGR VIII/3095 del 1/08/2006)
- I comparti A e B sono all'interno del Parco Adda Nord
- I comparti A e B sono all'interno della Rete Ecologica Regionale nel corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione e dei gangli principali
- Fattibilità geologica di Classe 2a
- 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.).

COMPARTO B**COMPARTO A****COMPARTO C**

PREVISIONI

	COMPARTO A	COMPARTO B	COMPARTO C
ST [mq]	455,93	2.432,52	5.904,54
IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq]	2,99	0,34	0,40
100% SL max in progetto [mq]	1.363,59	833	2.350
95% SL riconosciuta [mq]	1.295,41	791,35	2.232,5
5% SL da compensazione [mq]	68,18	41,65	117,5
+10% SL da incentivazione [mq]	136,36 (per una SL totale pari a 1.499,95)	83,3 (per una SL totale pari a 916,3)	235 (per una SL totale pari a 2.585)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	4	3	4
IC – Indice di Copertura (% SF)			40%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)			30%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	0%	40%	10%
Destinazioni d'uso principali	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)
Destinazioni d'uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V	Commerciali e assimilati: Tipologia V	/
Abitanti teorici	27	17	47
Note		SL trasferita (3.500 mc = 1.166 mq) nel Comparto C	

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI – Comparto A

Il Piano Attuativo, data la particolare collocazione dell'area di progetto, dovrà essere finalizzato alla riqualificazione di questa porzione di tessuto urbanizzato e all'integrazione delle funzioni previste con il contesto di inserimento del progetto. Il piano dovrà prevedere il recupero dell'edificio storico esistente attraverso una serie di interventi edilizi che ne dovranno garantire la riqualificazione strutturale e la conservazione dei caratteri storico-architettonici. È consentito l'innalzamento della linea di gronda fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica. Al piano terra dell'edificio potranno trovare spazio usi differenti da quelli residenziali, con l'obiettivo di rivitalizzare il centro cittadino e, nel dettaglio, Piazza Cavour anche attraverso la creazione di dehors. Il progetto dovrà considerare anche la riorganizzazione funzionale dello spazio pubblico antistante l'edificio, con l'obiettivo di renderlo più fruibile, oltre alla realizzazione di idonei spazi per la sosta. Gli interventi sul suolo pubblico, sono interamente a carico del soggetto attuatore e si inseriscono all'interno della più ampia previsione del Piano dei Servizi, nel progetto speciale *PS1- Centro Città – Progetto di riqualificazione e valorizzazione urbana dell'asse di Via Veneto – Piazza Cavour*.

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI – Comparto B

Il Piano Attuativo, data la particolare collocazione dell'area di intervento, dovrà essere finalizzato a riprogettare questa porzione di tessuto urbanizzato, già interessata da un Piano di Recupero previsto dal previgente PRG. Il piano di recupero, la cui convenzione risulta ancora vigente, ha determinato la demolizione del vecchio edificio ma non ha mai portato a compimento le opere previste. Il nuovo piano attuativo si pone come obiettivo la ricostruzione di parte dell'edificio demolito e la sua riconfigurazione planimetrica attraverso un arretramento del fronte nord, in modo da ampliare e riqualificare anche Piazza S. Antonio. È consentito l'innalzamento della linea di gronda fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, con i quali i nuovi edifici dovranno integrarsi, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'inserimento del nuovo insediamento nel tessuto edificato esistente, suggerendo che il disegno del nuovo edificio si armonizzi in modo ordinato e organico con l'esistente, nonché relazionarsi correttamente con la viabilità esistente, senza introdurre nuove criticità e valorizzando, dal punto di vista percettivo, la facciata della chiesa di S. Antonio. 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 contesto urbano nel quale si inserisce. L'ampliamento di piazza S. Antonio, il cui progetto dovrà essere concordato con il Comune, è interamente a carico del soggetto attuatore che dovrà cederla al comune opportunamente attrezzata. Si rimanda alla fase di convenzionamento il rispetto della volumetria riconosciuta dalla convenzione urbanistica vigente relativa al Piano di Recupero T8 - Via Mazzini (approvato con DCC 58/2009), dal quale dovrà essere detratta la volumetria relativa alla "torretta", non ricompresa nel perimetro del Comparto B dell'AT25.

SCHEMA PROGETTUALE – Comparto A



SCHEMA PROGETTUALE – Comparto B



PREVISIONI

PRESCRIZIONI PARTICOLARI D'AMBITO

Data la particolare collocazione territoriale dei tre comparti, la complessità degli interventi proposti e la imprescindibile vocazione di rigenerazione urbana degli ambiti di trasformazione, l'attuazione delle previsioni della presente scheda è subordinata alla preliminare definizione di una convenzione urbanistica, i cui contenuti dovranno garantire:

- L'attuazione dei comparti A e B come propedeutica e necessaria per l'avvio degli interventi nel comparto C;
- Il cronoprogramma delle realizzazioni e delle fasi di cantierizzazione;
- La definizione di misure di mitigazione da realizzarsi durante le fasi di cantierizzazione degli interventi previsti nei comparti A e B, in modo da minimizzare gli effetti sull'intorno urbano (rumori, flussi viabilistici, etc.);
- La definizione delle destinazioni d'uso da insediare al piano terra dell'edificio all'interno del comparto A;
- La definizione degli interventi di riqualificazione delle aree pubbliche su cui affaccia l'edificio all'interno del comparto A;
- La definizione dei contenuti strutturali del progetto per l'ampliamento di Piazza S. Antonio nel comparto B;
- La verifica e computazione strumentale delle volumetrie residue, già definite virtualmente nella presente scheda, che dovranno essere trasferite dal comparto B al comparto C.

È fatto **obbligo di sottoscrivere la convenzione preliminare entro e non oltre due anni** dall'entrata in vigore della Variante n.1 al PGT.

Decorso questo periodo, senza la sottoscrizione della sopracitata convenzione, le previsioni della presente scheda relative al Comparto C non saranno più valide, mentre quelle relative ai comparti A e B resteranno valide.

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI – Comparto C

Il rilascio dell'agibilità del comparto C è subordinato alla preliminare attuazione dei comparti A e B nella loro totalità, come definito dagli obiettivi e indirizzi progettuali della presente scheda d'ambito.

Il piano attuativo, viste le particolari condizioni localizzative e paesaggistiche dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste garantendo la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento sia insediativo che ambientale.

Dovranno essere previste opportune soluzioni per l'innesto con la rete viabilistica esistente e una adeguata dotazione di spazi per la sosta lungo Via Mantegazza, senza introdurre nuove criticità. 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. Si dovrà altresì prevedere la creazione di fasce verdi di mitigazione lungo il lato ovest dell'ambito di intervento, da realizzarsi secondo le indicazioni segnalate nello schema progettuale della presente scheda. È richiesta la realizzazione di un percorso ciclopeditonale di collegamento tra Via Mantegazza e l'alzaia del Naviglio Martesana, a totale carico dei soggetti attuatori. Questo nuovo percorso si dovrà necessariamente integrare con la rete ciclopeditonale esistente esterna all'ambito di trasformazione. Rimane ferma la possibilità dell'Amministrazione di attivare la procedura di esproprio, a richiesta degli interessati, in caso di mancato accordo per l'acquisizione bonaria delle aree, le cui spese sono a totale carico dell'operatore. Il progetto del comparto C è subordinato alla redazione di un piano/progetto paesaggistico, ai sensi dei Criteri di tutela del Naviglio Martesana - DGR VIII/3095 del 1/08/2006.

SCHEMA PROGETTUALE – Comparto C

**COMPARTO A****COMPARTO B****COMPARTO C**