

AT11 – Cascina Gabana Sud

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Cascina Belvignate – SP 130

DATI

ST – Superficie Territoriale: 13.443,41 mq

DESCRIZIONE

L'ambito si trova nella parte meridionale del territorio comunale, all'interno della frazione di Cascine San Pietro.

Affacciato direttamente sulla nuova strada tangenziale alla frazione di via Cascina Belvignate, l'area nello stato di fatto risulta essere libera e utilizzata a fini agricoli.

È delimitato a est da un nuovo insediamento residenziale, mentre sul margine ovest confina con il Parco Regionale Adda Nord e con la roggia Cremasca.

All'interno dell'ambito di trasformazione, in un lotto esterno lungo la strada per Casirate d'Adda, è inserita l'area dell'ex depuratore comunale che allo stato attuale necessita di essere recuperata sotto il profilo ambientale e funzionale.

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 (30 ml)
- Ambiti agricoli di rilevanza paesistica (PTCP art. 28)
- Impianti di depurazione (PTCP art. 35)
- PTC Adda Nord: è all'interno del Parco Regionale Adda Nord
- Rete Ecologica Regionale: l'ambito in oggetto fa parte degli elementi di secondo livello e dei gangli principali
- Fattibilità geologica di Classe 3H1 e 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]	0,20
100% SL max in progetto [mq]	2.690
95% SL riconosciuta [mq]	2.555,5
5% SL da compensazione [mq]	134,5
+10% SL da incentivazione [mq]	269 (per una SL totale pari a 2.959)
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]	50%
Destinazioni d’uso principali	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)
Destinazioni d’uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V
Abitanti teorici	54

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La localizzazione e il contesto urbano in cui si inserisce l’ambito, suggerisce che il disegno dei nuovi insediamenti si armonizzi in modo ordinato e organico con il tessuto residenziale esistente.

Le nuove volumetrie dovranno essere localizzate a ridosso dell’urbanizzato esistente, disegnando una fascia verde e lungo il margine ovest, così come indicato nello schema progettuale della presente scheda, prestando particolare attenzione alla progettazione delle alberature che non dovranno occludere la visuale verso il paesaggio agricolo circostante.

All’interno di questa fascia verde è prevista, a totale carico dei soggetti attuatori, la realizzazione di un percorso ciclopeditonale attrezzato lungo via Cascine Belvignate. Questo nuovo percorso dovrà essere opportunamente studiato in modo da interconnettersi con il sistema ciclopeditonale esistente esterno all’ambito di trasformazione. Il piano attuativo dovrà altresì prevedere opportune soluzioni per l’innesto con la rete viabilistica esistente senza introdurre nuove criticità.

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.

Viste le particolari condizioni localizzative e paesaggistiche dell’area, l’impianto insediativo dovrà essere organico e in grado di valorizzare le funzioni previste garantendo la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

L’area dell’ex-depuratore dismesso, incluso nell’ambito di trasformazione, risulta essere inserita nel perimetro del Parco Regionale Adda Nord. Per tale ragione è riconfermata la sola destinazione pubblica e la possibilità di attuare al suo interno interventi di fruizione del Parco.

L’onere delle opere per la riqualificazione ambientale dell’area e per la realizzazione degli interventi di fruizione del Parco sarà a totale carico dei soggetti attuatori e cedute al Comune.

SCHEMA PROGETTUALE

