

AT6 – Ex Bomboloni

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Cascina San Pietro

DATI

ST – Superficie Territoriale: 8.708,03 mq

DESCRIZIONE

L'ambito di progetto è localizzato tra il centro di Cassano d'Adda e la frazione di Cascine San Pietro in un contesto geografico di particolare rilievo ambientale, vista la presenza di ampi spazi aperti ad uso agricolo e di corsi d'acqua superficiali (sistema dei canali dell'Adda).

Nella parte centrale dell'area di progetto vi sono alcuni manufatti e strutture tecnologiche connesse alla precedente destinazione funzionale.

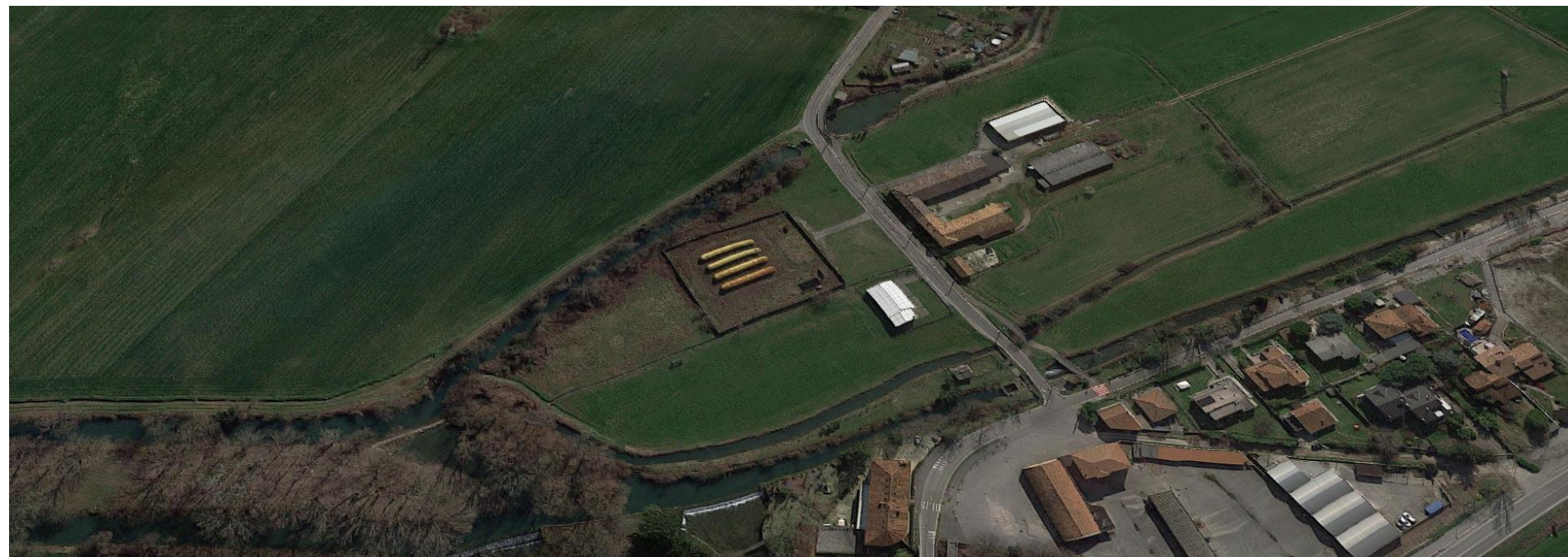
Attualmente l'accessibilità all'area è garantita dagli assi di via delle Cascate e via Cascina San Pietro, che lo collegano al centro cittadino e alla frazione omonima. Con l'entrata in funzione della Variante alla SS11 l'ambito godrà di un elevato livello di accessibilità su gomma.

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 metanodotto
- PTC Adda Nord: l'area è inserita nel Parco Regionale Adda Nord e fa parte di una Zona di iniziativa comunale orientata
- Rete Ecologica Regionale: l'ambito in oggetto fa parte del "corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione", fa parte degli elementi di secondo livello e dei gangli principali.
- Fattibilità geologica di Classe 3H1 e 4H\$
- 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]	0,23
100% SL max in progetto [mq]	2.000
95% SL riconosciuta [mq]	1.900
5% SL da compensazione [mq]	100
+10% SL da incentivazione [mq]	200 (per una SL totale pari a 2.200)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	10 m
IC – Indice di Copertura (% SF)	10%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)	15%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	20%
Destinazioni d'uso principali	Ricettive e alberghiere, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V, Produttive e artigianali

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Il piano attuativo, vista la particolare collocazione dell'area e le sue particolari condizioni paesaggistiche, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste garantendo la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

Il piano attuativo dovrà garantire adeguate misure di sostenibilità ambientale, attraverso l'uso di materiali costruttivi ecocompatibili, autosufficienza energetica degli edifici attraverso fonti di energia rinnovabili e applicando i criteri dell'architettura sostenibile, misure di difesa e valorizzazione dell'ambiente e dell'economia locale, autosufficienza economica attraverso l'insediamento di attività artigianali e laboratori con una forte vocazione socio-educativa, finalizzate alla diffusione dei principi per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente [*eco villaggio*].

Dovranno essere previste opportune soluzioni per l'innesto con la viabilità esistente, per la sosta e la mobilità dolce.

Si dovrà altresì prevedere la creazione di fasce verdi di mitigazione, lungo i lati esterni dell'ambito di intervento, dello spessore minimo di 10 metri (almeno doppio filare alberato) e più ampia a nord all'interno della fascia di rispetto del gasdotto che lo attraversa, da realizzarsi secondo le indicazioni segnalate negli schemi grafici riportanti nella presente scheda.

L'ambito di trasformazione risulta essere inserito all'interno del perimetro del Parco Adda Nord e ricadente all'interno della "zona di iniziativa comunale orientata", le cui modalità attuative sono disciplinate dall'art. 25 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Adda Nord vigente.

SCHEMA PROGETTUALE

