

## AT10 – Cascina Gabana Nord

### STATO ATTUALE



#### LOCALIZZAZIONE

Via Cascina Belvignate - Via Don Castellazzi

#### DATI

**ST** – Superficie Territoriale: 14.338,18 mq

#### DESCRIZIONE

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

Affacciato direttamente su via Don Castellazzi, strada che attraversa il centro di Cascine San Pietro, e sulla nuova strada tangenziale alla frazione di via Cascina Belvignate.

Verso est, l'ambito è adiacente al NRAF di Cascina Belvignate ed è tangente, mentre sul margine ovest confina con il Parco Regionale Adda Nord e con la roggia Cremasca.

L'area nello stato di fatto risulta essere libera e utilizzata a fini agricoli, anche se presenta al suo interno una strada a servizio dei nuovi quartieri residenziali a nord della frazione di Cascine San Pietro.

#### 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 (5 ml)
- Rete Ecologica Regionale: l'ambito in oggetto fa parte degli elementi di secondo livello e dei gangli principali.
- 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] | 0,20                                                   |
| 100% SL max in progetto [mq]                      | 2.820                                                  |
| 95% SL riconosciuta [mq]                          | 2.679                                                  |
| 5% SL da compensazione [mq]                       | 141                                                    |
| +10% SL da incentivazione [mq]                    | 282 (per una SL totale pari a 3.102)                   |
| 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                                  | 56                                                     |

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 due ampie fasce verdi e ad uso pubblico lungo i lati esterni, così come indicato nello schema progettuale della presente scheda, mantenendo completamente libera la visuale verso cascina Belvignate, prestando particolare attenzione alla progettazione delle alberature che non dovranno occludere la visuale verso la facciata del NRAF e 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 di collegamento tra via Don Castellazzi e 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.



SCHEMA PROGETTUALE

