

ARU-1 “Corte Grande”

Descrizione

L’ambito in oggetto è costituito da due sub-ambiti distinti, identificati rispettivamente come “ARU-1.A” e “ARU-1.B”.

Il sub-ambito “ARU-1.A” ricomprende la Corte del Podere Grande (brevemente “Corte Grande”) e la parte dismessa della Cascina Guzzelloni. Il complesso, di origine rurale, è caratterizzato da un grande spazio libero centrale delimitato dai fabbricati rurali che si dispongono lungo il perimetro e che costituiscono il complesso nel suo insieme. Alcuni degli edifici esistenti risultano essere di interesse storico-architettonico, mentre altri sono per lo più volumi accessori all’attività agricola privi di valore.

Il sub-ambito “ARU-1.B” è un comparto sostanzialmente privo di edificazione, al netto di alcuni volumi accessori che versano in stato di abbandono.

Obiettivi

Obiettivo dell’ambito è il recupero della Corte Grande, unificando in un’unica operazione le previsioni di trasformazione precedentemente disgiunte che nel tempo non hanno condotto a un’attuazione delle stesse, così come illustrato più nel dettaglio nella Relazione di Piano. L’operazione è basata sull’applicazione di un incentivo per il recupero dell’esistente, pari al 20% della SL esistente, che può essere realizzato in loco o trasferito nell’ARU-1.B. Per l’ARU-1.B è prevista l’applicazione di un IT di 0,25 mq/mq, la cui realizzazione è subordinata al recupero degli edifici vincolati.

Prescrizioni comuni

La viabilità di progetto dovrà essere raccordata con il proseguimento di via Pietro Nenni previsto nell’AT-2.

Vincoli e tutele

- D. Lgs. 42/2004, art. 10
- Vincolo di polizia idraulica
- Fattibilità geologica con consistenti limitazioni
- Corridoi ecologici [REC]

Dati territoriali

Superficie territoriale (ST)	34.460 mq
> Aree pubbliche	3.800 mq
> Superfici fondiarie (SF)	30.660 mq

Indici e parametri

Superficie lorda max (SL)	esistente + 20% + 8.148 mq
> SL esistente (stima)	5.700 mq
> Incentivo +20% SL esis.	1.140 mq
> SL da applicazione IT	4.468 mq
> SL da perequazione AC	3.680 mq

Destinazioni d’uso

Funzioni principali	[R]
Funzioni non ammesse	[P*] [Ru] [C-MSV]

Dotazione

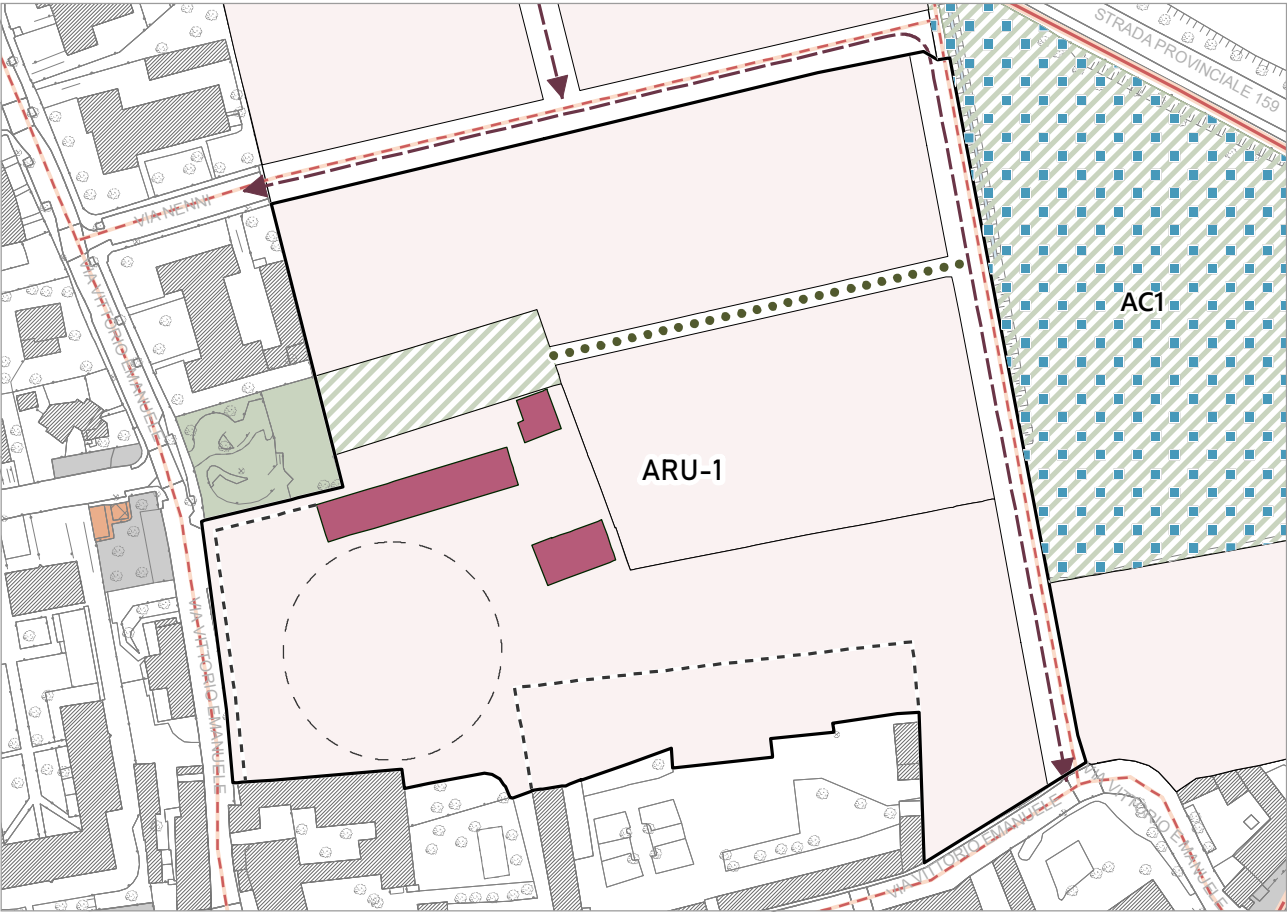
Nuovi abitanti teorici	300
Dotazione minima	9.000 mq
Cessioni minime	3.800 mq

Consumo di suolo

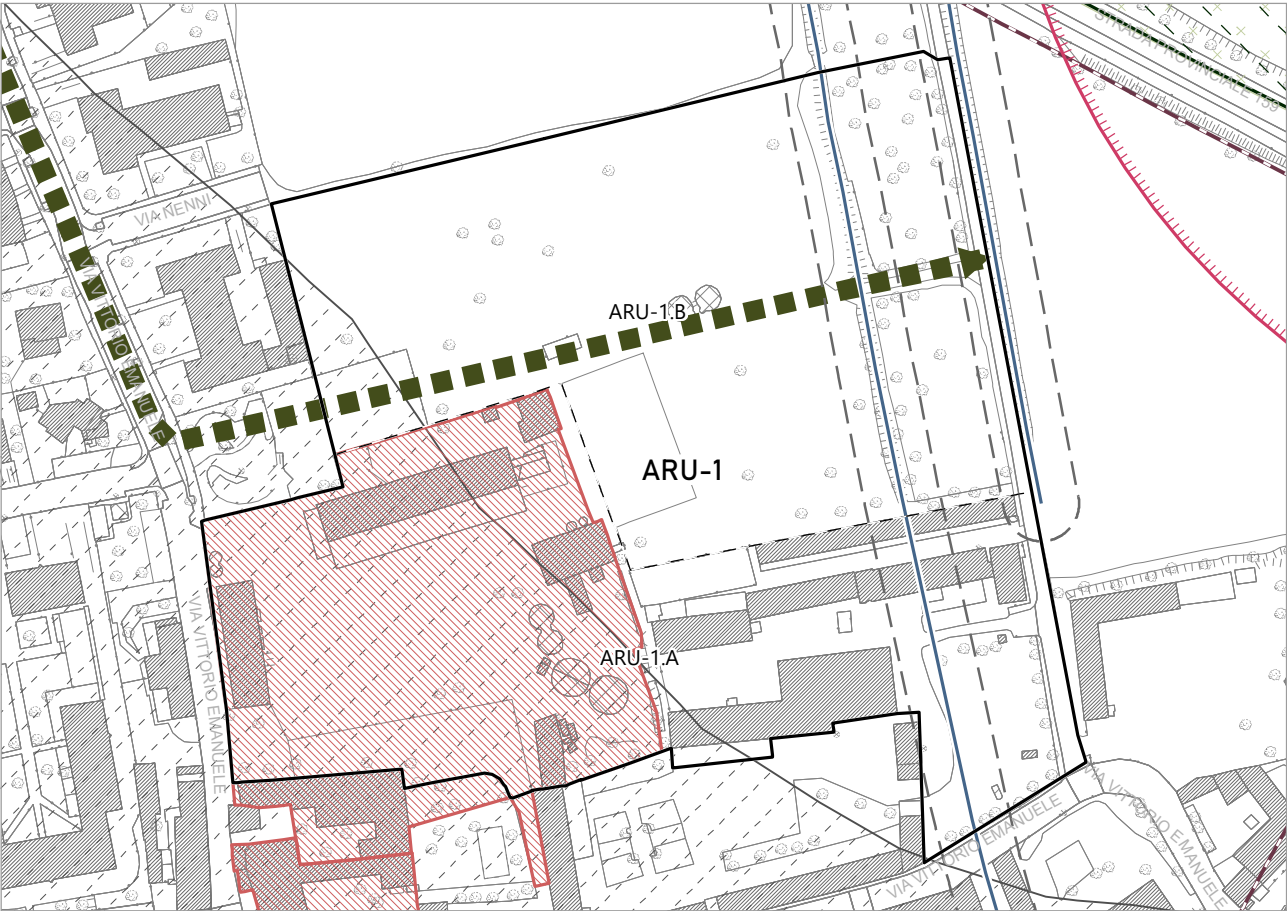
Superficie urbanizzabile	0 mq
Bilancio Ecologico del Suolo	0 mq

* Ad eccezione dell’artigianato di servizio

Indicazioni e prescrizioni progettuali



Vincoli e tutele



Scala 1:2.000

ARU-1.A - Indicazioni e prescrizioni progettuali

Nel comparto ARU-1.A è consentito il recupero della SL esistente, incrementata del 20%, per usi residenziali. Tale recupero si configura come cambio di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante secondo quanto previsto dalla normativa del Piano delle Regole.

Nel calcolo della SL esistente (ottenuta dividendo il Volume urbanistico - VU per l’Altezza urbanistica - AU) possono essere considerati considerati tutti i fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni. In prima istanza, ai fini del dimensionamento, la SL esistente è stimata in 5.700 mq, valore da definire con maggior grado di dettaglio in fase attuativa.

La SL accoglibile potrà essere redistribuita liberamente all’interno dell’ARU-1.A nel rispetto delle prescrizioni morfologiche previste per i Nuclei di antica formazione dalla normativa del Piano delle Regole, nonchè rispettando gli allineamenti e gli spazi aperti indicati nella scheda progettuale.

È consentito derogare ai parametri IC e H nel rispetto delle norme morfologiche di cui sopra.

La SL risultante dall’applicazione dell’incentivo al recupero del +20% (1.140 mq) della SL esistente può essere trasferito nell’ARU-1.B nel rispetto degli indici e parametri previsti.

Il recupero degli edifici tutelati è vincolante per l’attuazione del sub ambito ARU-1.A. In fase di convenzionamento è data facoltà all’Amministrazione di riservare all’interno degli edifici una SL max di 250 mq da destinare a funzioni di interesse collettivo.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione e la cessione delle aree dedicate alla viabilità di connessione fra via Vittorio Emanuele e il prolungamento di via Pietro Nenni prevista nell’AT-2.

Dati territoriali [ARU-1.A]

Superficie territoriale (ST)	16.590 mq
> Aree pubbliche	770 mq
> Superfici fondiarie (SF)	15.820 mq

Destinazioni d’uso

Funzioni principali	[R]
Funzioni non ammesse	[P*] [C-MSV] [Ru]

Indici e parametri

Indice territoriale max (IT)	non definito
Superficie lorda max (SL)	esistente +20%
> SL esistente (stima)	5.700 mq
> Incentivo +20% SL esis.	1.140 mq
Indice di copertura (IC)	≤ esistente
Indice di permeabilità (IPF)	≥ esistente
Altezza dei fabbricati (H)	≤ esistente

Dotazione

Nuovi abitanti teorici	137
Dotazione minima	4.110 mq
Cessioni minime	770 mq

* Ad eccezione dell’artigianato di servizio

ARU-1.B - Indicazioni e prescrizioni progettuali

Nel comparto ARU-1.B è prevista l’applicazione di un Indice Territoriale (IT) di 0,25 mq/mq su una ST di 17.870 mq, pari a una SL di 4.468 mq. L’ARU-1.B è anche ambito di perequazione dei diritti derivanti dall’Ambito di Compensazione AC-1 (3.680 mq), per una SL massima accoglibile di 8.148 mq.

Nel rispetto degli indici e parametri IC e IPF, nell’ARU-1.B è consentito inoltre l’accoglimento dei diritti edificatori provenienti dall’applicazione dell’incentivo al recupero della SL esistente previsto nell’ARU-1.A, in deroga alla SL massima accoglibile.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione e la cessione delle aree dedicate alla viabilità di connessione fra via Vittorio Emanuele e il prolungamento di via Pietro Nenni prevista nell’AT-2.

Andranno inoltre cedute un’area finalizzata all’ampliamento del Parco delle Robinie e una fascia di almeno 5 metri di larghezza per la realizzazione di un percorso che sia unitamente pedonale e di continuità ecologica fra il Parco delle Robinie e l’area boscata prevista in attuazione dell’Ambito di Compensazione AC-1. Ulteriori cessioni potranno essere definite in fase di convenzionamento.

L’attuazione del sub ambito ARU-1.B è subordinata all’attuazione del sub ambito ARU-1.A.

Dati territoriali [ARU-1.B]

Superficie territoriale (ST)	17.870 mq
> Aree pubbliche	3.030 mq
> Superfici fondiarie (SF)	14.840 mq

Destinazioni d’uso

Funzioni principali	[R]
Funzioni non ammesse	[P*] [C-MSV] [Ru]

Indici e parametri

Indice territoriale max (IT)	≤ 0,25 mq/mq
Superficie lorda max (SL)	8.148 mq
> SL da applicazione IT	4.468 mq
> SL da perequazione AC	3.680 mq
Indice di copertura (IC)	≤ 50%
Indice di permeabilità (IPF)	≥ 30%
Altezza dei fabbricati (H)	≤ 12,5 m

Dotazione

Nuovi abitanti teorici	163
Dotazione minima	3.810 mq
Cessioni minime	3.030 mq

* Ad eccezione dell’artigianato di servizio