

Ambito AT.S 1 - Ex Onpi**Descrizione**

L'ambito è inserito in zona Groane, a nord della città, lungo via per Cesate, all'incrocio con via Dei Mille, in un contesto residenziale consolidato a bassa densità prossimo al confine con il Parco delle Groane, ad est. Si tratta di un comparto di medie dimensioni, in cui è attualmente presente un complesso destinato a servizi di tipo socio-assistenziale, nello specifico una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), in stato di degrado e sottoutilizzata.

Vincoli e tutele

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L 431/85]
- Fasce di rilevanza paesistico-fluviale [PTM CMM art. 49]
- Ambiti di rilevanza paesistica [PTM CMM art. 52]
- Fascia di rispetto di 500 m del SIC Pineta di Cesate [art. 66 PTM CMM]
- Fascia di rispetto RIP - Torrente Guisa (10m)
- Classe di pericolosità bassa [PGRA]

Obiettivi generali

L'ambito, che attualmente accoglie le strutture dell'ex Onpi, può costituirsi come opportunità per la ridefinizione delle funzioni insediate. Visto il carattere di servizio socio-assistenziale e viste le caratteristiche degli immobili presenti, l'ipotesi è quella di riqualificare gli spazi esistenti anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici sottoutilizzati.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Si riconosce il recupero della volumetria assentita nei limiti dell'indice $I_t=0,4$ mq/mq e la possibilità di un incremento volumetrico pari a $I_t=0,1$ mq/mq da acquisire negli Ambiti di Compensazione e trasferire per mezzo di perequazione.
- Il progetto dovrà tenere conto della presenza del Parco Groane e del SIC della Pineta di Cesate, valutando gli interventi dal punto di vista della qualificazione paesaggistica e ambientale, in relazione alla qualità del contesto.
- In fase di attuazione l'ambito dovrà essere sottoposto all'attenzione del Parco delle Groane per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.
- La riorganizzazione degli spazi dovrà garantire l'attuale proporzione tra superficie permeabile e impermeabile, preservando le aree verdi esistenti e le essenze arboree presenti nella parte orientale dell'ambito.
- Realizzare una nuova rotatoria all'incrocio tra via dei Pioppi e via per Cesate.
- Realizzare un percorso ciclopeditonale lungo via dei Pioppi che si connetta al sistema delle ciclabili del Parco delle Groane anche attraverso l'ampliamento del ponte sul torrente Giusa.
- Garantire una fascia di mitigazione ambientale attrezzata, anche con percorsi ciclopeditoni, lungo il torrente Guisa.
- Mantenere a verde privato la porzione orientale dell'ambito a confine con il Parco delle Groane e il SIC.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	29.581 mq
Ut	mq/mq
SL	esistente* mq
Rc	35 %
Hmax	10,5 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	4.266 mq
Dotazione minima da localizzare	4.000 mq

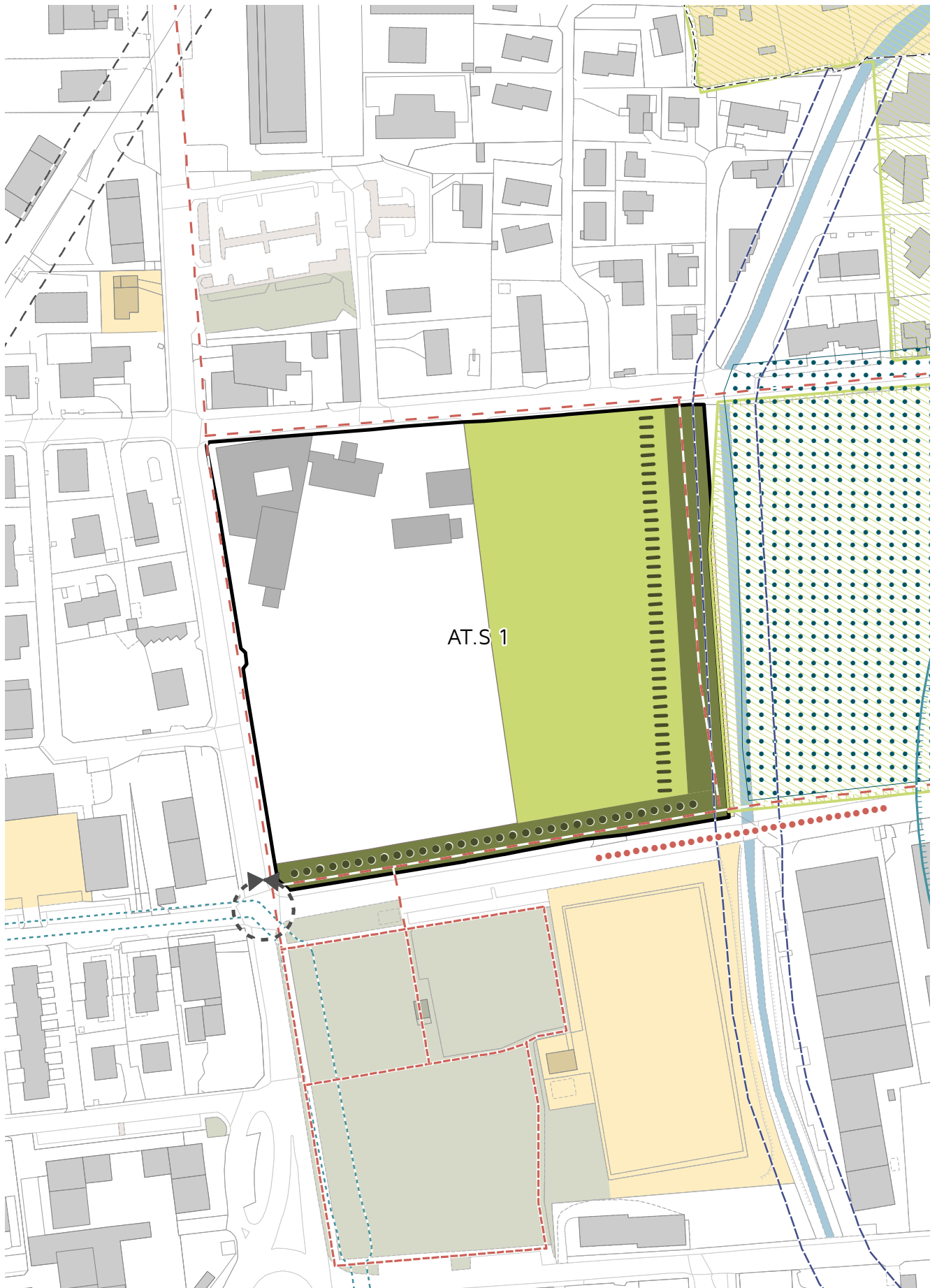
Incremento per obiettivi della città pubblica

Ut	0,1 mq/mq
SL	2.960 mq
Dotazione dovuta	1.062 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Servizi (ERS)
Non compatibile	Commercio, Produttivo

Consumo di suolo 0 mq



Scala 1: 2000