

Scheda: AT_01_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

**AMBITO N. 1 – CASCINA DEL MAGLIO –
RECUPERO EDIFICI RURALI PER REALIZZAZIONE CENTRO SERVIZI SOCIO
ASSISTENZIALI (PII N. 1)**



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

Si tratta di un complesso rurale dismesso situato nella frazione Soria di Ozzero, lungo la Strada Comunale della Soria (S.P. n. 52), denominato Cascina del Maglio; il complesso comprende un terreno adiacente, classificato dal P.R.G. vigente come "Zona agricola" e "Cascina".

L'intero Ambito esterno alla zona di Iniziativa Comunale del PTC del Parco del Ticino, è inserito in parte come Zona G2 – Zona di pianura irrigua a preminente vocazione agricola-, e parte come Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico.

Il complesso rurale è costituito da due corpi di fabbrica disposti ad "L", con la corte aperta verso la Strada Provinciale a Nord.

Sul lato Est dell'Ambito scorre la Roggia Rile, lungo la quale è presente un fabbricato che ospitava un tempo il mulino, sul lato Sud scorre la Roggia Riletto, e lungo il lato Nord scorre un canale colatore. Questi elementi, uniti alla presenza di alberature, contribuiscono a definire il paesaggio dal punto di vista qualitativo, come elementi costitutivi della matrice agraria originale.

L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 1 P.I.I.*, per il quale è stata approvata la proposta iniziale di intervento con deliberazione di C.C. n. 15 del 07/05/2008, e risultano in itinere le procedure per l'adozione e l'approvazione definitiva del PII.

Dati di superficie

Aree interessate: Catasto Foglio 10 – Mappali 2 (parte) 3-4-5-6-11 (parte)

Superficie totale dell'Ambito	mq 19.500
Superficie complesso rurale	mq 1.500
Superficie agricola	mq 18.000

Superficie degli edifici da recuperare	mq 500
--	--------

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale per questo intervento è il recupero e la riqualificazione dell'insediamento rurale dismesso e non più utilizzato per la sua funzione agricola.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero del complesso architettonico rurale conservando i caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale
 - la modifica della destinazione d'uso in struttura per attività socio-assistenziali e residenziale per anziani e disabili quale servizio di interesse collettivo di livello sovracomunale, con attività connesse di natura didattica correlate all'ambiente naturale ed in particolare alla localizzazione nel parco del Ticino
 - un corretto inserimento ambientale e paesaggistico volto alla valorizzazione degli elementi verdi e dei corsi d'acqua che connotano il paesaggio agrario circostante.

Disposizioni energetiche

1. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione degli edifici esistenti (con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione) finalizzata al recupero dei volumi entro la sagoma esistente e conservazione dei caratteri tipologici dell'architettura tipica della cascina lombarda e recupero integrale del fabbricato che ospitava il mulino
- Gli interventi dovranno avvenire in conformità alle prescrizioni ed agli indirizzi della Normativa dell'Abaco delle Tipologie rurali del Parco del Ticino
- Dovranno essere conservati i manufatti e le opere idrauliche di natura storica relativa al mulino ed ai sistemi di prese d'acqua
- Dovrà essere conservata la vegetazione ripariale esistente lungo il corso d'acqua e ove necessario realizzare fasce di vegetazione in fregio alla riva senza modifica della sezione del corso d'acqua
- Dovranno essere conservati e ove necessario migliorati gli elementi che costituiscono la trama agricola del territorio circostante in rapporto con l'insediamento rurale storico (siepi, filari, fossi ecc...)

Destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso principale è "Servizi ed Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo", ed in particolare attrezzature a carattere socio-assistenziale e residenziale per anziani e disabili.
2. Come funzione complementare è ammessa la funzione residenziale.

Capacità edificatoria dell'intervento :

- a) edifici principali Slp esistente da recuperare pari a circa mq 470 articolata su due piani fuori terra
- b) edificio accessorio (mulino) Slp da recuperare pari a mq. 30

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	(non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
it	=	(non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
Slp esistente (presunta) (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)		
a) edifici principali Slp esistente da recuperare pari a circa mq 470 articolata su due piani fuori terra		
b) edificio accessorio (mulino) Slp da recuperare pari a mq. 30		
Rc	=	esistente
Rv	=	esistente
Hm	=	esistente
Hp	=	comunque non superiore a 3 piani f.t. (compreso sottotetto)
Dc	=	$\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
De	=	Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS. pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Convenzione con il Comune di Ozzero per la fruizione di servizi di tipo socio-assistenziali

Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alla rete delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.) o in alternativa realizzazione di un impianto di fitodepurazione

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione del PII, come peraltro previsto dal Documento di Inquadramento, confermando gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento di pianificazione negoziata la cui approvazione è in itinere.

