

Scheda: AT_02_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

**AMBITO N. 2 – CASCINA CICOGNA –
RECUPERO EDIFICI RURALI AI FINI RESIDENZIALI (PII N. 4)**



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

Stato attuale

1. Si tratta di un complesso rurale dimesso localizzato tra il centro abitato e la Strada Provinciale Vigevanese (S.P. ex S.S. n.494), denominato Cascina Cicogna.
2. L'area esterno alla zona di Iniziativa Comunale del PTC del Parco del Ticino, è classificata all'interno della Zona C2 "Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, esterne al Parco Naturale.
3. L'accesso al complesso avviene attraverso una strada vicinale di servizio esclusivo, direttamente collegata alla S.P. ex S.S: n. 494,. Il progetto di riqualificazione della strada statale prevede la modifica della strada di accesso.
4. Il complesso rurale è costituito da alcuni fabbricati originari di valore storico-architettonico in stile tradizionale, sia con funzioni residenziali, che agricole-produttive (stalle e fienili), e da edifici destinati all'attività agricola produttivi di epoca recente di scarso valore architettonico.
5. Lungo il confine nord dell'ambito scorre la Roggia Campazza, corso d'acqua del reticolo idrico minore caratterizzato dalla presenza di filari.
6. L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 4 P.I.I.*, per il quale è stato adottato il PII con deliberazione di C.C. n. 10 del 18/02/2009.

Dati di superficie

Aree interessate:	Catasto Foglio 3 – Mapp. 112 – 113 – 114 (p.)
	Foglio 4 – Mapp. 10 (p.) – 11 – 12 – 13
Superficie totale dell'Ambito	mq 13.930
Superficie degli edifici esistenti (Sup.C.)	mq 1.705

Vincoli territoriali

1. L'ambito è compreso all'interno dell'Area di rispetto archeologico del PTCP della Provincia.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale dell'intervento è il recupero del complesso rurale dimesso consentendo la trasformazione per una destinazione residenziale conservando gli elementi architettonici di valore storico.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - La ristrutturazione del complesso architettonico tradizionale, con la conservazione degli edifici storici e la sostituzione di quelli recenti non coerentemente inseriti nel contesto, finalizzata ad una trasformazione d'uso ai fini residenziali
 - La conservazione degli elementi morfo-tipologici tipici dell'insediamento agricolo esistente
 - La valorizzazione dei caratteri ambientale paesaggistici dell'insediamento e del paesaggio agrario nel quale si inserisce
 - La riqualificazione del collegamento alla rete viaria principale, con interventi che ne riducano l'impatto sul paesaggio circostante.

Disposizioni energetiche e di inserimento ambientale

- Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)
- Mantenimento della corte al centro del complesso, pavimentata con materiali atti a favorire l'assorbimento delle acque nel sottosuolo

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione di parte dell'insediamento esistente, edifici di natura storica, e la demolizione delle superfetazioni di epoca recente, con la traslazione dei volumi e la costruzione di nuovi edifici secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona
- Conservazione delle caratteristiche architettoniche delle tipologie edilizie esistenti e mantenimento dell'impianto tipico delle corti lombarde
- Valorizzazione e salvaguardia dal punto di vista paesistico e ambientale dei corsi d'acqua presenti
- Integrazione del sistema del verde esistente con la piantumazione di nuove essenze arboree, la realizzazione di un viale alberato di accesso all'Ambito, e la delimitazione dello stesso tramite filari di essenze autoctone.
- E' previsto inoltre un intervento di compensazione ambientale pari a due volte la superficie di intervento, pari a 6.980 mq
- Gli interventi dovranno avvenire in conformità alle prescrizioni ed agli indirizzi della Normativa dell'Abaco delle Tipologie rurali del Parco del Ticino

Capacità edificatoria dell'intervento :

L'intervento prevede la costruzione di	14 unità abitative,
Superficie coperta di progetto	mq 1.126
Volumetria di progetto	mc 4.655

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)

Volume edificabile pari a 4.655 mc. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)

Superficie copribile massima 1.200 mq. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)

Hm	=	10,50
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

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali e quelle ricettive

Standard qualitativo

- Completamento ed attrezzatura di un'area già di proprietà pubblica situata nel centro storico di Ozzero lungo la Via Pavese destinata a parcheggi di servizio per i plessi scolastici e ad ospitare il mercato settimanale.
L'intervento prevede la realizzazione delle attrezzature e delle reti dei sottoservizi necessari allo svolgimento del mercato.
- Come standard integrativo verrà operata la riqualificazione del centro sportivo comunale, attraverso la realizzazione di impianti sportivi e di impianti accessori.
- Nell'ambito dell'intervento si prescrive la realizzazione di parcheggi:
 - privati in numero non inferiore a 24 posti auto e
 - ad uso pubblico in numero non inferiore a 14 posti auto

Opere di urbanizzazione

1. Realizzazione del collegamento alla rete fognaria, dalla cascina alla rete fognaria comunale esistente su Via del Commercio

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.

