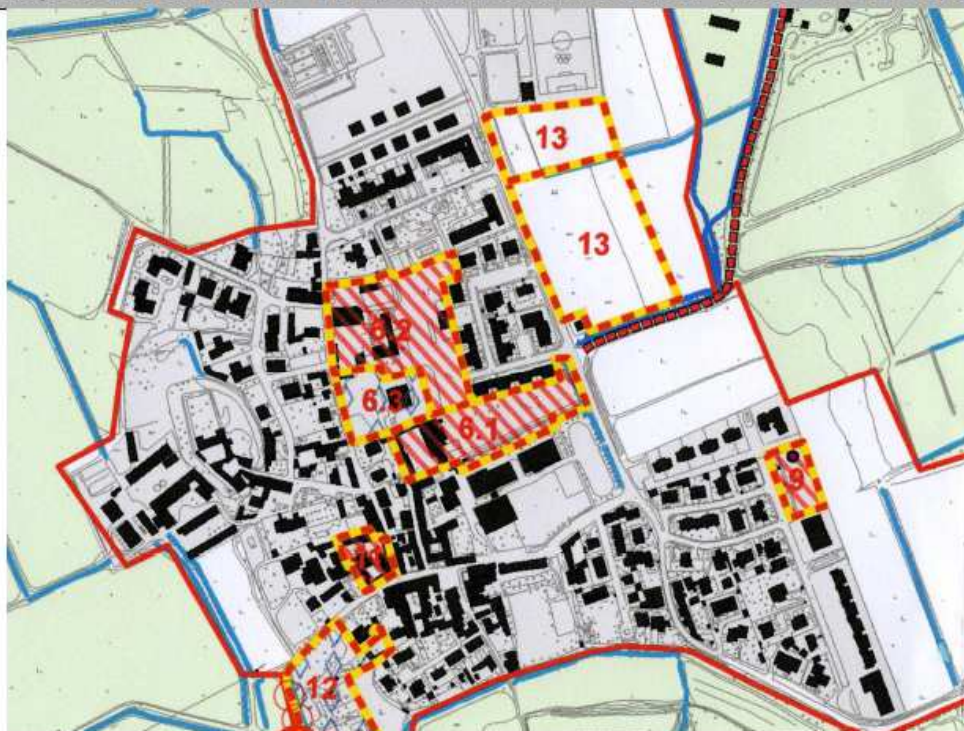


Scheda: AT_06_1_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

**AMBITO N. 6 – CASCINE MARIONA, SELVETTA E PALAZZO CENTURIONE –
RIQUALIFICAZIONE URBANA E CREAZIONE PARCO PUBBLICO**



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

Stato attuale

L'ambito è situato nella zona centrale del nucleo abitato principale del Comune di Ozzero, e comprende la Cascina Mariona e la Cascina Selvetta con le relative aree pertinenziali, ed il Palazzo Centurione.

Sia le due cascine che il palazzo fanno parte del tessuto insediativo storico di Ozzero, rilevabili già dal Catasto Teresiano.

La presenza delle due strutture rurali proprio nel centro dell'abitato in prossimità del polo dei servizi che comprende Municipio, scuole e palestra, ha premesso di conservare nell'area centrale una zona verde particolarmente consistente, che si pone a cuscinetto tra il centro storico ed i nuovi insediamenti residenziali nella zona Nord-Est.

Il P.R.G. vigente tutelava i due presidi rurali, e le loro aree di pertinenza.

Le strutture edificate prospettano lungo l'originaria viabilità principale, l'attuale Via XXV Aprile e Via Cagnola; mentre le aree libere, che un tempo guardavano verso l'aperta campagna, costituiscono un sistema unitario ideale per la formazione di un'area verde funzionale all'ampliamento del polo dei servizi e ad una migliore connettività tra esso ed il tessuto edilizio del quartiere.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie intervento Area 1 (Cascina Mariona)	mq 5.400
Superficie intervento Area 2 (Cascina Selvetta)	mq 8.500
Superficie intervento Area 3 (Palazzo Centurione)	mq 5.500
Superficie area a verde di perequazione	mq. 9.900
Superficie territoriale dell'Ambito	mq 29.300

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale per questo ambito è la riqualificazione del nucleo centrale urbano attraverso il recupero delle cascine e del Palazzo Centurione, oggi dismessi, e la loro riconversione d'uso finalizzata a garantire il completamento del tessuto insediativo nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della matrice storica, e delle valenze storico-architettoniche degli edifici e del contesto in cui risultano inseriti. Il recupero e la trasformazione d'uso sono prevalentemente orientati a completamento del tessuto residenziale con il possibile inserimento di attività complementari di servizio alla residenza, per quanto riguarda le due cascine, mentre il Palazzo Centurione, data la sua particolare struttura meglio si presta ad ospitare attività di natura ricettiva e/o terziaria.
2. Per quanto riguarda le cascine gli interventi prevedono la conservazione degli edifici storici già a destinazione residenziale, la possibilità di trasformare gli edifici produttivi rurali storici conservandone i principali caratteri morfologici e architettonici, e di prevedere la realizzazione di ampliamenti e di nuovi edifici finalizzati a completare la struttura morfologica di tali insediamenti.
3. Le schede allegate alle aree di intervento contengono schemi morfologici indicativi con l'indicazione di massima degli interventi previsti per ciascun complesso.
4. L'area verde destinata a realizzare un parco urbano a completamento del polo dei servizi e funzionante quale verde connettivo dell'area più densa dell'abitato entro cui realizzare i percorsi di connessione tra il polo, il centro sportivo, e la struttura residenziale circostante.
5. Tali aree concorrono alla definizione della capacità edificatoria dell'ambito mediante meccanismi perequativi, ad essi verrà assegnato un indice territoriale di edificabilità che potrà essere utilizzato per gli interventi di trasformazione e ampliamento delle strutture rurali a fronte della cessione delle aree all'Amministrazione comunale.
6. La nuova area verde attrezzata a parco urbano costituisce il naturale completamento del cuore di Ozzero, oggi interessato dalle strutture rurali dismesse, e la connessione senza soluzioni di continuità dell'area che ospita il municipio e le attrezzature scolastiche con il centro sportivo.
7. Nell'area troverà adeguata collocazione il percorso destinato alla mobilità ciclopedonale che collega i servizi del centro cittadino.
8. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero del patrimonio edilizio dismesso nell'area centrale conservando i caratteri morfologici ed architettonici di matrice storica.
 - La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo con la creazione di un parco pubblico nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Il completamento, con l'insediamento di attività ricettive, terziarie o di servizi, atte a qualificare il tessuto insediativo del centro urbano

Capacità edificatoria complessiva e meccanismi di attuazione

1. L'ambito è costituito da aree con differenti caratteristiche edificatorie e con diversa valenza storico architettonica degli edifici, che portano a considerare una ipotesi di intervento differenziata in relazione a tali caratteristiche.
2. I sub-ambiti 1 e 2 sono caratterizzati da complessi rurali con una significativa presenza di accessori ed edifici rustici che cessata la loro originaria funzione necessitano di interventi di trasformazione significativi ai fini di un riuso compatibile con le nuove funzioni attribuite ai comparti. L'attuale indice di utilizzazione delle aree è peraltro contenuto, rispetto al contesto circostante, e si ritiene ammissibile prevedere possibili incrementi volumetrici, oltre al recupero dei fabbricati rurali, finalizzati a conseguire un disegno planivolumetrico di completamento del tessuto esistente.
3. Il terzo sub-ambito è costituito dal complesso del Palazzo centurione con le relative aree di pertinenza individuabili nella cartografia storica, per il quale il Piano persegue una conservazione "integrale" non solo dell'edificio, data la particolare valenza storico-architettonica, ma anche delle aree libere circostanti, che un tempo costituivano

presumibilmente il giardino/parco di tale complesso. La volumetria esistente su tale area è peraltro consistente e considerevolmente superiore rispetto alle altre aree che costituiscono il comparto.

4. Per la determinazione della capacità edificatoria complessiva da attribuire all'ambito, si ritiene opportuno considerare "satura" l'area del sub-ambito 3, dato l'elevato indice di utilizzazione esistente e la necessità di evitare nuove edificazioni significative nelle aree di pertinenza del Palazzo centurione. La capacità edificatoria dell'ambito sarà pertanto determinato da un indice attribuito omogeneamente alle restanti aree del comparto escluse le aree del sub-ambito 3 per le quali la capacità edificatoria è determinata dal volume esistente (Palazzo Centurione e pertinenze).
5. L'indice territoriale complessivo viene attribuito anche all'area a verde destinata alla realizzazione di un parco pubblico e pertanto considerata ai fini della perequazione d'ambito per la determinazione della possibilità edificatoria degli interventi previsti nei sub-ambiti 1 e 2.
6. Gli interventi di recupero e trasformazione ai fini abitativi dei fabbricati rurali, che essendo aperti su tre lati non sono considerabili come volumi esistenti, di ampliamenti e di nuove costruzioni ammesse per la riqualificazione ed il completamento del tessuto edilizio delle cascine Mariona e Selvetta potranno essere realizzati mediante l'utilizzo della capacità edificatoria relativa alla propria area d'intervento cui si somma la capacità edificatoria derivata dall'acquisizione dei diritti edificatori relativi all'area a verde di perequazione interna all'ambito.
7. A tal fine si stabilisce pari a 0,75 mc./mq l'indice di edificazione territoriale (I.t) esteso a tutte le aree interne all'ambito con esclusione di quelle relative all'area 3, come individuate nello schema allegato. L'indice territoriale è esteso anche alle aree già edificate e pertanto la capacità edificatoria propria dei sub-ambiti 1 e 2 è determinata dall'applicazione dell'indice rispetto alla superficie dell'area (la volumetria dei fabbricati esistenti viene pertanto assorbita dalla capacità edificatoria determinata dall'indice e non può essere considerata aggiuntiva rispetto a quella calcolata mediante l'applicazione dell'indice all'intera superficie del sub-ambito).

8. La capacità edificatoria complessiva dell'ambito (comprensiva dei volumi già esistenti) è pertanto determinata come segue:

Area 1 (Cascina Mariona)	mq 5.400	x 0,75 mc./mq. = mc. 4.050
Area 2 (Cascina Selvetta)	mq 8.500	x 0,75 mc./mq. = mc. 6.375
area a verde di perequazione	mq 9.900	x 0,75 mc./mq = mc. 7.425
Area 3 (Palazzo Centurione)	mq 5.500	(volumetria esistente)

Capacità edificatoria per interventi sub-ambiti 1 e 2 pari a = mc 17.850

Capacità edificatoria per interventi nel sub-ambito 3 pari a = slp 2.000
(Superficie lorda esistente del Palazzo Centurione)

9. Ai fini di una migliore definizione planivolumetrica dell'intervento di riqualificazione del tessuto urbano mediante il recupero e la trasformazione delle cascine (Mariona e Selvetta) è comunque ammessa l'acquisizione di ulteriori diritti volumetrici relativi ad aree di perequazione esterne all'ambito da utilizzare ai fini edificatori fino al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità ammesso per il sub-ambito secondo quanto definito dalle successive schede di sub-ambito.

AMBITO N. 6 –AREA 1 - CASCINA MARIONA RECUPERO CASCINA RURALE DISMESSA AI FINI RESIDENZIALI

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

Stato attuale

L'ambito è situato nella zona centrale del nucleo abitato principale del Comune di Ozzero, e comprende la Cascina Mariona e la Cascina Selvetta con le relative aree pertinenziali, ed il Palazzo Centurione.

Sia le due cascine che il palazzo fanno parte del tessuto insediativo storico di Ozzero, rilevabili già dal Catasto Teresiano.

La presenza delle due strutture rurali proprio nel centro dell'abitato in prossimità del polo dei servizi che comprende Municipio, scuole e palestra, ha premesso di conservare nell'area centrale una zona verde particolarmente consistente, che si pone a cuscinetto tra il centro storico ed i nuovi insediamenti residenziali nella zona Nord-Est.

Il P.R.G. vigente tutelava i due presidi rurali, e le loro aree di pertinenza.

Le strutture edificate prospettano lungo l'originaria viabilità principale, l'attuale Via XXV Aprile e Via Cagnola; mentre le aree libere, che un tempo guardavano verso l'aperta campagna, costituiscono un sistema unitario ideale per la formazione di un'area verde funzionale all'ampliamento del polo dei servizi e ad una migliore connettività tra esso ed il tessuto edilizio del quartiere. A sud dell'area di Palazzo Centurione a confine con le aree di pertinenza dei principali servizi comunali (municipio, scuola, palestra).

E' costituito per una parte da un insediamento agricolo dismesso, classificato dal P.R.G. vigente come "Cascina", ed una parte classificata come "Zona di salvaguardia dell'attività agricola".

L'area è completamente inserita nella Zona I.C.1 "Zona di iniziativa comunale". del PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino

L'area risulta accessibile a Nord tramite una strada sterrata che si immette su Via 1° Maggio, e ad Ovest dalla Via Luigi Cagnola.

L'Ambito è collocato all'interno del Centro storico, ed alcuni edifici dell'insediamento risultano presenti all'interno di un rilievo catastale risalente al 1722.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie territoriale dell'Area (sub-ambito 1)	mq	5.400
Superficie coperta esistente	mq	1.131.
Volume edifici residenziali (da conservare)	mc	1.720
Volume edifici rurali (da trasformare)	mc	1.200
<i>(considerati volumi esistenti)</i>		
Superficie accessori aperti	mq	534

Vincoli territoriali

1. L'ambito è compreso nella fascia di rispetto dei pozzi pubblici.
2. L'area dell'intervento ricade all'interno dell'Area di rischio archeologico individuata dal PTC della Provincia

Indirizzi per la pianificazione attuativa dell'area

1. L'obiettivo è il recupero degli edifici rurali dimessi e la loro riconversione d'uso ai fini residenziali, ed il contestuale potenziamento delle aree a servizi realizzando un verde connettivo con funzioni ricreative e di ricucitura del tessuto urbano e delle attrezzature pubbliche esistenti per quanto concerne le aree interessate dell'ambito in cui il nucleo ricade.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - La conservazione dell'impianto morfologico della cascina e della corte con il recupero ai fini residenziali del complesso architettonico rurale, conservando i caratteri tipologici ed

architettonici di matrice tradizionale, e prevedendo interventi di completamento mediante la trasformazione degli edifici rurali e di nuova edificazione

- La possibilità di interventi di trasformazione, ampliamento e nuova costruzione, mediante l'acquisizione e l'utilizzo di capacità edificatoria prevista per le aree a verde di perequazione.
- La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
- Modifica del sistema di accessibilità utilizzando quale accesso principale la via Sandro Pertini in alternativa alla strada sterrata che disimpegna direttamente dalla sp. 183, al fine di consentire una completa connessione delle aree a verde in cessione con le aree pubbliche confinanti (palestra e parcheggio)

Tale prescrizione potrà essere attuata solo conseguentemente alla disponibilità delle aree tra la Via S. Pertini e l'area di pertinenza della cascina. Qualora la disponibilità delle aree sia successiva alla realizzazione dell'intervento sarà ammesso temporaneamente l'accesso dalla SP 183

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione di parte dell'insediamento esistente, edifici a destinazione residenziale di natura storica (vedi...),
- Recupero e trasformazione ai fini residenziali degli accessori rurali e la demolizione delle superfetazioni di epoca recente riconosciuta come valore acquisito (Riferimento schema..)
- Possibilità realizzazione altri interventi che comportano il recupero volumetrico mediante l'acquisizione e l'utilizzo della capacità edificatoria delle aree a verde di perequazione (sopralzo edifici residenziali, recupero sottotetto, recupero volumetrico dei portici aperti su tre lati, possibilità nuova costruzione edificio a completamento del complesso quale filtro con il parco pubblico), secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona, nel rispetto delle indicazioni dello schema di intervento allegato.
- Gli interventi dovranno mirare a conservare lo schema morfologico dell'impianto della cascina esistente e garantire la leggibilità dei caratteri originari del complesso rurale, sia per quanto riguarda i caratteri tipologici, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, secondo le indicazioni e le prescrizioni definite per gli interventi del centro storico
- Gli interventi relativi alla costruzione dei nuovi edifici ammessi e degli eventuali ampliamenti e sopralzi degli esistenti, dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico in rapporto al Palazzo del Centurione ed alle aree pubbliche circostanti. In particolare dovranno essere mantenute libere le visuali verso il palazzo Centurione e la Torre Spagnola dalle aree verdi e dalla via XXV Aprile.

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali quelle ricettive, nonché quelle commerciali per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT

Capacità edificatoria dell'intervento:

1. L'edificazione massima non potrà superare l'indice I.F. di $< 1,4$ mc/mq relativi alla superficie fondiaria dell'area sub-comparto 1.
2. Tale edificazione potrà avvenire solo attraverso la somma delle seguenti capacità edificatorie:
 - Capacità edificatoria propria pari a 0,75 mc./mq. per l'area sub-comparto 1 (comprensiva dei volumi relativi agli edifici esistenti)
 - Capacità edificatoria dell'ambito acquisita con i diritti volumetrici dell'area a verde di perequazione comunale pari a 0,75 mc./mq. per l'area interessata da cedere all'amministrazione comunale

- Ulteriori diritti volumetrici acquisiti per aree di perequazione esterne all'ambito da cedere all'amministrazione comunale
- Altezza massima dei nuovi edifici e degli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti 2 piani fuori terra + sottotetto abitabile

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	mq 5.400 mq. presunta (salvo più precisa determinazione – mediante apposito rilievo – all'atto della formazione del P.A.)
it	=	1,4 mc./mq. relativi alla superficie fondiaria dell'area sub-comparto 1
Rc	=	30 %
Rv	=	30 %
Hm	=	10,50 mt
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' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o 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 In aderenza nei casi consentiti. 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. Cessione delle aree relative alla realizzazione del parco pubblico acquisite ai fini dell'utilizzo della capacità edificatoria e loro attrezzatura con la creazione di un percorso ciclopedonale e la sistemazione mediante opportuna vegetazione in base ad un progetto da concordare con l'amministrazione comunale

Opere di urbanizzazione

1. Formazione accesso da via Sandro Pertini ad uso del nuovo insediamento e del Palazzo Centurione
2. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

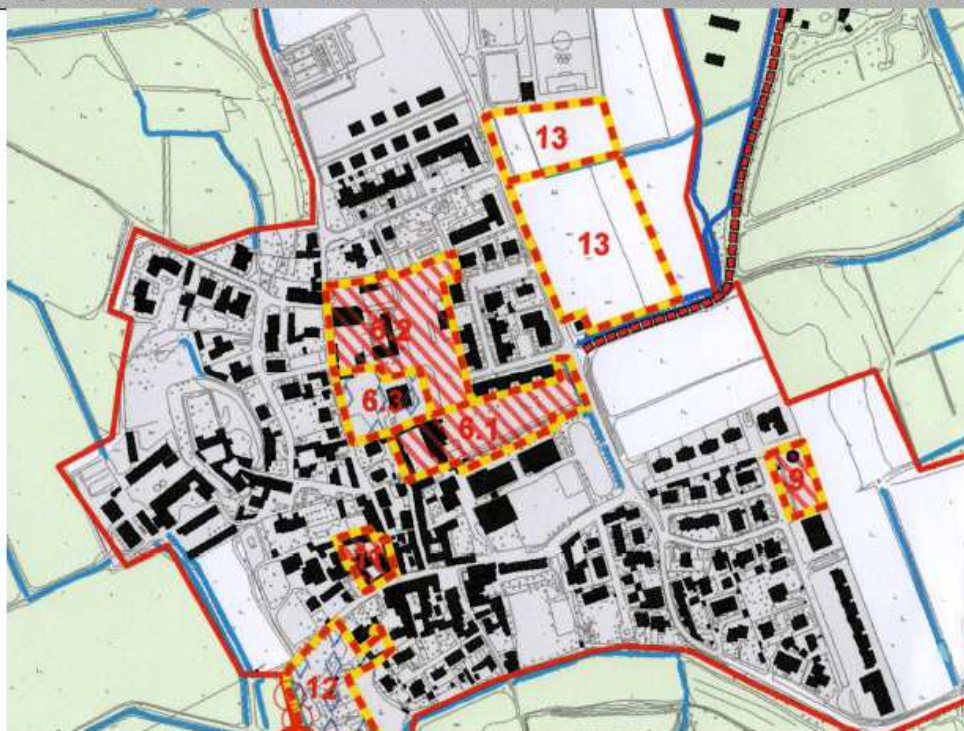
1. L'attuazione è subordinata alla approvazione di un Piano di recupero unitario nel rispetto degli indirizzi di intervento dello schema generale allegato,

SCHEMA GENERALE DI PROGETTO



Scheda: AT_06_2_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

**AMBITO N. 6 – CASCINE MARIONA, SELVETTA E PALAZZO CENTURIONE –
RIQUALIFICAZIONE URBANA E CREAZIONE PARCO PUBBLICO**



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

Stato attuale

L'ambito è situato nella zona centrale del nucleo abitato principale del Comune di Ozzero, e comprende la Cascina Mariona e la Cascina Selvetta con le relative aree pertinenziali, ed il Palazzo Centurione.

Sia le due cascine che il palazzo fanno parte del tessuto insediativo storico di Ozzero, rilevabili già dal Catasto Teresiano.

La presenza delle due strutture rurali proprio nel centro dell'abitato in prossimità del polo dei servizi che comprende Municipio, scuole e palestra, ha premesso di conservare nell'area centrale una zona verde particolarmente consistente, che si pone a cuscinetto tra il centro storico ed i nuovi insediamenti residenziali nella zona Nord-Est.

Il P.R.G. vigente tutelava i due presidi rurali, e le loro aree di pertinenza.

Le strutture edificate prospettano lungo l'originaria viabilità principale, l'attuale Via XXV Aprile e Via Cagnola; mentre le aree libere, che un tempo guardavano verso l'aperta campagna, costituiscono un sistema unitario ideale per la formazione di un'area verde funzionale all'ampliamento del polo dei servizi e ad una migliore connettività tra esso ed il tessuto edilizio del quartiere.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie intervento Area 1 (Cascina Mariona)	mq 5.400
Superficie intervento Area 2 (Cascina Selvetta)	mq 8.500
Superficie intervento Area 3 (Palazzo Centurione)	mq 5.500
Superficie area a verde di perequazione	mq. 9.900
Superficie territoriale dell'Ambito	mq 29.300

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale per questo ambito è la riqualificazione del nucleo centrale urbano attraverso il recupero delle cascine e del Palazzo Centurione, oggi dismessi, e la loro riconversione d'uso finalizzata a garantire il completamento del tessuto insediativo nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della matrice storica, e delle valenze storico-architettoniche degli edifici e del contesto in cui risultano inseriti. Il recupero e la trasformazione d'uso sono prevalentemente orientati a completamento del tessuto residenziale con il possibile inserimento di attività complementari di servizio alla residenza, per quanto riguarda le due cascine, mentre il Palazzo Centurione, data la sua particolare struttura meglio si presta ad ospitare attività di natura ricettiva e/o terziaria.
2. Per quanto riguarda le cascine gli interventi prevedono la conservazione degli edifici storici già a destinazione residenziale, la possibilità di trasformare gli edifici produttivi rurali storici conservandone i principali caratteri morfologici e architettonici, e di prevedere la realizzazione di ampliamenti e di nuovi edifici finalizzati a completare la struttura morfologica di tali insediamenti.
3. Le schede allegate alle aree di intervento contengono schemi morfologici indicativi con l'indicazione di massima degli interventi previsti per ciascun complesso.
4. L'area verde destinata a realizzare un parco urbano a completamento del polo dei servizi e funzionante quale verde connettivo dell'area più densa dell'abitato entro cui realizzare i percorsi di connessione tra il polo, il centro sportivo, e la struttura residenziale circostante.
5. Tali aree concorrono alla definizione della capacità edificatoria dell'ambito mediante meccanismi perequativi, ad essi verrà assegnato un indice territoriale di edificabilità che potrà essere utilizzato per gli interventi di trasformazione e ampliamento delle strutture rurali a fronte della cessione delle aree all'Amministrazione comunale.
6. La nuova area verde attrezzata a parco urbano costituisce il naturale completamento del cuore di Ozzero, oggi interessato dalle strutture rurali dismesse, e la connessione senza soluzioni di continuità dell'area che ospita il municipio e le attrezzature scolastiche con il centro sportivo.
7. Nell'area troverà adeguata collocazione il percorso destinato alla mobilità ciclopedonale che collega i servizi del centro cittadino.
8. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero del patrimonio edilizio dismesso nell'area centrale conservando i caratteri morfologici ed architettonici di matrice storica.
 - La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo con la creazione di un parco pubblico nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Il completamento, con l'insediamento di attività ricettive, terziarie o di servizi, atte a qualificare il tessuto insediativo del centro urbano

Capacità edificatoria complessiva e meccanismi di attuazione

1. L'ambito è costituito da aree con differenti caratteristiche edificatorie e con diversa valenza storico architettonica degli edifici, che portano a considerare una ipotesi di intervento differenziata in relazione a tali caratteristiche.
2. I sub-ambiti 1 e 2 sono caratterizzati da complessi rurali con una significativa presenza di accessori ed edifici rustici che cessata la loro originaria funzione necessitano di interventi di trasformazione significativi ai fini di un riuso compatibile con le nuove funzioni attribuite ai comparti. L'attuale indice di utilizzazione delle aree è peraltro contenuto, rispetto al contesto circostante, e si ritiene ammissibile prevedere possibili incrementi volumetrici, oltre al recupero dei fabbricati rurali, finalizzati a conseguire un disegno planivolumetrico di completamento del tessuto esistente.
3. Il terzo sub-ambito è costituito dal complesso del Palazzo centurione con le relative aree di pertinenza individuabili nella cartografia storica, per il quale il Piano persegue una conservazione "integrale" non solo dell'edificio, data la particolare valenza storico-architettonica, ma anche delle aree libere circostanti, che un tempo costituivano

presumibilmente il giardino/parco di tale complesso. La volumetria esistente su tale area è peraltro consistente e considerevolmente superiore rispetto alle altre aree che costituiscono il comparto.

4. Per la determinazione della capacità edificatoria complessiva da attribuire all'ambito, si ritiene opportuno considerare "satura" l'area del sub-ambito 3, dato l'elevato indice di utilizzazione esistente e la necessità di evitare nuove edificazioni significative nelle aree di pertinenza del Palazzo centurione. La capacità edificatoria dell'ambito sarà pertanto determinato da un indice attribuito omogeneamente alle restanti aree del comparto escluse le aree del sub-ambito 3 per le quali la capacità edificatoria è determinata dal volume esistente (Palazzo Centurione e pertinenze).
5. L'indice territoriale complessivo viene attribuito anche all'area a verde destinata alla realizzazione di un parco pubblico e pertanto considerata ai fini della perequazione d'ambito per la determinazione della possibilità edificatoria degli interventi previsti nei sub-ambiti 1 e 2.
6. Gli interventi di recupero e trasformazione ai fini abitativi dei fabbricati rurali, che essendo aperti su tre lati non sono considerabili come volumi esistenti, di ampliamenti e di nuove costruzioni ammesse per la riqualificazione ed il completamento del tessuto edilizio delle cascine Mariona e Selvetta potranno essere realizzati mediante l'utilizzo della capacità edificatoria relativa alla propria area d'intervento cui si somma la capacità edificatoria derivata dall'acquisizione dei diritti edificatori relativi all'area a verde di perequazione interna all'ambito.
7. A tal fine si stabilisce pari a 0,75 mc./mq l'indice di edificazione territoriale (I.t) esteso a tutte le aree interne all'ambito con esclusione di quelle relative all'area 3, come individuate nello schema allegato. L'indice territoriale è esteso anche alle aree già edificate e pertanto la capacità edificatoria propria dei sub-ambiti 1 e 2 è determinata dall'applicazione dell'indice rispetto alla superficie dell'area (la volumetria dei fabbricati esistenti viene pertanto assorbita dalla capacità edificatoria determinata dall'indice e non può essere considerata aggiuntiva rispetto a quella calcolata mediante l'applicazione dell'indice all'intera superficie del sub-ambito).

8. La capacità edificatoria complessiva dell'ambito (comprensiva dei volumi già esistenti) è pertanto determinata come segue:

Area 1 (Cascina Mariona)	mq 5.400	x 0,75 mc./mq. = mc. 4.050
Area 2 (Cascina Selvetta)	mq 8.500	x 0,75 mc./mq. = mc. 6.375
area a verde di perequazione	mq 9.900	x 0,75 mc./mq = mc. 7.425
Area 3 (Palazzo Centurione)	mq 5.500	(volumetria esistente)

Capacità edificatoria per interventi sub-ambiti 1 e 2 pari a = mc 17.850

Capacità edificatoria per interventi nel sub-ambito 3 pari a = slp 2.000
(Superficie lorda esistente del Palazzo Centurione)

9. Ai fini di una migliore definizione planivolumetrica dell'intervento di riqualificazione del tessuto urbano mediante il recupero e la trasformazione delle cascine (Mariona e Selvetta) è comunque ammessa l'acquisizione di ulteriori diritti volumetrici relativi ad aree di perequazione esterne all'ambito da utilizzare ai fini edificatori fino al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità ammesso per il sub-ambito secondo quanto definito dalle successive schede di sub-ambito.

AMBITO N. 6 – AREA 2 - CASCINA SELVETTA RECUPERO CASCINA RURALE DISMESSA AI FINI RESIDENZIALI

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

Stato attuale

L'area è situata nella zona centrale del nucleo abitato principale del Comune di Ozzero, a Nord dell'area di Palazzo Centurione lungo la via XXV Aprile.

Il complesso risulta accessibile da via XXV Aprile e da una strada sterrata che sbocca su Via 1° Maggio. Oltre ai fabbricati destinati alla residenza la struttura è costituita da un grande porticato aperto e da due silos.

L'Ambito è collocato all'interno del Centro storico, ed alcuni edifici dell'insediamento risultano presenti all'interno di un rilievo catastale risalente al 1722.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie totale dell'Ambito	mq 8.500
Superficie coperta esistente	mq 1817,63
Volume edifici residenziali (da conservare)	mc
Volume edifici rurali (da trasformare) (considerati volumi esistenti)	mc
Superficie accessori aperti	mq

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento ricade all'interno dell'Area di rischio archeologico individuata dal PTCP della Provincia

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo è il recupero degli edifici rurali dimessi e la loro riconversione d'uso ai fini residenziali, ed il contestuale potenziamento delle aree a servizi realizzando un verde connettivo con funzioni ricreative e di ricucitura del tessuto urbano e delle attrezzature pubbliche esistenti per quanto concerne le aree interessate dell'ambito in cui il nucleo ricade.
2. Nell'area troverà adeguata collocazione il percorso destinato alla mobilità ciclopedonale che collega i servizi del centro cittadino con la Via 1° Maggio. E' inoltre prevista la prosecuzione dello stesso verso Via Fermi, mediante la creazione di un accesso lungo Via XXV Aprile, con la creazione di un parcheggio
3. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero ai fini residenziali degli edifici residenziali del complesso architettonico rurale conservando i caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale
 - la demolizione e ricostruzione dei volumi accessori rurali e la costruzione di nuovi edifici utilizzando a tal fine la capacità edificatoria prevista dai meccanismi di perequazione
 - La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Completamento del sistema di accessibilità utilizzando quale accesso secondario la strada che sbocca lungo Via 1° Maggio, e la creazione di un accesso lungo V. XXV Aprile
 - La riqualificazione della porzione di Ambito lungo la Via XXV Aprile, con la creazione di un marciapiede e di un parcheggio interno all'Ambito

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione di parte degli edifici a destinazione residenziale esistenti, edifici di natura storica, recupero e trasformazione ai fini residenziali dell'edificio destinato a stalla e fienile e dei relativi porticati.
- Demolizione degli edifici accessori in disuso, con la costruzione di un nuovo edificio a completamento del complesso secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona (solo se con utilizzo capacità edificatoria perequativa)
- Sistemazione mediante impianto tipico della corte lombarda
- nel rispetto delle indicazioni dello schema di intervento allegato.
- Gli interventi dovranno mirare a conservare lo schema morfologico dell'impianto della cascina esistente e garantire la leggibilità dei caratteri originari del complesso rurale, sia per quanto riguarda i caratteri tipologici, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, secondo le indicazioni e le prescrizioni definite per gli interventi del centro storico
- Gli interventi relativi alla costruzione dei nuovi edifici ammessi e degli eventuali ampliamenti e sopralzi degli esistenti, dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico in rapporto al Palazzo del Centurione ed alle aree pubbliche circostanti. In particolare dovranno essere mantenute libere le visuali verso il palazzo Centurione e la Torre Spagnola dalle aree verdi e dalla via XXV Aprile.
- Integrazione delle aree a verde urbano in cessione con quelle del parco giochi esistente finalizzato alla creazione di un parco pubblico attrezzato quale tessuto connettivo delle strutture a servizi del centro urbano di Ozzero
- La realizzazione di un percorso ciclopeditone, da Via 1° Maggio al polo dei servizi comunali, con un tratto di collegamento verso Via Fermi.
- La riqualificazione dell'accesso da Via XXV Aprile, la creazione di un parcheggio interno all'ambito e la riqualificazione del tratto della Via tramite la realizzazione di un marciapiede e di parcheggi a raso.

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali residenziali quelle ricettive, nonché quelle commerciali per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT

Capacità edificatoria dell'intervento:

1. L'edificazione massima non potrà superare l'indice I.F. di $< 1,4$ mc/mq relativi alla superficie fondiaria dell'area sub-comparto 2.
2. Tale edificazione potrà avvenire solo attraverso la somma delle seguenti capacità edificatorie:
 - Capacità edificatoria propria pari a $0,75$ mc./mq. per l'area sub-comparto 1 (comprensiva dei volumi relativi agli edifici esistenti)
 - Capacità edificatoria dell'ambito acquisita con i diritti volumetrici dell'area a verde di perequazione comunale pari a $0,75$ mc./mq. per l'area interessata da cedere all'amministrazione comunale
 - Ulteriori diritti volumetrici acquisiti per aree di perequazione esterne all'ambito da cedere all'amministrazione comunale
3. Altezza massima dei nuovi edifici e degli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti 3 piani fuori terra compreso eventuale sottotetto abitabile e/o piano seminterrato

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	mq 8.500 mq. presunta (salvo più precisa determinazione – mediante apposito rilievo – all'atto della formazione del P.A.)
it	=	$1,4$ mc./mq. relativi alla superficie fondiaria dell'area sub-comparto 1

Rc	=	30 %
Rv	=	30 %
Hm	=	10,50 mt
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' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o 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 In aderenza nei casi consentiti. 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

Aree in cessione per attrezzature pubbliche

1. Cessione delle aree relative alla realizzazione del parco pubblico e loro attrezzatura con la creazione di un percorso ciclopedonale e la sistemazione mediante opportuna vegetazione

Opere di urbanizzazione

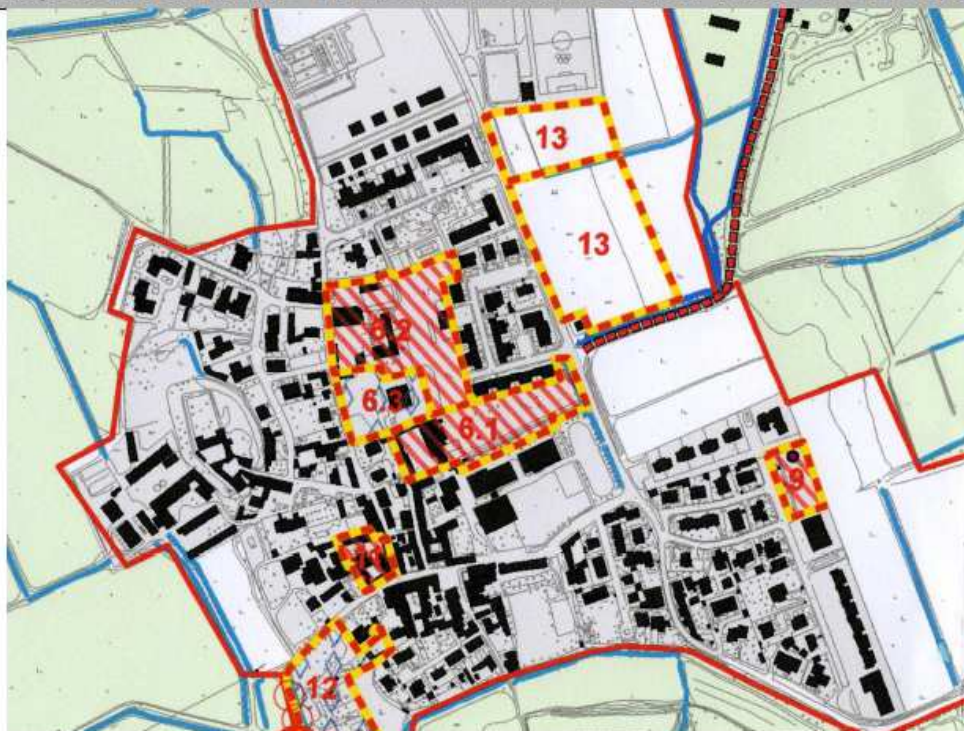
1. Creazione di un percorso ciclabile e pedonale interno in fregio alla via Fermi di collegamento con il parco urbano
2. Realizzazione di parcheggio pubblico e di marciapiede lungo la via XXV Aprile.
3. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano di recupero unitario, nel rispetto degli indirizzi di intervento dello schema generale allegato

Scheda: AT_06_3_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

**AMBITO N. 6 – CASCINE MARIONA, SELVETTA E PALAZZO CENTURIONE –
RIQUALIFICAZIONE URBANA E CREAZIONE PARCO PUBBLICO**



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

Stato attuale

L'ambito è situato nella zona centrale del nucleo abitato principale del Comune di Ozzero, e comprende la Cascina Mariona e la Cascina Selvetta con le relative aree pertinenziali, ed il Palazzo Centurione.

Sia le due cascine che il palazzo fanno parte del tessuto insediativo storico di Ozzero, rilevabili già dal Catasto Teresiano.

La presenza delle due strutture rurali proprio nel centro dell'abitato in prossimità del polo dei servizi che comprende Municipio, scuole e palestra, ha premesso di conservare nell'area centrale una zona verde particolarmente consistente, che si pone a cuscinetto tra il centro storico ed i nuovi insediamenti residenziali nella zona Nord-Est.

Il P.R.G. vigente tutelava i due presidi rurali, e le loro aree di pertinenza.

Le strutture edificate prospettano lungo l'originaria viabilità principale, l'attuale Via XXV Aprile e Via Cagnola; mentre le aree libere, che un tempo guardavano verso l'aperta campagna, costituiscono un sistema unitario ideale per la formazione di un'area verde funzionale all'ampliamento del polo dei servizi e ad una migliore connettività tra esso ed il tessuto edilizio del quartiere.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie intervento Area 1 (Cascina Mariona)	mq 5.400
Superficie intervento Area 2 (Cascina Selvetta)	mq 8.500
Superficie intervento Area 3 (Palazzo Centurione)	mq 5.500
Superficie area a verde di perequazione	mq. 9.900
Superficie territoriale dell'Ambito	mq 29.300

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale per questo ambito è la riqualificazione del nucleo centrale urbano attraverso il recupero delle cascine e del Palazzo Centurione, oggi dismessi, e la loro riconversione d'uso finalizzata a garantire il completamento del tessuto insediativo nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della matrice storica, e delle valenze storico-architettoniche degli edifici e del contesto in cui risultano inseriti. Il recupero e la trasformazione d'uso sono prevalentemente orientati a completamento del tessuto residenziale con il possibile inserimento di attività complementari di servizio alla residenza, per quanto riguarda le due cascine, mentre il Palazzo Centurione, data la sua particolare struttura meglio si presta ad ospitare attività di natura ricettiva e/o terziaria.
2. Per quanto riguarda le cascine gli interventi prevedono la conservazione degli edifici storici già a destinazione residenziale, la possibilità di trasformare gli edifici produttivi rurali storici conservandone i principali caratteri morfologici e architettonici, e di prevedere la realizzazione di ampliamenti e di nuovi edifici finalizzati a completare la struttura morfologica di tali insediamenti.
3. Le schede allegate alle aree di intervento contengono schemi morfologici indicativi con l'indicazione di massima degli interventi previsti per ciascun complesso.
4. L'area verde destinata a realizzare un parco urbano a completamento del polo dei servizi e funzionante quale verde connettivo dell'area più densa dell'abitato entro cui realizzare i percorsi di connessione tra il polo, il centro sportivo, e la struttura residenziale circostante.
5. Tali aree concorrono alla definizione della capacità edificatoria dell'ambito mediante meccanismi perequativi, ad essi verrà assegnato un indice territoriale di edificabilità che potrà essere utilizzato per gli interventi di trasformazione e ampliamento delle strutture rurali a fronte della cessione delle aree all'Amministrazione comunale.
6. La nuova area verde attrezzata a parco urbano costituisce il naturale completamento del cuore di Ozzero, oggi interessato dalle strutture rurali dismesse, e la connessione senza soluzioni di continuità dell'area che ospita il municipio e le attrezzature scolastiche con il centro sportivo.
7. Nell'area troverà adeguata collocazione il percorso destinato alla mobilità ciclopedonale che collega i servizi del centro cittadino.
8. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero del patrimonio edilizio dismesso nell'area centrale conservando i caratteri morfologici ed architettonici di matrice storica.
 - La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo con la creazione di un parco pubblico nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Il completamento, con l'insediamento di attività ricettive, terziarie o di servizi, atte a qualificare il tessuto insediativo del centro urbano

Capacità edificatoria complessiva e meccanismi di attuazione

1. L'ambito è costituito da aree con differenti caratteristiche edificatorie e con diversa valenza storico architettonica degli edifici, che portano a considerare una ipotesi di intervento differenziata in relazione a tali caratteristiche.
2. I sub-ambiti 1 e 2 sono caratterizzati da complessi rurali con una significativa presenza di accessori ed edifici rustici che cessata la loro originaria funzione necessitano di interventi di trasformazione significativi ai fini di un riuso compatibile con le nuove funzioni attribuite ai comparti. L'attuale indice di utilizzazione delle aree è peraltro contenuto, rispetto al contesto circostante, e si ritiene ammissibile prevedere possibili incrementi volumetrici, oltre al recupero dei fabbricati rurali, finalizzati a conseguire un disegno planivolumetrico di completamento del tessuto esistente.
3. Il terzo sub-ambito è costituito dal complesso del Palazzo centurione con le relative aree di pertinenza individuabili nella cartografia storica, per il quale il Piano persegue una conservazione "integrale" non solo dell'edificio, data la particolare valenza storico-architettonica, ma anche delle aree libere circostanti, che un tempo costituivano

presumibilmente il giardino/parco di tale complesso. La volumetria esistente su tale area è peraltro consistente e considerevolmente superiore rispetto alle altre aree che costituiscono il comparto.

4. Per la determinazione della capacità edificatoria complessiva da attribuire all'ambito, si ritiene opportuno considerare "satura" l'area del sub-ambito 3, dato l'elevato indice di utilizzazione esistente e la necessità di evitare nuove edificazioni significative nelle aree di pertinenza del Palazzo centurione. La capacità edificatoria dell'ambito sarà pertanto determinato da un indice attribuito omogeneamente alle restanti aree del comparto escluse le aree del sub-ambito 3 per le quali la capacità edificatoria è determinata dal volume esistente (Palazzo Centurione e pertinenze).
5. L'indice territoriale complessivo viene attribuito anche all'area a verde destinata alla realizzazione di un parco pubblico e pertanto considerata ai fini della perequazione d'ambito per la determinazione della possibilità edificatoria degli interventi previsti nei sub-ambiti 1 e 2.
6. Gli interventi di recupero e trasformazione ai fini abitativi dei fabbricati rurali, che essendo aperti su tre lati non sono considerabili come volumi esistenti, di ampliamenti e di nuove costruzioni ammesse per la riqualificazione ed il completamento del tessuto edilizio delle cascine Mariona e Selvetta potranno essere realizzati mediante l'utilizzo della capacità edificatoria relativa alla propria area d'intervento cui si somma la capacità edificatoria derivata dall'acquisizione dei diritti edificatori relativi all'area a verde di perequazione interna all'ambito.
7. A tal fine si stabilisce pari a 0,75 mc./mq l'indice di edificazione territoriale (I.t) esteso a tutte le aree interne all'ambito con esclusione di quelle relative all'area 3, come individuate nello schema allegato. L'indice territoriale è esteso anche alle aree già edificate e pertanto la capacità edificatoria propria dei sub-ambiti 1 e 2 è determinata dall'applicazione dell'indice rispetto alla superficie dell'area (la volumetria dei fabbricati esistenti viene pertanto assorbita dalla capacità edificatoria determinata dall'indice e non può essere considerata aggiuntiva rispetto a quella calcolata mediante l'applicazione dell'indice all'intera superficie del sub-ambito).

8. La capacità edificatoria complessiva dell'ambito (comprensiva dei volumi già esistenti) è pertanto determinata come segue:

Area 1 (Cascina Mariona)	mq 5.400	x 0,75 mc./mq. = mc. 4.050
Area 2 (Cascina Selvetta)	mq 8.500	x 0,75 mc./mq. = mc. 6.375
area a verde di perequazione	mq 9.900	x 0,75 mc./mq = mc. 7.425
Area 3 (Palazzo Centurione)	mq 5.500	(volumetria esistente)

Capacità edificatoria per interventi sub-ambiti 1 e 2 pari a = mc 17.850

Capacità edificatoria per interventi nel sub-ambito 3 pari a = slp 2.000
(Superficie lorda esistente del Palazzo Centurione)

9. Ai fini di una migliore definizione planivolumetrica dell'intervento di riqualificazione del tessuto urbano mediante il recupero e la trasformazione delle cascine (Mariona e Selvetta) è comunque ammessa l'acquisizione di ulteriori diritti volumetrici relativi ad aree di perequazione esterne all'ambito da utilizzare ai fini edificatori fino al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità ammesso per il sub-ambito secondo quanto definito dalle successive schede di sub-ambito.

AMBITO n. 6 – Area 3 – PALAZZO CENTURIONE
Recupero edificio storico dismesso ai fini ricettivi e terziari

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

Stato attuale

L'area è situata nella zona centrale dell'Ambito 1, tra l'area della Cascina Selvetta e l'area della Cascina Mariona.

E' costituito per una parte da un insediamento storico dismesso denominato Palazzo Centurione e da un'area verde con due edifici dismessi. Questo palazzo, risalente all'incirca alla metà del 1500, ha una tipologia di architettura che non è assimilabile a quella tipica dei castelli, ma neppure alla classica tipologia di villa; è un edificio con struttura parallelepipedo a pianta quadrata, sviluppato su tre piani, con un impianto fortemente chiuso, molto differente dalla tipica struttura delle ville presenti nella pianura lombarda.

Il complesso risulta accessibile da via XXV Aprile, da Via S. Pertini e da V. Cagnola.

Dati di superficie

Aree interessate:

Superficie totale dell'Ambito	mq 5.500
Superficie degli edifici da recuperare	mq 2.000
(Slp esistente calcolata su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato)	

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rischio archeologico" e dell'Area di rispetto archeologico" individuata dalla Provincia, ed è classificato come Elemento Storico architettonico da tutelare.
2. L'Ambito è interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo è il recupero dell'edificio storico dismesso e la sua riconversione d'uso ad edificio destinato ad ospitare funzioni terziarie e ricettive. L'area verde di pertinenza deve essere riqualificata ed inserita nel sistema di riqualificazione generale dell'Ambito con l'inserimento del percorso ciclo-pedonale e del sistema verde connettivo.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - Il recupero e la ristrutturazione dell'edificio storico, al fine di ospitare funzioni terziarie direzionali e ricettive, conservando i caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale, utilizzando esclusivamente la volumetria esistente
 - La riqualificazione delle aree a verde presenti nell'ambito, a scopo ricreativo e connettivo nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Completamento del percorso ciclo-pedonale principale, con la prosecuzione verso l'area della Cascina Mariona.
 - Creazione di un accesso all'area tramite la prosecuzione di Via S. Pertini
 - La riqualificazione della porzione di Ambito lungo la Via XXV Aprile, con la creazione di un marciapiede e di parcheggi lungo la via.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Riqualficazione e ristrutturazione dell'edificio storico, in funzione delle nuove funzioni da insediare.
- Valorizzazione e conservazione degli elementi, dei caratteri e dei particolari storico-architettonici presenti
- E' vietato ogni intervento di demolizione che alteri la forma e la sagoma dell'edificio esistente
- Prosecuzione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il polo dei servizi comunali e la Via 1°Maggio.
- Creazione di un accesso da Via S.Pertini, che serva da accesso all'area di Palazzo Centurione e della Cascina Mariona.
- Realizzazione di parcheggi funzionali all'Ambito, a ridosso degli insediamenti residenziali confinanti,
- La riqualficazione del tratto di Via XXV Aprile interessato dall'area, inserito nel progetto di riqualficazione generale della Via, con la realizzazione di un marciapiede e di parcheggi a raso

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali terziarie-direzionali con esclusione delle attività commerciali, le funzioni turistico ricettive, e le funzioni ricettive e sociali e assistenziali

Capacità edificatoria dell'intervento :

1. L'edificazione massima non potrà superare la SIp esistente.
2. L'intervento dovrà rispettare la sagoma edilizia esistente ed il numero di piani attuali

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	mq 5.500 mq. presunta (salvo più precisa determinazione – mediante apposito rilievo – all'atto della formazione del P.A.)
Rc	=	esistente + 10%
Rv	=	30%
Hm	=	esistente
Hp	=	esistente
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualficazione 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 riqualficazione di fabbricati esistenti. E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi, comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto In aderenza nei casi consentiti. 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. Cessione delle aree relative alla realizzazione del parco pubblico e loro attrezzatura con la creazione di un percorso ciclopedonale e la sistemazione mediante opportuna vegetazione.
2. Destinazione di parte del piano terreno (circa 200 mq. di Slp.) per servizi pubblici o di uso pubblico di natura culturale (salone polivalente). Qualora tale previsione non risulti compatibile con le altre funzioni ospitate nell'edificio è ammessa la monetizzazione per un importo pari alla realizzazione di una nuova struttura similare di pari superficie.

Opere di urbanizzazione

1. Realizzazione di parcheggio pubblico e di marciapiede lungo la via XXV Aprile.
2. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.)

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano di recupero

