

Scheda: AT_07_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

AMBITO N. 7 – CASCINA MOLINAZZO
RECUPERO CASCINA RURALE DISMESSA AI FINI TURISTICO-RICETTIVI E TERZIARI



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

Stato attuale

E' costituito da un complesso rurale dismesso situato nella frazione Soria di Ozzero, lungo la Ss11 Vigevanese, denominata Cascina Molinazzo; il complesso comprende una serie di edifici agricoli a destinazione residenziale ed edifici a destinazione produttiva.

Alcuni edifici del complesso risultano presenti all'interno della cartografia catastale storica risalente al 1800.

L'intero Ambito è compreso all'interno del Parco del Ticino, e ricade nella Zona C2 "Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, esterne al Parco Naturale" ed alla Zona I.C. di Iniziativa Comunale, per la quale il PGT propone lo stralcio e l'inserimento in zona IC.

Il complesso rurale è costituito da due corpi di fabbrica disposti longitudinalmente, ed un corpo di fabbrica disposto orizzontalmente, formando creando così lo schema di una corte ad "U", con la corte aperta marginalmente rivolta verso la Ss11 "Vigevanese".

L'area della Cascina ha una forma triangolare, ed è lambita, sui due lati rivolti verso la campagna, dalla Roggia Molinazzo e da un canale, mentre un lato si affaccia direttamente sulla ss11.

Questi elementi, uniti alla presenza di alberature, contribuiscono a definire il paesaggio dal punto di vista qualitativo, come elementi costitutivi della matrice agraria originale.

Il complesso risulta accessibile dalla Strada Statale "Vigevanese"

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito mq 10.750

Vincoli territoriali

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rispetto archeologico" del PTCP della Provincia. Parte dell'area è interessata dalla fascia di rispetto fluviale

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo è il recupero degli edifici di valore storico-architettonico del complesso, e la loro riconversione d'uso ad ospitare funzioni turistico-ricettive e terziarie.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero ai fini turistico ricettivi e terziari degli edifici del complesso architettonico rurale conservando i caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale

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 turistico-ricettivi di parte degli edifici a destinazione produttiva
- 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
- Sistemazione mediante impianto tipico della corte lombarda
- Integrazione delle aree a verde
- La riqualificazione dell'accesso dalla Ss11

Destinazione d'uso

1. Sono ammesse le funzioni principali terziarie direzionali, nonché ricettive e commerciali, per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT.
2. Non è ammessa la residenza

Capacità edificatoria dell'intervento :

1. Volume massimo ammissibile per l'intervento non superiore a 9.000 mc. relativa al recupero degli edifici esistenti ed alla trasformazione dei fabbricati rurali.

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 9.000 mc. (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)

Superficie copribile massima esistente con incremento del 20% (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. 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 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. E' ammessa la monetizzazione e la realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche al di fuori del comparto in accordo con l'Amministrazione comunale

Opere di urbanizzazione

1. 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 Programma Integrato di Intervento

