

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RT 2 (ZONA CASCINA NOVELLANA)

1. Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale

L'ambito di trasformazione RT 2 interessa un'area della superficie di mq. 11.119 localizzata ad ovest dalla Cascina Novellana, ed un'area di 6.441 localizzata a sud della Cascina Lodola.

La Novellana, come altre Cascine di antiche origine diffuse nel territorio agricolo del Comune non si presenta oggi come struttura agricola, ma come fabbricato residenziale frazionato, con residue porzioni di magazzini o di spazi in disuso. I suoi abitanti trovano occupazione nei settori produttivo o terziario, più che nel settore dell'agricoltura.

Il Comune di Pessano con Bornago, dando atto della impossibilità di trasformare le cascine presenti nel suo territorio, minute e frazionate, in strutture funzionali all'esercizio delle attività agricole e dell'allevamento, le ha incluse, attraverso i propri strumenti urbanistici, fin dall'inizio degli anni '90 in zone classificate come "residenziali di origine agricola" promuovendone un recupero non funzionale all'esercizio dell'agricoltura, ma ambientale, anche attraverso l'attuazione di "Piani di recupero".

2. Obiettivi del Progetto

Il P.G.T. mira attraverso gli interventi previsti nell'ambito di trasformazione RT 2 a rafforzare la funzione residenziale nell'intorno della Cascina Novellana, promuovendo contestualmente interventi di recupero urbanistico ed ambientale che possano risultare trainanti anche rispetto ad un'ipotesi di riqualificazione edilizia e funzionale della cascina stessa.

3. Connotazioni dell'intervento, strumento attuativo, standard

- Superficie dell'ambito mq. 17.560
di cui:
area di trasformazione mq. 14.975
- l'attuazione degli interventi di trasformazione è prevista mediante due piani attuativi comunali per distinti ambiti urbanistici preventivamente determinati come di seguito:

ambito	a	mq. 11.119
ambito	b	mq. 3.856
area agricola		mq. 2.585
- Destinazioni ammesse art. 9 lett. a)
- Strumenti di attuazione del PGT P.E.
- Volume max edificabile mc. 15.085
di cui:

ambito	a	mc. 11.201
ambito	b	mc. 3.884
- Massimo piani fuori terra n. 3
- Standard interni all'ambito mq. 30/150 mc.

4. Tutela di aspetti paesaggistici

Le aree per standard urbanistici saranno localizzate in modo tale da garantire la presenza di un corridoio ecologico che collegherà le aree agricole poste a sud della Via Kennedy con quelle poste a nord della stessa.

5. Indirizzi progettuali

Le tecniche ed i materiali costruttivi da privilegiare nelle nuove edificazioni saranno quelli tradizionali (strutture in laterizio e legno, coperture in coppi); le costruzioni dovranno inoltre rispondere ai caratteri della bio-edilizia e dovranno essere conformate quanto più possibile ai principi dell'auto-sostenibilità energetica (pannelli solari, fotovoltaico ecc.) ed idraulica (riuso delle acque piovane) e del minimo impatto ambientale (eco-compatibilità, casa-clima, riscaldamento a cippato di legna ecc.)

6. Compensazioni ambientali

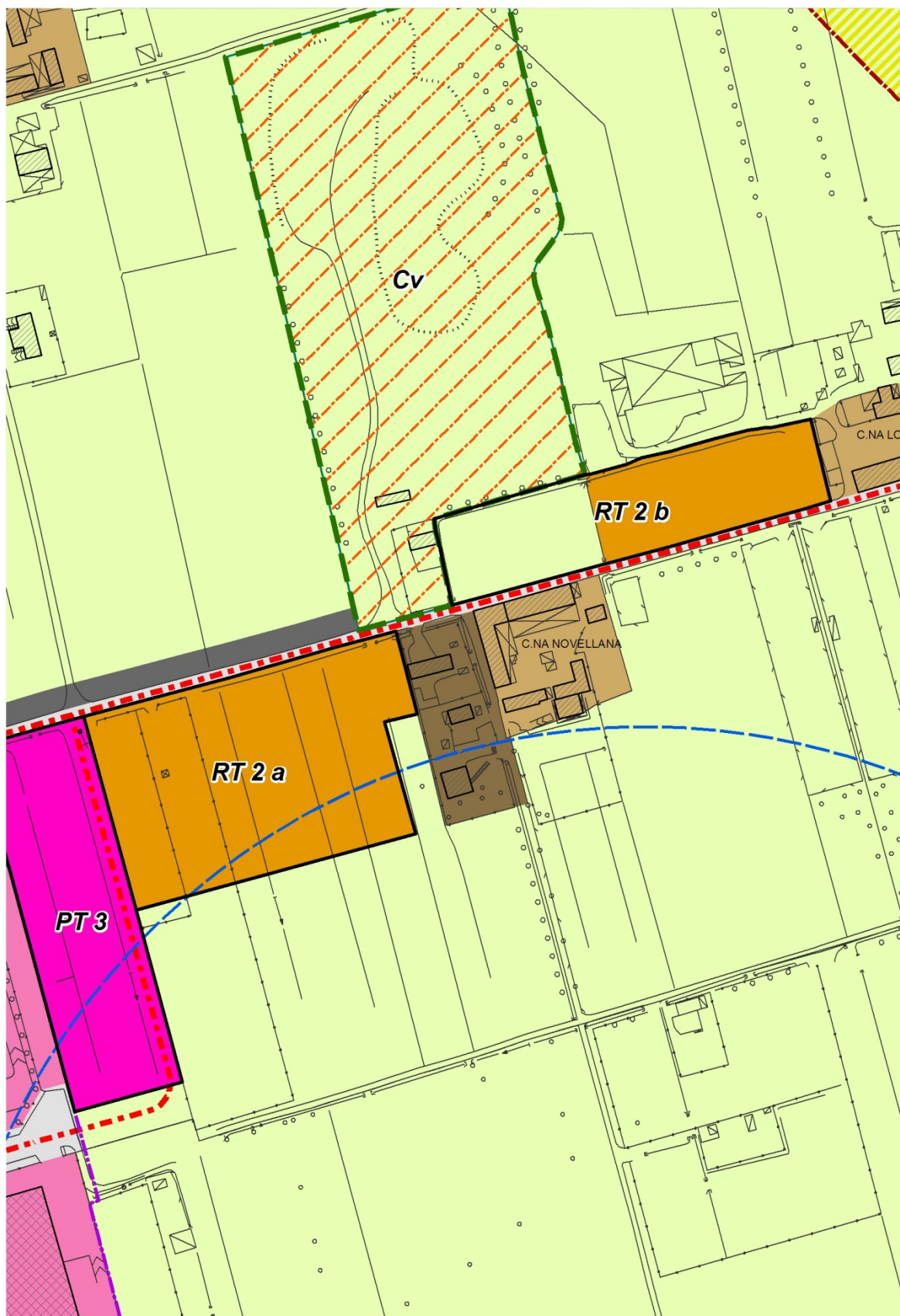
L'attuazione degli interventi nell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area a destinazione agricola inclusa nell'ambito stesso, proporzionalmente tra i due ambiti urbanistici.

- Ambito a ST = mq. 11.119 area agricola da cedere = mq. 1.919
- Ambito b ST = mq. 3.856 area agricola da cedere = mq. 666

Sarà inoltre subordinato alla realizzazione, per quota parte, con gli attuatori dei P.E., della pista ciclopedonale prevista dal P.G.T. lungo la Via Kennedy e, più oltre, fino alla Via Vecchia Provinciale.

7. Bonus volumetrici

All'interno dell'ambito potranno essere spesi i bonus volumetrici di cui all'art. 40, punto 6 delle NTA del Piano delle Regole, fino ad una elevazione del 5% del volume edificabile nell'ambito, distinto proporzionalmente tra i due piani attuativi.



Inquadramento "Ambito di trasformazione RT 2"