

Area 4**ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito è diviso in due parti differenti: la prima (4A) riguarda la cascina Moncucco, posizionata al centro dell'omonima frazione e comprende gli edifici rurali esistenti, in parte in cattivo stato di conservazione; la seconda (4B), è collocata ai margini sud ovest dell'abitato della frazione, in un'area non edificata adiacente all'edificato esistente

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE MONCUCCO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie (mq)	11.414 (A) 12.469 (B)

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Complesso rurale da recuperare
2. Area di nuova edificazione

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Recuperare, da un lato, gli spazi edificati esistenti con interventi conservativi per le parti di interesse storico e ambientale e creare funzioni di interesse pubblico per il territorio; dall'altro, completare l'edificazione del nucleo urbano con tipologie edilizie consone rispetto l'intorno.

Area 4**Parte Seconda****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

DESCRIZIONE

Vista della corte principale



Ripresa fotografica 2

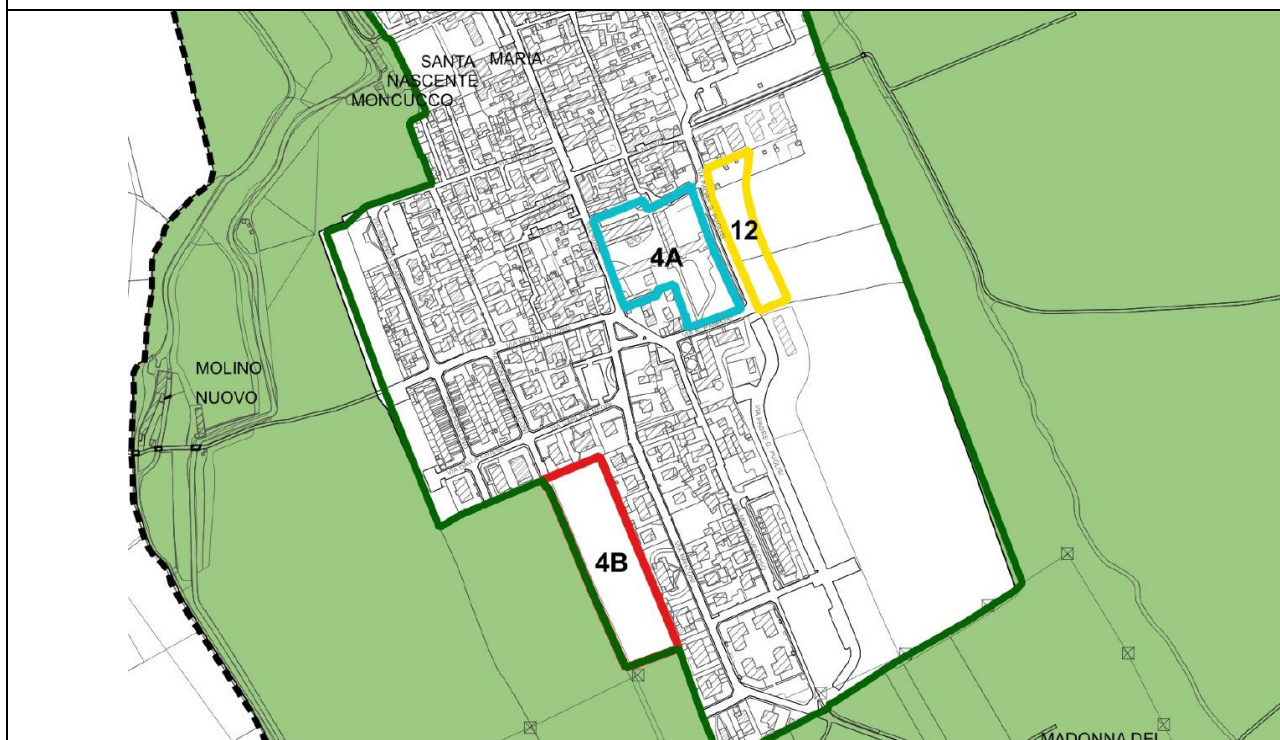
DESCRIZIONE

Vista dell'area di espansione dell'urbanizzato

Area 4

Parte Terza

INDIRIZZI PROGETTUALI



ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'intervento partecipa alla realizzazione della città pubblica secondo quanto previsto dalla normativa del Documento di Piano e meglio individuato nella documentazione del Piano dei servizi.

L'attuazione di entrambi i comparti è subordinata alla presentazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Per il comparto A devono essere perseguite le seguenti prescrizioni:

- Recupero delle volumetrie esistenti attraverso interventi di ristrutturazione e di risanamento conservativo per la parte di maggior pregio storico e ambientale.
- Lo spazio libero centrale dovrà essere adeguatamente sistemato per la creazione anche di spazi pedonali (piazza).
- La destinazione è prevalentemente residenziale e funzioni compatibili: in particolare dovrà essere valutata l'opportunità di insediare spazi ed uffici pubblici, attività commerciali di vicinato e di somministrazione al piano terra e l'attivazione (sia in spazi chiusi sia sulla parte centrale dell'aia) di un mercato a KM0.
- Nella parte retrostante l'edificio principale (ovvero la parte verde prospiciente Via Padre Puglisi) dovrà essere adibita alla creazione di orti urbani per la cittadinanza.
- Le aree libere poste a sud (tra Via Pampuri e Via Padre Puglisi) potranno essere opportunamente adibite a servizi pubblici quali una biopiscina naturale.
- Recupero del Mulino lungo Via Padre Puglisi con la produzione di energia idraulica attraverso la roggia Pila.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	11.414 (A) 12.469 (B)
IT mc/mq	Esistente (A) 0,6 mc/mq (B)
Volume (mc)	Esistente (compreso il recupero delle superfici accessorie per funzioni urbane) (A) 7.481 (B)
H max degli edifici (m)	Esistente (A) 7 (B)
Destinazioni d'uso	Residenziale - Servizi - Commerciale (A) Residenziale (B)

Per quanto riguarda l'attuazione dell'area B, devono essere rispettate le seguenti disposizioni: • Realizzazione di nuovi volumi a destinazione prevalentemente residenziale. • Lungo i confini dell'area dovrà essere previsto uno spazio per la viabilità, per il proseguimento della strada esistente in senso Nord Sud, e una fascia alberata con funzioni di filtro per attutire l'impatto visivo del nuovo intervento verso la campagna. Tale area potrà avere natura pubblica (già dotata di alberature da impiantare contestualmente all'avvio dei lavori) o privata, garantendone il mantenimento. L'ambito potrà essere attuato attraverso un cronoprogramma di intervento differenziato nel tempo mediante la presentazione di più unità di intervento autonome purché coerenti con le finalità del Piano Particolareggiato. La dotazione di aree pubbliche (calcolati solo sul comparto B) da cedere e/o da monetizzare è pari a 26,5 mq/abitante. Per le opere a verde si deve far riferimento al ""repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM.		
--	--	--