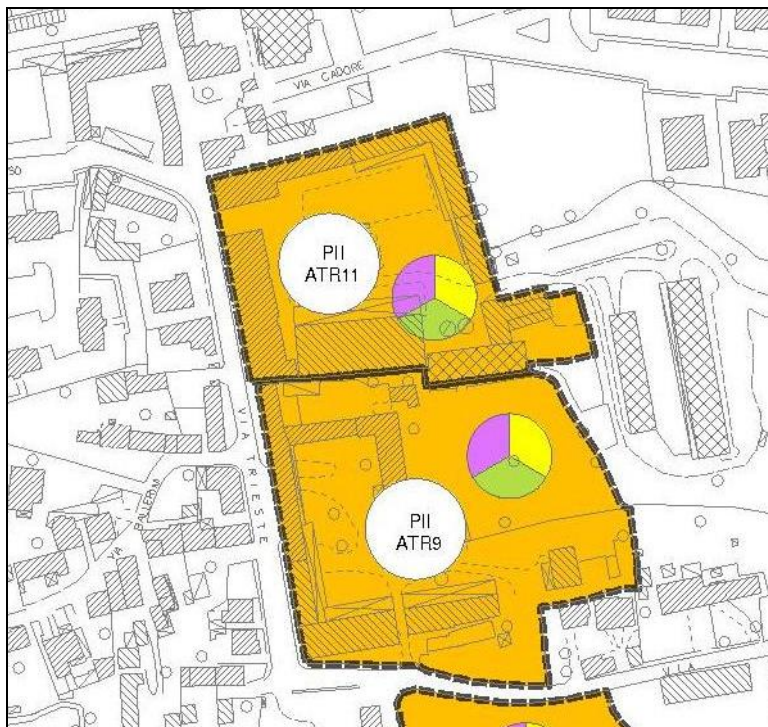


SCHEDA AMBITO PII ATR 11

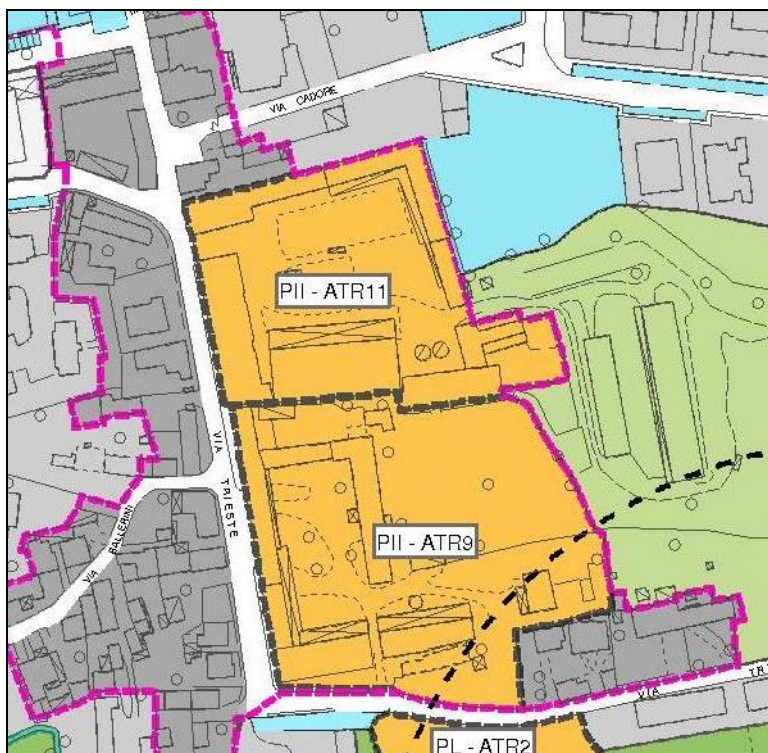
3.2.3. PII ATR 11

1. Località ed identificazione

L'ambito e' ubicato in località Gualdrasco, ai margini del tessuto di antica formazione, ed è direttamente accessibile da via Trieste.



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Ripresa fotografica zenitale

2. Stato di fatto

Trattasi di un complesso rurale a "corte chiusa", costituito da un insieme di fabbricati destinati in parte a residenza ed in parte ad infrastrutture (portici, silos, depositi ecc.), e da un'ampia area circoscritta, tipica della cascina padana. La maggior parte dei corpi edilizi ricalcano presumibilmente l'impianto storico della cascina; altri sono evidentemente di epoca più recente. Il compendio, tuttora adibito ad attività agricola, e' solo parzialmente utilizzato per le reali esigenze dell'azienda; il suo stato di conservazione e' mediocre e richiede importanti interventi di riqualificazione.

3. Obiettivi

Gli obiettivi specifici del PGT da perseguire attraverso il P.I.I. sono così declinabili:

- Riqualificazione fisica e funzionale del compendio immobiliare esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo rispetto ad eventuali ulteriori espansioni dell'abitato;
- Nuove destinazioni coerenti e compatibili con l'adiacente tessuto storico residenziale;
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di nuovi servizi primari all'interno dell'ambito.

4. Criteri generale di progettazione

Il programma integrato di intervento dovrà essere elaborato rispettando i seguenti principi:

- Possibilità di riorganizzazione planivolumetrica per i corpi di fabbrica assoggettati ad intervento sostitutivo nella Tavola n. 23 del PDR Carta della disciplina degli interventi nella città storica. I nuovi volumi dovranno tuttavia seguire la regola compositiva del tessuto storico, collocandosi ai lati della o delle corti. Per i corpi di fabbrica soggetti ad interventi confermativi, valgono le regole stabilite dalle NTA per le diverse modalità d'intervento. L'eventuale necessità di discostarsi da tale criterio attuativo comporta l'adozione del P.I.I. in variante al PGT secondo quanto previsto all'Art. 92 comma 8 della L.R. 12/2005;
- Previsione di pluralità di funzioni coerentemente con quanto previsto dalla Legge 12/05;
- Dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti previsti;
- Coerenza tipologica ed architettonica con il tessuto storico direttamente e/o indirettamente interessato;
- Qualità edilizia e adeguata performance dal punto di vista energetico;

- Qualità degli spazi aperti con utilizzo di materiali tradizionali (parti pavimentate) e adeguata progettazione delle aree a verde (nel rispetto di quanto previsto al successivo punto 7)
- Le aree a parcheggio pubblico e privato ed i relativi spazi di manovra, dovranno preferibilmente essere pavimentate con sistemi drenanti e adeguatamente piantumate.

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale totale

Superficie territoriale	St_tot	m ²	10 311
-------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	
---------------------------------------	--------	----------------	--

3 Edificabilità

3.a città storica	destinazione	residenziale	
Indici di fabbricabilità territoriale	It	m ³ /m ²	2,49 esistente
Volume	V	m ³	25 716 esistente
3.b totale Volume	V	m ³	25 716

4 Abitanti

m ³ /abit	150	n.	171
----------------------	-----	----	-----

5 aree per servizi *

5.a città storica	destinazione	residenziale	
aree parametriche minima	m ² /abit	30,00	= m ² 5 130,00
da cedere	m ² /abit	6,00	= m ² 1 026,00
monetizzabili	m ² /abit	24,00	= m ² 4 104,00

5.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	superficie m ²
scuola	0
interesse comune	0
verde attrezzato	0
parcheggio	1 026,00
totale	1026

* La previsione di funzioni diverse dalla residenza, nella misura massima prevista al successivo punto 8, determinano l'adeguamento delle cessioni

7. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	esistente *
Dc	=	Distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo da rispettare per le riorganizzazioni planivolumetriche: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00.
Ds	=	Distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti.
Df	=	Distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	70%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af

* La norma vale per gli edifici soggetti a interventi confermativi. Gli interventi sostitutivi e/o di nuova costruzione non dovranno superare l'altezza massima esistente fra gli edifici di impianto storico ubicati all'interno dell'ambito

8. Destinazioni d'uso

Fermo restando la prevalente destinazione residenziale dell'ambito, sono ammesse ulteriori funzioni nella misura massima del 20% complessivo come da tabella di seguito riportata.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq 600		
	MS 2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		

	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

9. Tipologie consentite

- Edifici principali. Trattasi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente nella città storica, è consentita la conferma degli edifici e delle tipologie esistenti. Eventuali nuove costruzioni in sostituzione dei fabbricati secondari fatiscenti, dovranno essere realizzate secondo schemi planimetrici a corte, con edifici in linea lungo i lati della corte ed altezza non superiore a quella esistente.
- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interno		