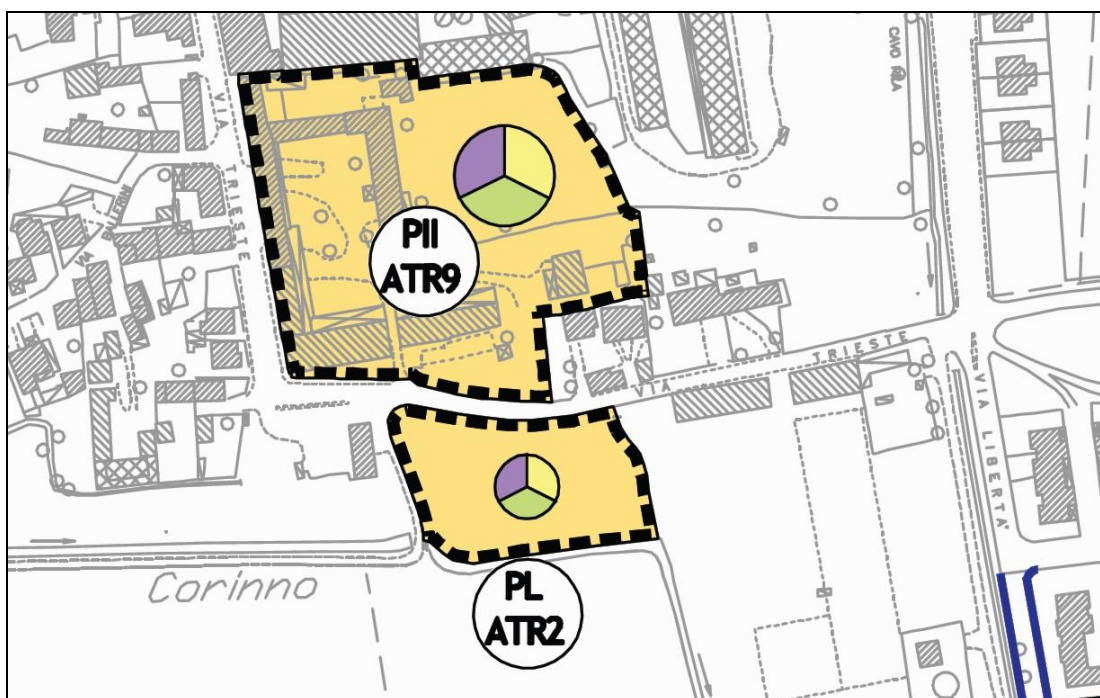


SCHEMA AMBITO PII ATR 9

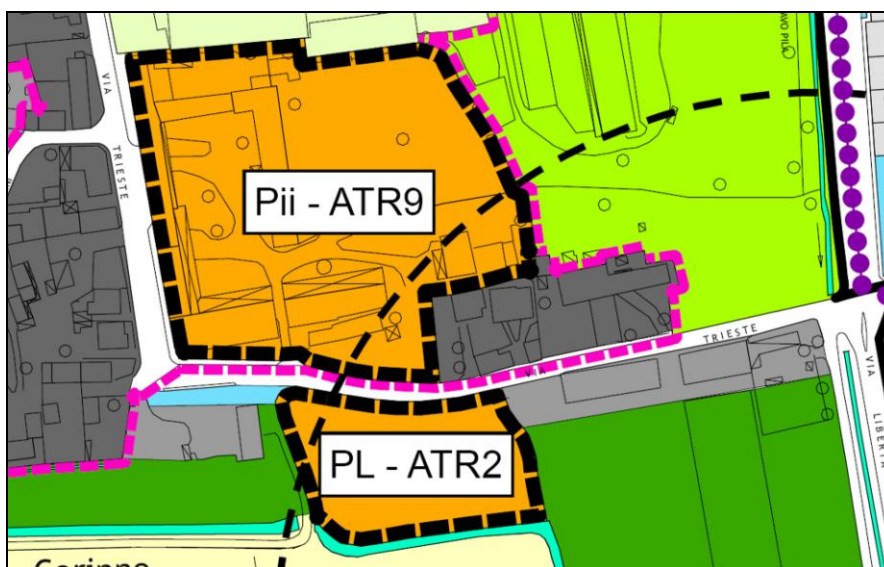
3.2.1. PII ATR 9

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca a Gualdrasco, in centro al paese, lungo via Trieste



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Ripresa fotografica zenitale

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie di impianto nobile e antico di un allevamento di bovini cessato, di proprietà del Collegio Borromeo di Pavia. Gli edifici sono in parte destinati a stalle ed in parte a residenza.

L'area è inserita in ambito del tessuto storico.

3. Obiettivi

- Recupero strutturale e funzionale degli edifici storici, con le modalità e le cautele legate al centro storico, secondo le indicazioni della «Carta della disciplina degli interventi della città storica»
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile)
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde all'interno dell'ambito

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del programma integrato di intervento secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti)
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici

5. Realizzazione di servizi

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

Realizzazione di:

- area verde

6. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per

cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

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

1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale	St	m ²	14.396
-------------------------	----	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

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

3 Edificabilità

3.a città storica destinazione residenziale

Indice di fabbricabilità territoriale	It	m ³ /m ²	1,17	esistente
Volume	V	m ³	16.872	esistente

3.b città consolidata destinazione servizi privati di int.pubblico

Indice di fabbricabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,00	nuovo
Volume	V	m ³	0	
superficie lorda di pavimento	SLP	m ²	0	

3.c totale Volume V m³ 16.872

4 abitanti

m ³ /abit	150	n.	112
----------------------	-----	----	-----

5 aree per servizi

5.a città storica destinazione residenziale

aree parametriche minime	m ² /abit	30,00	= m ²	3.374
da cedere	m ² /abit	6,00	= m ²	675
monetizzabili	m ² /abit	24,00	= m ²	2.699

5.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	superficie m ²
scuola	0
interesse comune	0
verde attrezzato	675
parking	0
totale	675

8. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	esistente
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: 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 lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
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	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af

9. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella

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		

10. Tipologie consentite

- Edifici principali. Trattandosi 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 nel comparto.

- 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 interrato		