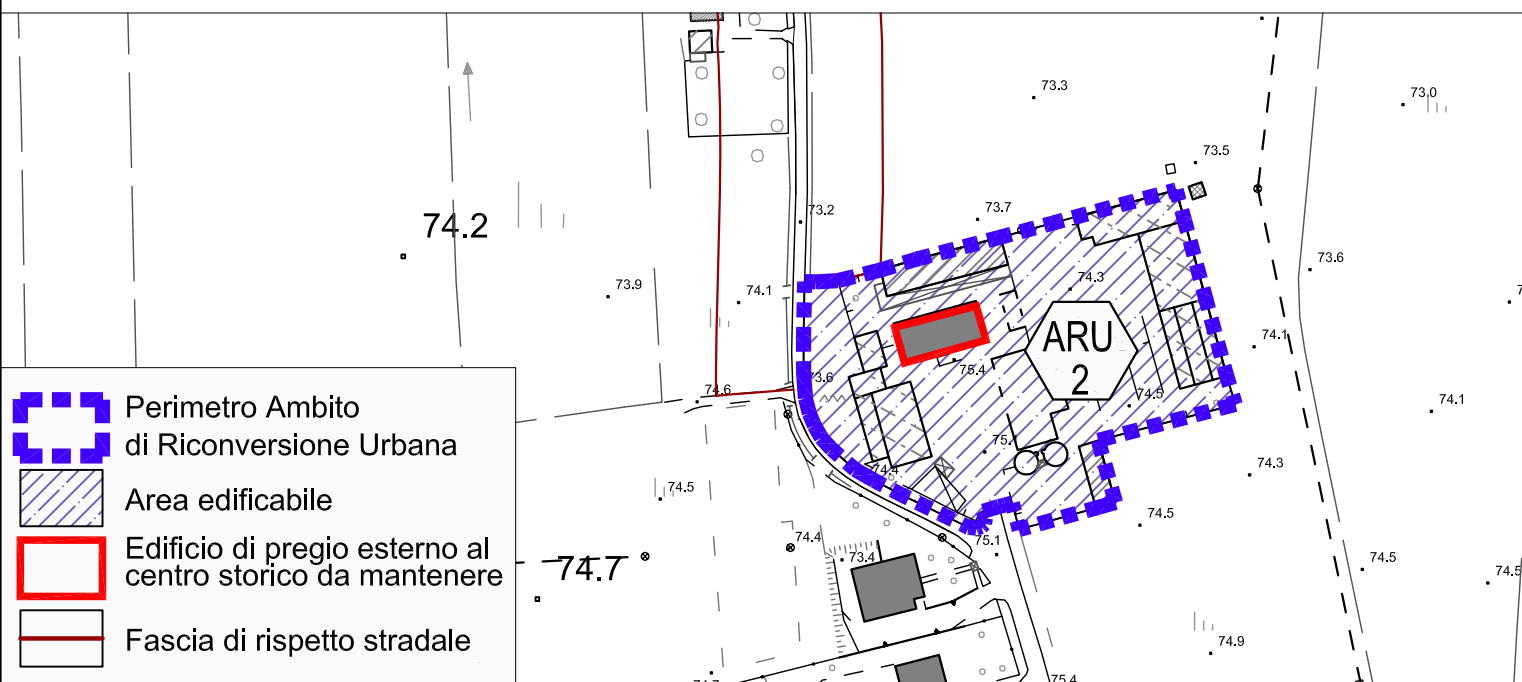


## Ambito di Riconversione Urbana n. 2 - ARU2

## Cascina Costanza



scala 1:2.000

## Parametri dimensionali

|                                       |     |                                          |                                         |                                          |
|---------------------------------------|-----|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Estensione territoriale               | E   | 6.800 mq                                 | Abitanti teorici insediabili            | da definire in sede di attuazione del PA |
| Indice di utilizzazione territoriale  | Ut  | U <sub>te</sub>                          | Aree per servizi pubblici               | da definire in sede di attuazione del PA |
| Superficie lorda di pavimento massima | Slp | Slp <sub>e</sub>                         | Dotazione minima di servizi da reperire | da definire in sede di attuazione del PA |
| Altezza massima dei fabbricati        | H   | da definire in sede di attuazione del PA | Superficie lorda massima per altri usi  | da definire in sede di attuazione del PA |
| Num di piani fuori terra massimo      | n   | da definire in sede di attuazione del PA | Usi vietati                             | da definire in sede di attuazione del PA |

## Indirizzi attuativi

Recupero di nucleo cascinale dismesso. Tutela e valorizzazione di immobile di pregio architettonico esistente.

Possibile incentivazione di incremento della slp del 15% in seguito alla realizzazione di servizi di particolare interesse pubblico

## Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Parcheggi e verde pubblici a servizio dell'insediamento.
- Recupero dell'edificio di pregio esterno al perimetro di centro storico, individuato nell'allegato PR.02 "Perimetrazione dei centri storici, schede di rilievo urbanistico edilizio e modalità di intervento", mediante le modalità di intervento individuate nel citato elaborato (Risanamento Conservativo). Per i restanti fabbricati le modalità di intervento saranno stabilite dal Piano di Recupero in attuazione dell'ARU.
- Nel caso di realizzazione di nuovi insediamenti residenziali o terziari e commerciali è necessario svolgere sul sito un'indagine ambientale preliminare, ai sensi dell'art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo, a seguito della quale emergerà l'eventuale conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica, previsto dal D.Lgs 152/2006
- Viabilità secondaria: tipo B (v. all. C alle NTA)
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito, compresi gli ampliamenti e gli eventuali potenziamenti delle reti di servizi esistenti all'intorno. Obbligo di realizzazione di impianto di fitodepurazione se il depuratore comunale non fosse ancora attivo.
- In fase esecutiva progettuale dovrà essere valutata l'adozione tra le alternative possibili di quelle di minor impatto con l'assetto paesistico ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande percepibilità ed estraneità con il contesto. Dovrà essere posta attenzione alla misura ed assonanza dell'intervento con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale. Dovranno essere altresì valutate: a) la scelta ed il trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto; b) l'utilizzo sulle coperture di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili

- IN SEDE ATTUATIVA IL PIANO NECESSITA DI ESSERE SOTTOPOSTO A ULTERIORE PROCEDURA DI VAS

## Regime vincolistico, geologico e idrogeologico

L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2: le indagini e gli approfondimenti prescritti per la classe geologica cui l'ARU appartiene sono da realizzarsi ai sensi delle NTA del PGT e delle Norme Geologiche di piano prima della progettazione dell'intervento, in quanto propedeutici alla pianificazione stessa.