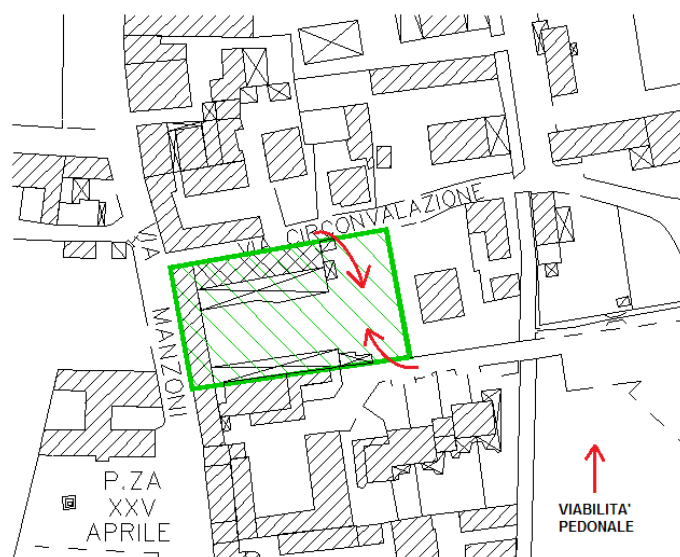


A.T.U. 4

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO: “RECUPERO CASCINA VIVIANI”

“Antica cascina in posizione strategica a pochi passi dalle principali attività commerciali ed edifici a servizi del nucleo antico. Presenza di significativi elementi architettonici che orientano il recupero verso criteri conservativi. Cortina architettonica articolata su due arterie (via Manzoni e via Circonvallazione), come elemento di valutazione nella progettazione urbanistica. Accoglibile un'ipotesi di mix funzionale.”



DATI TERRITORIALI

Superficie territoriale perimetrata	1.960 mq
Superficie coperta edificata	853 mq
Volume edilizio esistente stimato	5.169 mc
Altezza massima esistente stimata	6,8 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale - Agricola

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

<i>Destinazione d'uso di progetto</i>	Residenziale (eventualmente presenza ammessa di piccoli laboratori, esercizi di vicinato, terziario, pubblici esercizi nella misura massima del 30%)
<i>Superficie utile realizzabile stimata (Su)</i>	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri: – 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse) – 100% stalle esistenti – 70% fienili esistenti – 30% porticati
<i>Abitanti insediabili stimati</i>	17 (max 21)
<i>Indicazioni morfologiche o tipologiche</i>	Obbligo di restauro conservativo sugli elementi di maggior pregio: porticato interno, facciata su Via Manzoni e su Via Circonvallazione. Mantenimento di sagoma e profili esistenti, come da elaborati a corredo del P.G.T. Alta qualità progettuale per le porzioni di eventuale nuova edificazione.
<i>Vincoli ambientali</i>	Nessuno.
<i>Classe di Sensibilità Paesistica</i>	Classe 5 (sensibilità molto elevata)
<i>Indice d'Utilizzazione Territoriale</i>	Basato sulla S.u. esistente
<i>Requisiti Indispensabili</i>	Vedi Paragrafo 4.1.1.
<i>Requisiti Preferenziali</i>	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,D,F,G,I,L
<i>Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione</i>	Sì, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati “nuovi volumi edilizi”.

SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

<i>Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità</i>	Secondo le necessità del comparto. Inoltre valutazione dell'ampliamento dell'innesto sulla Via Manzoni. Accesso carrale del Comparto solo dalla Via Circonvallazione.
<i>Urbanizzazioni Secondarie</i>	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 norme tecniche Piano delle Regole. Si prevede la realizzazione di un parcheggio interno all'area.
<i>Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica</i>	Secondo Paragrafo 4.1.2. Valutazione dell'eventuale ampliamento del calibro della via Circonvallazione.