

**A.T.U. 7****PIANO DI RECUPERO: “CASCINA CASSINETTA”**

*“Significativa cascina nel settore sud del paese in fregio alla S.P. per Nosadello, in fase di smantellamento. Da essa prende il nome la via dalla quale accede. Data la particolarità dell’ambito, può essere attuato anche dei stralci funzionali previo Masterplan complessivo”*

**DATI TERRITORIALI**

|                                            |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Superficie territoriale perimetrata</i> | 5.903 mq                |
| <i>Superficie coperta edificata</i>        | 1.374 mq                |
| <i>Volume edilizio esistente stimato</i>   | 8.367 mc                |
| <i>Altezza massima esistente stimata</i>   | 7,9 m                   |
| <i>Destinazioni d’uso in atto</i>          | 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 15%)                                                                                                                                                                                       |
| <i>Superficie utile realizzabile stimata (Su)</i>                                                         | Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 100% abitazioni ed attività produttive esistenti (abitate o dismesse)</li> <li>– 100% stalle esistenti</li> <li>– 70% fienili esistenti</li> <li>– 30% porticati</li> </ul>                                                    |
| <i>Abitanti insediabili stimati</i>                                                                       | 34 (max 42)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Indicazioni morfologiche o tipologiche</i>                                                             | Vincolo di Ristrutturazione Edilizia e Restauro secondo le indicazioni dello studio sulle “Cascine Storiche”. Ricomposizione dell’aia centrale.                                                                                                                                                                                            |
| <i>Vincoli ambientali</i>                                                                                 | Mantenimento e riqualificazione delle sponde dei colli irrigui che lambiscono a nord e ad est il comparto. L'Ambito riveste interesse ambientale per l'architettura rurale che rappresenta e pertanto dovrà procedersi con un intervento che tuteli i materiali esistenti ed il sistema dei vuoti e dei pieni, oltre che profilo e sagoma. |
| <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,E,F,I                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <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, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITÀ**

|                                                        |                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità</i>   | Secondo le necessità del comparto. Miglioramento della viabilità relativa alla Via Cassinetta. Divieto di vogazione dalla S.P. n. 91. |
| <i>Urbanizzazioni Secondarie</i>                       | Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di un parcheggio idoneo per l'ambito.           |
| <i>Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica</i> | Secondo Paragrafo 4.1.2 e quanto sopra precisato. Compartecipazione alla realizzazione del Centro Civico – Polo Scolastico.           |