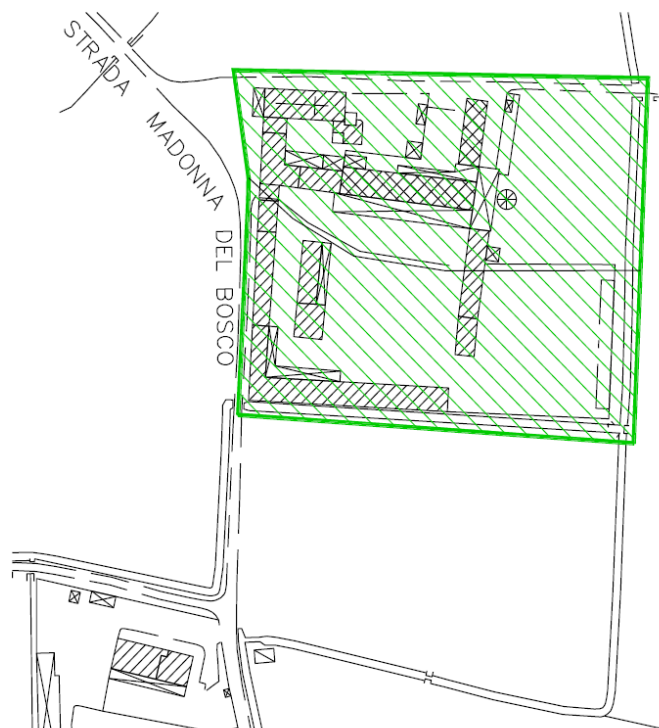


A.T.U. 9

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO: “CASCINA MADONNA DEL BOSCO”

“La cascina è situata a Sud-Est del paese e risulta essere frazionata almeno in due proprietà, di cui una è in stato di completo abbandono e l'altra è utilizzata come abitazione. E' una delle cascine architettonicamente più rilevanti del territorio comunale e presenta una caratteristica chiesa all'interno del complesso. Nonostante una parte sia in completo abbandono, la cascina è perfettamente conservata e per tutelare il valore storico e monumentale del complesso si è reso necessario stabilire dei vincoli ambientali e morfotipologici.”



DATI TERRITORIALI

Superficie territoriale perimetrata	14.500 mq
Superficie coperta edificata	3.353 mq
Volume edilizio esistente stimato	21.000 mc
Altezza massima esistente stimata	7,5 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, nella misura massima del 10%)
<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) – 50% stalle, fienili e porticati esistenti Se la Su trasformata da “agricola” a “residenziale” è attuata con il mantenimento dei fabbricati esistenti (ristrutturazione) è ammesso il riutilizzo ad altro uso compatibile (da norme Cascine Storiche) delle Su rimaste.
<i>Abitanti insediabili stimati</i>	76 (max 95)
<i>Indicazioni morfologiche o tipologiche</i>	Vincolo di Ristrutturazione Edilizia e Restauro secondo le indicazioni dello “Studio sulle Cascine Storiche”. Mantenimento di sagoma e profili esistenti.
<i>Vincoli ambientali</i>	Mantenimento e riqualificazione delle sponde dei colli irrigui che lambiscono ad Est il Comparto. Essendo presente all'interno della Cascina Edificio Religioso con vincolo monumentale, dovrà procedersi, ai sensi della normativa vigente, ad ottenere il competente parere della Sovrintendenza.
<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
<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. Ridefinizione della viabilità della strada di accesso alla intera cascina, in sinergia con il progetto “Grande Pallese”, valutazione della realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra il paese e la cascina.
<i>Urbanizzazioni Secondarie</i>	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di parcheggio a servizio dell'insediamento e del santuario.
<i>Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica</i>	Secondo Paragrafo 4.1.1. Valutazione della possibilità di allaccio alle reti della zona produttiva “Madonna del Bosco”. Ipotesi di compensazione per il ripristino di antichi filari di sponda dei colli irrigui del contesto.