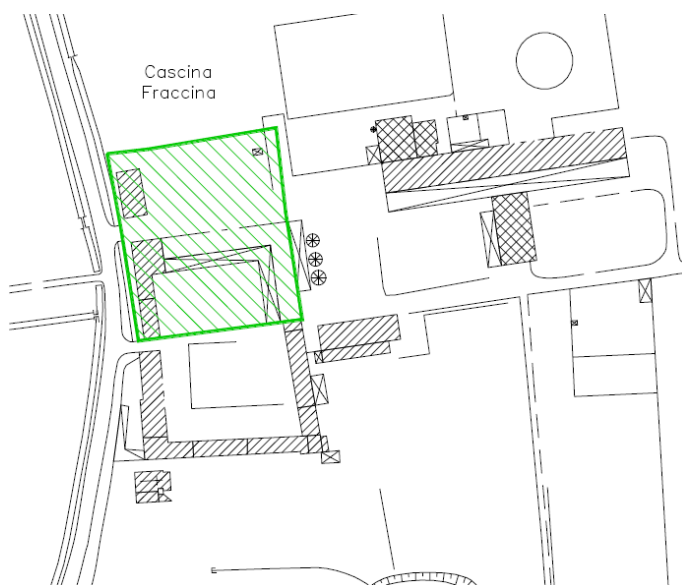


A.T.U. 11**PIANO DI RECUPERO: “CASCINA FRACCINA”**

“Situata in fregio alla strada provinciale per Boffalora, in posizione periferica, la cascina è costituita da un nuovo nucleo aziendale completamente esterno e dal vecchio nucleo aziendale che attualmente è utilizzato come agriturismo. La cascina è di rilevante valore architettonico con presenza di una chiesina tardo barocca ed un parco – giardino vincolato dalla sovrintendenza. Una porzione costituente circa la metà dell’antica aia è in stato di abbandono e si presta ad un recupero funzionale in senso residenziale. Pregevole è anche la torre colombaia all’accesso all’aia.”

**DATI TERRITORIALI**

<i>Superficie territoriale perimetrata</i>	5.597 mq
<i>Superficie coperta edificata</i>	1.728 mq
<i>Volume edilizio esistente stimato</i>	9.123 mc
<i>Altezza massima esistente stimata</i>	9,0 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, 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>	48 (max 60)
<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 a Nord ed Est il comparto.
<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. Valutazione degli allacci alle reti di servizi.
<i>Urbanizzazioni Secondarie</i>	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di parcheggi accessibili per il comparto.
<i>Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica</i>	Secondo Paragrafo 4.1.2. Ipotesi di compensazione per il ripristino di antichi filari di sponda dei colli irrigui del contesto.