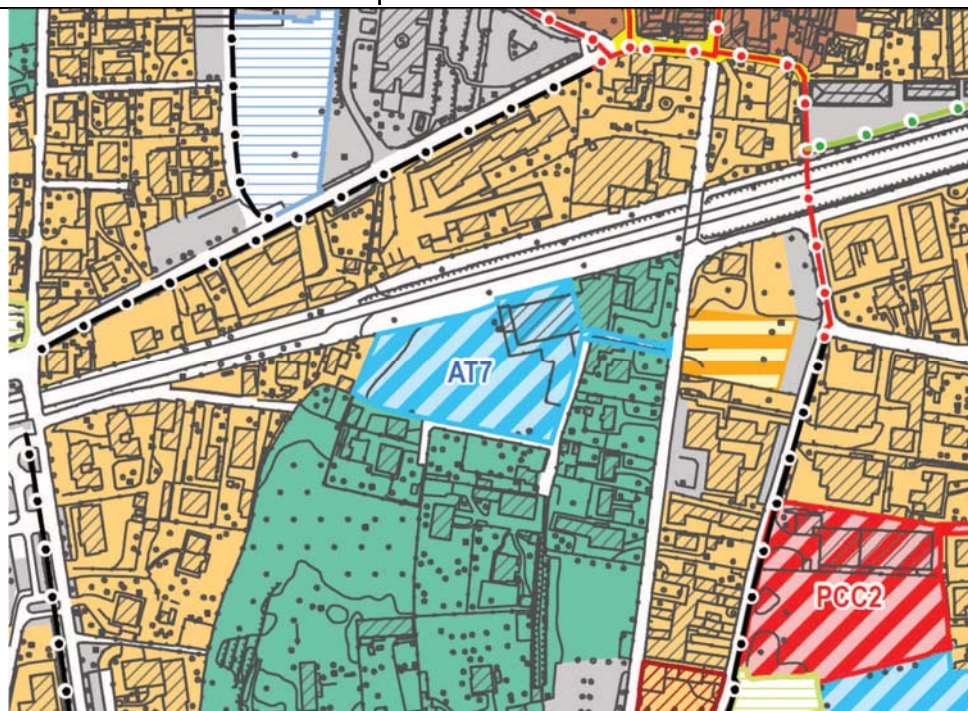


## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT7 (CASCINA SAN MASSIMO)

### Inquadramento territoriale



### Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

|                                                 |                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie Territoriale - ST                    | 6.600 mq                                                                                                                         |
| Indice di Copertura - IC                        | 0,30 mq/mq                                                                                                                       |
| Superficie Lorda – SL (valori massimi)          | 1.667 mq, di cui<br><ul style="list-style-type: none"> <li>↳ 1.000 mq in sub-ambito 1;</li> <li>↳ 667 in sub-ambito 2</li> </ul> |
| Indice di Permeabilità Fondiaria - IPF          | 30% minimo;                                                                                                                      |
| Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc) | 33 (volume massimo riferito al residenziale pari a 5.000 mc)                                                                     |
| N° Piani fuori terra massimi                    | 2                                                                                                                                |
| Altezza massima dell'edificio                   | 6,5 metri                                                                                                                        |

### Destinazioni d'uso ammesse

- ↳ GF1 (100% della SL di previsione – a saturazione; Volume max pari a 5.000 mc);
- ↳ Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.3 – GF6 (max 30% della SL massima di previsione – a saturazione; Volume max pari a 1.500 mc)
- ↳ Sono esclusi i Gf qui non menzionati.

### Cessione di Aree a Servizi/Opere Pubbliche (Intra/Extra comparto)

1. Cessione e Realizzazione di aree a parcheggi alberati di uso pubblico, all'interno dei sub-ambiti: nella misura di 1 posto auto (12,5 mq) ogni 50 mq di SL per gli interventi a carattere residenziale; nella misura di cui all'art. 9.4 delle NTA del PdS per il restante delle destinazioni d'uso ammesse; è possibile monetizzare una quantità max pari ad 1/3 dei parametri di cui precedentemente qualora sia dimostrata l'impossibilità del totale reperimento in loco;
2. Cessione e Realizzazione di sedime stradale per relativo ampliamento ai fini di una maggiore accessibilità carrabile e pedonale dell'ambito;

### Direttive

- ↳ L'attuazione dell'ambito può avvenire per singole sub-unità di intervento, così come di seguito individuate:
  - sub-ambito 1, riferimento mappale 2618 – foglio 2 del catasto fabbricati;

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ sub-ambito 2, riferimento mappale 2430 sub 702 – foglio 2 del catasto fabbricati;</li> <li>○ sub-ambito 3, riferimento mappali 2909, 2910, 2911 – foglio 2 del catasto fabbricati;</li> </ul> <p>La prima fase attuativa dell'interno comparto è comunque individuata nel sub-ambito 3;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria dell'AT) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;</li> <li>➤ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti); la cessione e realizzazione del sedime stradale è a carico dell'operatore di cui al sub-ambito 1 e 2 a scomputo degli oneri primari dovuti;</li> <li>➤ Deve essere prevista la realizzazione di un percorso pedonale ai fini di un futuro collegamento da Via Foppe sino alla Stazione Ferroviaria; lo stesso deve avere larghezza minima 1,5 metri e deve essere realizzato lungo tutto il confine sud;</li> <li>➤ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>➤ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>➤ Fino all'attuazione del sub-ambito 2, sono consentiti sul fabbricato esistente dismesso/sottoutilizzato esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>➤ E' necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;</li> <li>➤ E' necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio sia a scala d'ambito prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;</li> <li>➤ E' necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;</li> <li>➤ E' necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;</li> <li>➤ E' necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione;</li> <li>➤ E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato alla Variante PGT ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito AT, ancorchè per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento;</li> </ul> |
| <b>Criteri perequativi e compensativi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato, indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative delle presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Strumenti di Attuazione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Permesso di Costruire Convenzionato</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |