

a. Contenuti del progetto

Il Progetto propone la rifunionalizzazione del nucleo rurale esistente mediante una serie di azioni finalizzate al recupero fisico dei manufatti e degli spazi aperti interni all'area di progetto. Lo scopo è quello di favorire l'integrazione del complesso edilizio con il sistema urbano, consentendo l'inserimento di spazi per l'abitare comprendenti anche attrezzature e servizi ad uso collettivo di livello comunale.

A partire dai caratteri morfotipologici originali del complesso e dalla posizione della cascina, il Progetto Norma si pone come principali obiettivi la salvaguardia dei caratteri fisici del complesso, la tutela del suo valore ambientale e del rapporto esistente tra edifici e spazio aperto. La particolare localizzazione apre alla possibilità di introdurre nuove funzionalità anche di tipo residenziale.

Sono previste differenti modalità di intervento commisurate alle specifiche caratteristiche tipomorfologiche degli edifici e degli spazi aperti. Inoltre è prevista la realizzazione di opere di piantumazione e di un percorso ciclo-pedonale che connette il parco del Brembiolo con il tessuto urbano consolidato centrale attraverso il recupero e sistemazione del ponte esistente.

b. Dati tecnici generali

Il comparto è costituito da due Unità Minima di Intervento UMI1 e UMI2

UMI 1

- It: esistente (da verificare in sede di convenzionamento tramite rilievo dei manufatti esistenti)
- Vmax: esistente
- Sp min: 30% Sf
- Destinazione d'uso: come nella città consolidata
- Hmax: esistente
- Tipo di intervento: ristrutturazione (ri) / ampliamento (a) / conservazione formale (cf) / risanamento conservativo (rc) / demolizione (d)
- Percorso di fruizione pubblica soggetto a servitù di passaggio in ogni suo punto

UMI 2

- It: esistente
- Vmax: esistente + 1000 mc nuova edificazione
- Sp min: 30% Sf
- Destinazione d'uso come nella città consolidata
- Tipo di intervento ristrutturazione (ri) / ampliamento (a) / conservazione formale (cf) / risanamento conservativo (rc) / demolizione (d) nuova edificazione (ne)

c. Criteri per la progettazione

Nelle elaborati grafici sono indicate con apposita grafica le modalità di intervento stabilite per gli edifici esistenti presenti nel perimetro del CRU 3. Per tali aree si dovrà comunque procedere analogamente a quanto previsto nelle Norme di attuazione del Piano delle regole, in particolare a quanto disciplinato per i nuclei di antica formazione e/o quelli cascinali

Con apposita simbologia sono indicati gli edifici soggetti a classe di intervento 1 e 2.

In caso di comprovata impossibilità tecnica di consolidare e conservare singole parti delle strutture esistenti, è ammessa la loro sostituzione. Quest'ultima dovrà avvenire in modo da riprodurre identicamente all'originale per dimensione e posizione, ogni elemento connotante esternamente il prospetto esistente, i rapporti tra i pieni e vuoti, la quota d'imposta del tetto e la sua pendenza, i cornicioni, cornici, lesene, elementi aggettanti, ecc.

Nelle tavole di piano è indicato il vincolo degli allineamenti degli edifici lungo via Vittorio Veneto, tali edifici sono ammessi solo interventi di conservazione della sagoma tridimensionale e delle facciate e risanamento conservativo (rc).

Sono consentite la conservazione ed il ripristino di murature di cinta esistenti. Le pavimentazioni di spazi aperti devono essere realizzate possibilmente con materiali preesistenti tradizionali quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali simili e , se moderni, compatibili e privilegiando soluzioni con un buon grado di permeabilità alle acque meteoriche.

Nella cartografia di piano è indicato il tracciato della pista ciclo-pedonale di fruizione pubblica che il soggetto attuatore dovrà realizzare per favorire la connessione fra la città consolidata e il parco del Brembiolo. Per tale tracciato si dovrà sempre garantire l'accesso tramite cessione e servitù di passaggio in ogni suo punto. Le caratteristiche tecniche e dimensionali dovranno essere concordate con l'amministrazione pubblica in sede di convenzionamento.

L'attuazione del comparto è vincolata alla realizzazione del passaggio di fruizione pubblica a totale carico del soggetto attuatore, da definire in sede di convenzionamento. Tale intervento sarà contestuale all'attivazione del primo UMI, se non attuati contemporaneamente.

Ogni intervento di innesto alla rete stradale esistente, di sistemazione del Brembiolo per il tratto interno al comparto in particolare la sistemazione e progettazione del ponte per il passaggio ciclopedonale , dovrà essere a totale carico del soggetto attuatore. Gli spazi destinati alla distribuzione interna al comparto o le aree per la sosta veicolare, necessari per rispondere al fabbisogno dei nuovi abitanti insediabili, dovranno essere reperiti all'interno del CRU. Tali opere, da definire in sede di convenzionamento, saranno a totale carico del soggetto attuatore. Tali aree non sono soggette a cessione.

Negli spazi aperti sono da prevedere aree da piantumare a formare un margine verde in prospicienza del Brembiolo.

Tutte le scelte di carattere tecnico dovranno essere definite preventivamente con gli uffici tecnico comunali in sede di convenzionamento. Sarà a totale carico del soggetto attuatore ogni altra opera di miglioramento o adeguamento della rete esistente dei sottoservizi.

e. Gradi di prescrittività

Sono vincolanti le indicazioni prive del carattere di consiglio.



-  Perimetro **CRU**
-  Aree per passaggio pubblico
-  Edificio soggetto a classe di intervento 1 - vincolo assoluto
-  Edificio soggetto a classe di intervento 2 - vincolo parziale conservativo
-  Fronte di allineamento degli edifici
-  Limiti di edificazione

1. Planimetria generale

scala 1:4.000



scala 1:4.000

2. Perimetri comparti e Unità minime d'intervento (UMI)