

AT01 _ Ambito di Trasformazione 01_ via G.Conti

Obiettivi generali dell'intervento

L'intervento affianca alla riqualificazione degli edifici rurali dell'originale complesso cascinale ed alla realizzazione di nuova edilizia residenziale la formazione di spazi di interesse generale orientati verso il complesso del Santuario della Costa. Queste aree verdi, integrate nel sistema degli spazi aperti urbani, assumono un ruolo centrale nel quadro strategico della organizzazione dei luoghi pubblici.

L'intervento è da abbinarsi alla rilocalizzazione di attività di allevamento incompatibile con il tessuto urbano circostante.

Dati tecnici

St:	25.680 mq
It:	0.8 mc/mq
Sf max	53 % di St
Vp min	7 % di St
Sc max	50% Sf
Sp min	20% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max:	come nel nucleo di antica formazione; per interventi tipo ne H=8,50ml
Tipo di intervento:	come nel nucleo di antica formazione (ri/a) (cf/a) e nuova edificazione (ne)
Aree pubbliche minime:	40% di St

Vincoli urbanistici e ambientali

- fattibilità geologica: classe 1 e 3
- vincoli ambientali: presenza di attività zootecnica
- fasce di rispetto: non presenti
- clima acustico: classe II e III

Fino al convenzionamento dell'ambito, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti individuati dalle tavole di piano con grafica analoga a quella del Nucleo di antica formazione seguiranno le modalità di intervento definite in quell'ambito stesso. Per le altre aree, la normativa di riferimento sarà quella dell'ambito agricolo.

Criteri per la progettazione

La cartografia di piano individua i manufatti costituenti il complesso cascinale originale rilevando i manufatti più significativi dal punto di vista morfotipologico. Gli immobili sono suscettibili di interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento secondo quanto previsto per il nucleo di antica formazione che rappresenta il disposto normativo di riferimento per l'edificato esistente. All'interno dell'ambito sono individuate superfici fondiarie libere suscettibili di trasformazione con realizzazione di nuove residenze e spazi a verde privato di filtro. Gli interventi superiori alla manutenzione straordinaria senza variazioni di destinazione d'uso e fino alla nuova edificazione, possono essere attuati anche in tempi differiti, previa dismissione della attività agricola e a seguito dell'approvazione di un masterplan esteso a tutto l'ambito che identifichi i trattamenti dei diversi manufatti, la quantificazione delle cubature (esistenti + ampliamenti/nuove realizzazioni) e le eventuali unità minime di intervento. Interventi di nuova edificazione o cambi di destinazione d'uso devono essere preceduti da convenzionamento con la pubblica amministrazione in cui si precisino le

modalità di cessione delle aree pubbliche individuate nelle tavole di piano.

Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minimo sulla viabilità pubblica, l'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole. Fino al convenzionamento del piano attuativo vige il regime fiscale relativo alle destinazioni d'uso in essere.