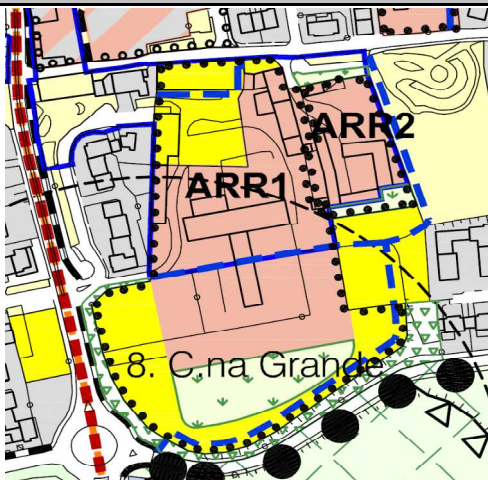
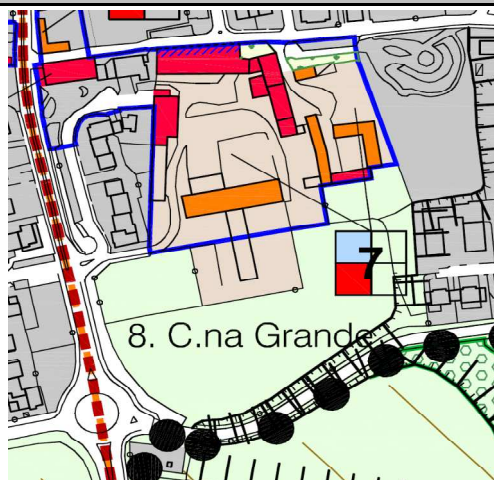


AMBITO DI RECUPERO RESIDENZIALE				ARR1		■ RECUPERO			
						NUOVA EDIFICAZIONE			
Descrizione dell'ambito:		Trattasi del nucleo rurale della cascina Grande, localizzato nel nucleo di antica formazione dell'abitato di Galgagnano							
Estratto della tavola di previsioni di piano				Estratto carta ecopaesistica					
									
Modalità d'intervento	■	Piano Attuativo		■	componente endogena		■	iniziativa privata	
		Titolo abilitativo convenzionato			componente esogena		■	iniziativa pubblica	
Dati tecnici dell'ambito									
Superficie territoriale		St	26 694	mq					
Indice di volumetrico territoriale		It	0,9	mc/mq					
Volume massimo		V	24 024	mc					
Superficie lorda di pavimento massima		S.l.p.	8 008	mq					
Rapporto di copertura massimo		Rc	0,5	mq/mq	di Sf (rapporti di copertura superiori, derivanti esclusivamente dal recupero degli edifici esistenti senza aumenti di superficie coperta, sono comunque consentiti)				
Altezza massima		H	9,4 6	m	L'altezza massima di 9,4 m è riferita esclusivamente al recupero dell'attuale stallone posto lungo il margine sud della corte principale. Nel rispetto del D.M. 1444/68 e delle indicazioni dei nuclei cascinali riportate nello scenario strategico di piano				
Abitanti teorici (V/100 mc/ab)		Ab	240	abitanti					
Destinazione d'uso									
Le destinazioni principali complementari o accessorie sono definite all'allegato 2 al presente documento									

Indicazioni progettuali		
Nella attuazione dell'ambito di recupero dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:		
- Qualora prima dell'attuazione dell'ambito di recupero si procedesse all'alienazione della casa padronale e delle relative pertinenze la proposta di piano attuativo potrà essere presentata sulla restante proprietà; in ogni caso il progetto planivolumetrico dovrà rispettare l'impianto tipo-morfologico della cascina a corte chiusa. - L'attivazione della trasformazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione paesaggistica ambientale dell'ambito secondo le indicazioni sulle modalità di recupero dei nuclei cascinali riportate nello scenario strategico di piano. - Per gli edifici indicati negli elaborati di P.G.T. aventi pregio paesistico o storico architettonico è consentito solo il recupero nel rispetto della disciplina paesaggistica di P.G.T. E' consentita la realizzazione di nuovi volumi all'esterno della corte storica, preferibilmente con impostazione planivolumetrica a corte. - E' fatto obbligo di rispetto delle norme paesaggistiche di cui al PdR in particolare in merito alle modalità d'intervento sui singoli edifici e nell'attenzione al recupero degli elementi decorativi di pregio e di riconversione degli edifici esistenti articolato nel rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti. - L'ambito appositamente individuato negli elaborati grafici di P.G.T. dovrà essere destinato alla realizzazione di giardini privati a servizio degli edifici previsti. - Si dovranno garantire passaggi trasversali ciclopeditoni di collegamento tra il parcheggio lungo la SP 16, la corte interna e il verde attrezzato ad est dell'ambito di trasformazione.		
Elementi di attenzione		
	Localizzativi	
	Infrastrutturali	
■	Idraulici	Rete fognaria di via Martiri della Cagnola da potenziare. Gestione delle acque meteoriche
■	Ambientali	Verifica dell'avvenuto allontanamento dell'allevamento
		Verifica della capacità residua del depuratore
		Obbligo di effettuazione di indagini preliminari per la verifica della presenza di inquinanti ai sensi del Dlgs.vo 152/2006.
		Obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico.
Aspetti paesaggistici da considerare		
■	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale	aree agricole, scarpata morfologica
■	componenti del paesaggio antropico	perimetro del nucleo di antica formazione - ambiti del tessuto consolidato agricolo - verde privato - edifici di pregio storico architettonico - edifici di pregio paesistico - allineamenti delle cortine edilizie
	componenti del paesaggio percepito	
	criticità paesaggistiche	
Vincoli		
■	vincoli amministrativi	Fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici - Fascia di rispetto stradale
	Vincoli PAI	
	vincoli idraulici	
■	vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati	Immobili vincolati dal PTCP della Provincia di Lodi - Immobili vincolati dal PTC del Parco Adda Sud - immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004
	vincoli archeologici	
	vincoli ambientali	
Classe di sensibilità paesaggistica		
	Classe 1	sensibilità paesaggistica molto bassa
	Classe 2	sensibilità paesaggistica bassa
	Classe 3	sensibilità paesaggistica media
■	Classe 4	sensibilità paesaggistica alta
■	Classe 5	sensibilità paesaggistica molto alta
Classe di fattibilità geologica		Classe 2A - Fattibilità con modeste limitazioni - Classe 3B e 3D - Fattibilità con modeste limitazioni

Obblighi convenzionali							
Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (45 mq/ab) *			S=	10 811	mq		
di cui da reperire nel comparto			S1	9 136	mq		
da monetizzare			S2	1 675	mq		
* salvo riduzione come previsto dallo scenario strategico di P.G.T.							
L'identificazione planimetrica negli elaborati di P.G.T. delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da cedersi all'Amministrazione Comunale potrà subire limitate variazioni, e conseguentemente le superfici relative (S1) in base alla proposta planivolumetrica del Piano Attuativo.							
Con le aree di cessione da reperire all'interno del comparto dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale gli edifici ivi esistenti.							
Il conteggio della superficie minima delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è ipotizzato in base alla destinazione prevalente (residenza). Qualora il Piano Attuativo prevedesse destinazioni differenti, nel rispetto delle destinazioni principali complementari o accessorie ammesse, che comportassero l'incremento del carico insediativo, dovrà essere attuata la rivalutazione delle aree a servizi cedute ed eventualmente monetizzate.							
Ambiti di mitigazione e compensazione							
	adempimento non obbligatorio		■	adempimento obbligatorio			
■	impianto di compensazione agroambientale: 0,2 ml di filare virtuale per ogni mq di S.l.p.			1602	ml		
■	per ogni mq di S.l.p.			1001	ml		
l'impianto dovrà avvenire con le modalità indicate dalle NTA del Documento di Piano							
Incentivazione							
A- Incentivazione per promozione di edilizia bioclimatica e risparmio energetico							
	non consentita		■	consentita con le modalità di seguito elencate			
Il Piano Attuativo può prevedere, nel caso in cui sia esplicitamente consentito, un incremento della s.l.p. massima, secondo quanto di seguito riportato e comunque fino al limite massimo del 15% della s.l.p. attribuita al comparto di trasformazione al netto di eventuali ulteriori incentivazioni							
sistema idrico duale				5%	della s.l.p.		
ottimizzazione dei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria				3%	della s.l.p.		
diffusione dei tetti verdi				7%	della s.l.p.		
B - Incentivazione per rilevanti benefici pubblici							
	non consentita		■	consentita con le modalità di seguito elencate			
Incremento di S.l.p.		S.l.p. int	=	5%	della S.l.p. pari a	400	mq di s.l.p.
Incentivazione complessiva massima (A+B) - percentuale sulla S.L.P. base							20%
NOTA : L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione e delle cessioni di aree per servizi							