

UMI1: Le aree minime per posteggi sono da reperirsi all'interno della superficie fondiaria e non si sommano alle superfici pubbliche in cessione.

Tra gli interventi compatibili con la trasformazione della cascina Cantorino, oltre alla nuova edificazione, vi è il recupero ed il riuso di immobili esistenti attraverso la ristrutturazione edilizia. La SIp risultante da eventuali interventi di recupero edilizio sono da sommare a quella derivante da interventi di nuova edificazione.

UMI2: Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

UMI3: per la collocazione di queste aree all'interno del tessuto urbanizzato, i servizi di interesse generale localizzabili in questo comparto comprendono anche attività private destinate alla collettività e soggette a convenzionamento con la pubblica amministrazione.

AT02 _ Ambito di Trasformazione "Balzarina"

Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte meridionale della città e nei pressi dei siti archeologici. Si tratta di un'area per la quale il Prg prevedeva un nuovo insediamento residenziale (CRU8- balzarina) e che il Piano rivisita inquadrandolo nel nuovo assetto di Corte Bassa -per la quale è prevista una vocazione pubblica - e valorizzando la prospettiva verso la Basilica apprezzabile da via Martin Luther King.

L'intervento si pone due obiettivi prioritari: il primo consiste nella integrazione degli spazi pubblici del complesso museale ed archeologico di Corte Bassa e la loro connessione con la vicina basilica di San Bassiano. Il secondo è la costruzione di un nuovo fronte urbano nel quale siano previsti spazi verdi filtro ed elementi di mediazione con la campagna circostante a formare il sistema verde di cintura nel settore meridionale della città.

L'area edificabile privata si colloca a ridosso della città consolidata e viene protetta esternamente da ampi spazi verdi pubblici.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dell'ambito la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il comparto è costituita da una unica Unità Minima d'Intervento

UMI1: St= 18000mq

Sf= 6840 mq

SIp max= 3000 mq

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3b, 3d

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: all'interno del verde privato

Classificazione acustica: II classe e in parte III classe

Elementi di attenzione

L'ambito all'interno del perimetro delle cinta muraria a rischio archeologico.

Presenza di un corso d'acqua del reticolo minore che affianca il perimetro dell'ambito

Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione est
Presenza di una attività zootecnica in Cascina S.Maria
Mantenimento della continuità della rete ecologica lungo il Sillaro (reft PTCP art.28.4 ed art.28.5)

Criteri per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della SIp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della SIp per una superficie massima di mq 2000.

Si suggerisce la costituzione di un sistema di aree private comuni a più unità: tali spazi, distinti dallo spazio pubblico, potranno collegarsi direttamente alle aree verdi e di distribuzione in modo da ridurre l'introversione degli spazi condominiali.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole. Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Per favorire interventi organici di riorganizzazione delle aree pubbliche prospicienti i siti archeologici e per realizzare le connessioni con il complesso basilicare, su richiesta della pubblica Amministrazione le aree in cessione individuate nelle tavole di piano potranno essere cedute anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.

AT03 _ Ambito di Trasformazione "Fregoni"

Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte orientale della città a costruire un nuovo margine urbano in relazione diretta con la campagna.

Lo sviluppo dell'ambito disegnerà una nuova forma del margine urbano in un settore nel quale sono evidenti alcune criticità. L'obiettivo è di mediare il rapporto tra città e campagna attraverso la formazione di una fascia verde piantumata anteposta ad un tessuto edilizio a bassa densità.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree per le urbanizzazioni la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il piano si articola in due unità minime d'intervento che dovranno essere dotate di autonomia funzionale.

UMI1: St= 6353mq

Sf= 65% St

Uf= 0,4 mq/mq

Hmax=8,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Urbanizzazioni secondarie

UMI2: St= 5515mq