

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

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);

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a e 3b
Classificazione acustica: III classe
Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est e sud

Elementi di attenzione

L'ambito ricade per la parte destinata a verde privato nel corridoio di III livello della rete ecologica dei valori ambientali.
Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione sud-est

Criteri per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso Est evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine urbano.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso il fronte sud-orientale occupato dal verde privato di filtro, le recinzioni non dovranno essere percepite dall'esterno. 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.

AT04 _ Ambito di Trasformazione "Corte Bassa / SP 115"

Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito riguarda il riassetto complessivo del ex comparto "RU4 – Corte Bassa" e si articola in due distinte aree all'interno della città consolidata dotate di caratteri sensibilmente diversi.

La prima area – indicata con UMI1 - coincide con la parte non attuata dell'ex comparto RU4, contigua ai siti di interesse archeologici.

Il secondo comparto -individuato con UMI2- interessa una area prospiciente la sp115 .

L'obiettivo generale della revisione del comparto RU4 è quello di ricondurre gli interventi di trasformazione ereditati dai precedenti Piani ad un esito di diverso e minore impatto sul paesaggio urbano riducendo altezze e densità edilizie. Contestualmente si intende procedere ad una nuova articolazione degli spazi pubblici coinvolti nella trasformazione di tutte le aree appartenenti all'ambito.

In particolare, la traslazione di una quota ridotta della volumetria prevista originariamente nei pressi di Corte Bassa, in un'area a vocazione marcatamente residenziale, consente l'acquisizione da parte della amministrazione pubblica di un comparto strategico ai fini dell'evoluzione del polo archeologico azzerando, al contempo, l'impatto di un nuovo insediamento residenziale ad alta densità in un settore strategico per la costruzione dell'identità della città.