

CRU1 _ Comparto di Riqualificazione Urbana Sp 206

Obiettivi generali dell'intervento

Il Documento di Piano individua nei pressi di Villa Litta un nucleo cascinale sottoutilizzato, composto di alcuni immobili dotati di interesse testimoniale e paesaggistico suscettibili di interventi di recupero e rifunzionalizzazione.

Gli interventi compatibili sono orientati alla tutela dei caratteri morfotipologici salienti del complesso, con particolare attenzione al rapporto che questi costruiscono con l'ambiente urbano e la campagna circostante.

L'essere integrati con il sistema dei luoghi centrali con un affaccio privilegiato sulla soglia urbana orientata verso la valle del Po, porta a favorire l'innesto di funzioni legate alla ricettività ed al turismo in generale, oltre che alla residenza.

Il comparto si compone in due unità minime di intervento (umi1 e umi2) funzionalmente autonome, da attuarsi in modo coerente con le tipologie di intervento individuate dal Piano e le regole definite per i Nuclei di antica formazione.

Dati tecnici

UMI 1

St:	11.330 mq
V max:	come Nucleo di antica formazione
Destinazione d'uso:	come Nucleo di antica formazione
H max	esistente
Tipo di intervento:	conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf) ristrutturazione (ri)/ sostituzione edilizia (dr) ampliamento (a) /nuova edificazione (ne)

UMI 2

St:	3.090 mq
V max:	come Nucleo di antica formazione
Destinazione d'uso:	come Nucleo di antica formazione
H max	esistente
Tipo di intervento:	conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf) ristrutturazione (ri))/ sostituzione edilizia (dr) ampliamento (a) /nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2b, 3b, 3g, 4c

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi

Presenza di immobili di interesse storico architettonico

Elementi di attenzione

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore sul lato sud dell'ambito

Presenza della scarpata morfologica

Prossimità a immobile vincolato ai sensi D.Lgs42/2004 (Villa Litta)

Cono ottico su Villa Litta

Criteri per la progettazione

L'obiettivo generale è quello di preservare il ruolo urbano e paesistico del complesso pur aprendolo ad una ampia possibilità di trasformazioni edilizie tali da rendere sostenibile nel tempo il mantenimento dei suoi caratteri principali.

In questo quadro generale, si sono selezionati i seguenti elementi da sottoporre a tutela:

- l'edificio residenziale principale;
- l'impianto della corte;
- la configurazione unitaria ed il rapporto con la campagna circostante;
- non è consentita la tipologia della villetta isolata su lotto

Fatto salvi gli edifici da salvaguardare attraverso interventi che prevedono la conservazione formale (cf), gli altri edifici non indicati nelle tavole di piano e attestati sulla corte possono essere sostituiti integralmente da nuovi edifici confermando l'impianto generale esistente e il consolidamento dei margini.

Per procedere agli interventi edilizi dovrà essere approvato da parte dell'Amministrazione un progetto planivolumetrico (masterplan) esteso all'intero UMI che evidenzi i caratteri morfotipologici e quantitativi principali. Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano.

L'ambito è soggetto a studio di impatto paesistico ai sensi del DLGS 42/2004.