

O - EDIFICI DISMESSI IN CENTRO STORICO

L'ambito comprende

Edifici dismessi o in via di dismissione collocati all'interno del Centro Storico, quali:

L' ex Caserma Gnutti

L'ex ospedale Fatebenefratelli

Principali Obiettivi perseguiti

| | | |
|------|--|---|
| 2.01 | TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA, ATTRIBUIRNE UN RUOLO PIU' ATTRATTIVO | Allo scopo di valorizzare e rendere più attrattivo il patrimonio costruito, si propone la riconversione funzionale di edifici di valore storico precedentemente destinati a servizi: L'ex Caserma Gnutti L'ex ospedale Fatebenefratelli |
| 2.04 | TENDERE AD UN MAGGIORE MIX FUNZIONALE | La trasformazione prevede, residenza, terziario, commercio di vicinato) |

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Reticolo idrico minore

Fontana, monumento civile

Edifici storici

Criteri prestazionali per la progettazione:

O.2 - Gli approfondimenti progettuali devono essere coerenti con le azioni di tutela e valorizzazione di cui alla scheda IV.1 dell'allegato I alle NTA del PTCP.

Nello sviluppo progettuale si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici.

AMBITO O: EDIFICI DISMESSI IN CENTRO STORICO

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

ex caserma Gnutti

UNITA' DI INTERVENTO:

O.2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Allo scopo di valorizzare e rendere piu' attrattivo il patrimonio costruito, si propone la riconversione funzionale di questo complesso di edifici di valore storico, precedentemente destinato a caserma, previa approvazione di specifico piano attuativo. La modalita' di intervento e' quella del restauro e risanamento conservativo; pertanto, le eventuali superfetazioni estranee ai caratteri storici e architettonici dell'edificio dovranno essere eliminate ed il recupero della slp relativa sara' possibile secondo le modalita' definite dal Comune in accordo con la Sovrintendenza. La chiesa e l'ingresso al monastero (se non demolito) dovranno essere adibiti a servizi pubblici e ceduti all'A.C. Si potranno prevedere autorimesse interrato, anche procedendo, se necessario, alla demolizione e ricostruzione dei alcuni volumi, compatibilmente con i caratteri del complesso architettonico e fatto salvo il parere della Sovrintendenza.

L'A.C. si riserva di chiedere l'apertura di un accesso sulla galleria che collega corso Magenta ed un percorso pedonale di collegamento con corso Cavour, avendo cura di acquisire i consensi relativi agli ambiti esterni all'unita' di intervento.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

| LOCALIZZAZIONE | | | | DESTINAZIONI | PREVALENTE | COMPLEMENTARE | NON AMMESSA |
|--|--------------------------------|---------------------------|--------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Localizzazione | via Moretto, angolo via Crispi | | | PRODUTTIVA | | | X |
| Superficie territoriale | 4.414,00 | | | RESIDENZIALE | X | | |
| Indice territoriale di progetto (mq/mq) | esistente | | | DIREZIONALE | | X | |
| Circoscrizione | centro | Quartiere | 1 | COMMERCIALE DI VICINATO | | X | |
| Microzona catastale | 1 | Centro storico | | COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ | | | X |
| Classe di sensibilita' paesistica | 5 | Fattibilita' geologica | 1a | COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ | | | X |
| Pericolosita' sismica | Z4b | Amplificazione litologica | sopra soglia | COMMERCIALE GRANDE STR. | | | X |
| VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI | | | | PER SERVIZI | | X | |
| vincolo monumentale (Dlgs.42/04 art.10 e seguenti); reticolo idrico minore | | | | AGRICOLA | | | X |
| | | | | RICETTIVA | | X | |

| C - SLP | | D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq) | |
|--|-------------|--|------|
| SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' | 0,00 | AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A. | |
| di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati | 0,00 | AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO | |
| SLP max acquisibile da aree di compensazione | 0,00 | per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE | 0,00 |
| SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile | 0,00 | per urb. secondarie a VERDE | 0,00 |
| SLP MASSIMA INCREMENTABILE | 0,00 | per urb. secondarie a PARCHEGGI | 0,00 |
| SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' | esistente | per urb. secondarie a PIAZZE | 0,00 |
| SLP commerciale massima : | 20% SLP tot | | 0,00 |
| SLP commerciale massima medie strutture: | — | | |
| Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: | — | | |
| SLP per Servizi Edificati Pubblici | 0,00 | Eventuali aree comunali da trasferire al compartista | 0,00 |

| E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa) | DQa= slp x T x K | | |
|--|--|------------------------------|-----------------------------------|
| DESTINAZIONE D'USO | T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria | K - fattore di maggiorazione | |
| Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq. | tariffa oneri urb. sec. della residenza | 0,00 | varia in funzione della microzona |
| Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend. | tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni | 1,00 | valore fisso |
| Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico | 0,00 | 0,00 | valore fisso |

