

Comune di San Bassano

PGT



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L. R. n° 12 dell' 11/03/2005

Piano delle Regole

Allegati al Piano delle Regole

Allegato B

Ambiti di riqualificazione

Marzo 2012

GRUPPO DI LAVORO

Luca Menci (Responsabile Scientifico)
Roberto Bertoli (Responsabile Operativo)
Studio Te.Am. srl (Redazione del progetto)

COLLABORATORI

Luca Festa
Marco Picco

SINDACO

Cesira Bassanetti

ASSESSORE AL TERRITORIO

Simone Bossi

RESPONSABILE AREA TECNICA

Carlo Bolzoni

SEGRETARIO COMUNALE

Giovanni Clemente

ADOZIONE Deliberazione C.C. n. 25 del 26.09.2011

APPROVAZIONE Deliberazione C.C. n. 2 del 14.03.2012

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.



Indice

PR 1 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Bossi.....	1
PR 2 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Bossi.....	5
PR 3 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Bossi.....	9
PR 4 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Roma.....	13
PR 5 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Mazzini	17
PR 6 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Strada del Baratti..	21
PR 7 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Campo	25
PR 8 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via De Petri.....	29
PR 9a – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Palazzina.....	33
PR 9b – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Palazzina.....	37
PR 10 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Palazzina.....	41

PR 1 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Bossi

L'ambito oggetto della presente scheda si trova lungo il margine ovest dell'abitato di matrice residenziale, lungo l'asse di Via Bossi.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono caratterizzati da edifici a destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta alcune significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale; per la sua localizzazione rappresenta un'occasione di recupero del patrimonio esistente.



FIGURA 1 – PR 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Portare a risoluzione i problemi di accessibilità dell'ambito consolidato del comune;
- Garantire la realizzazione di opere che potrebbero avere riscontro in un interesse collettivo e patrimoniale comunale.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per la realizzazione della messa in sicurezza della viabilità.



FIGURA 2 – PR 1 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente + 10%
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualficazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

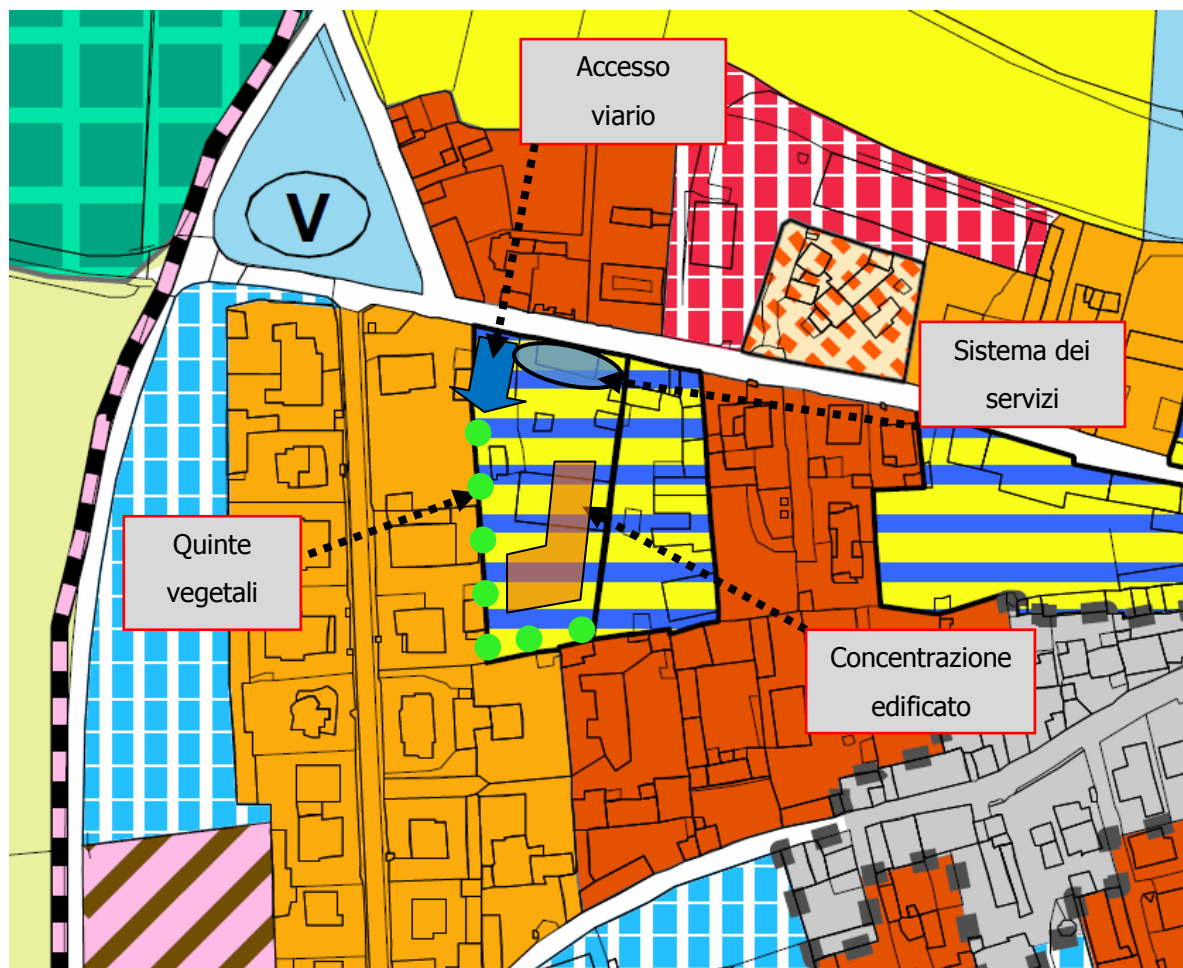


FIGURA 2 - PR 1 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio e i piani volumetrici.

PR 2 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Bossi

L'ambito oggetto della presente scheda è situata ad ovest del tessuto urbanizzato di San Bassano, lungo l'asse di attraversamento di Via Bossi.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono caratterizzati da edifici a destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta alcune significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale; per la sua localizzazione rappresenta un'occasione di miglioramento e recupero del patrimonio edilizio esistente.



FIGURA 4 – PR 2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Portare a risoluzione i problemi di accessibilità dell'ambito consolidato del comune;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo.



FIGURA 5 – PR 2 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente + 10%
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	Esistente
Altezza degli edifici	Esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

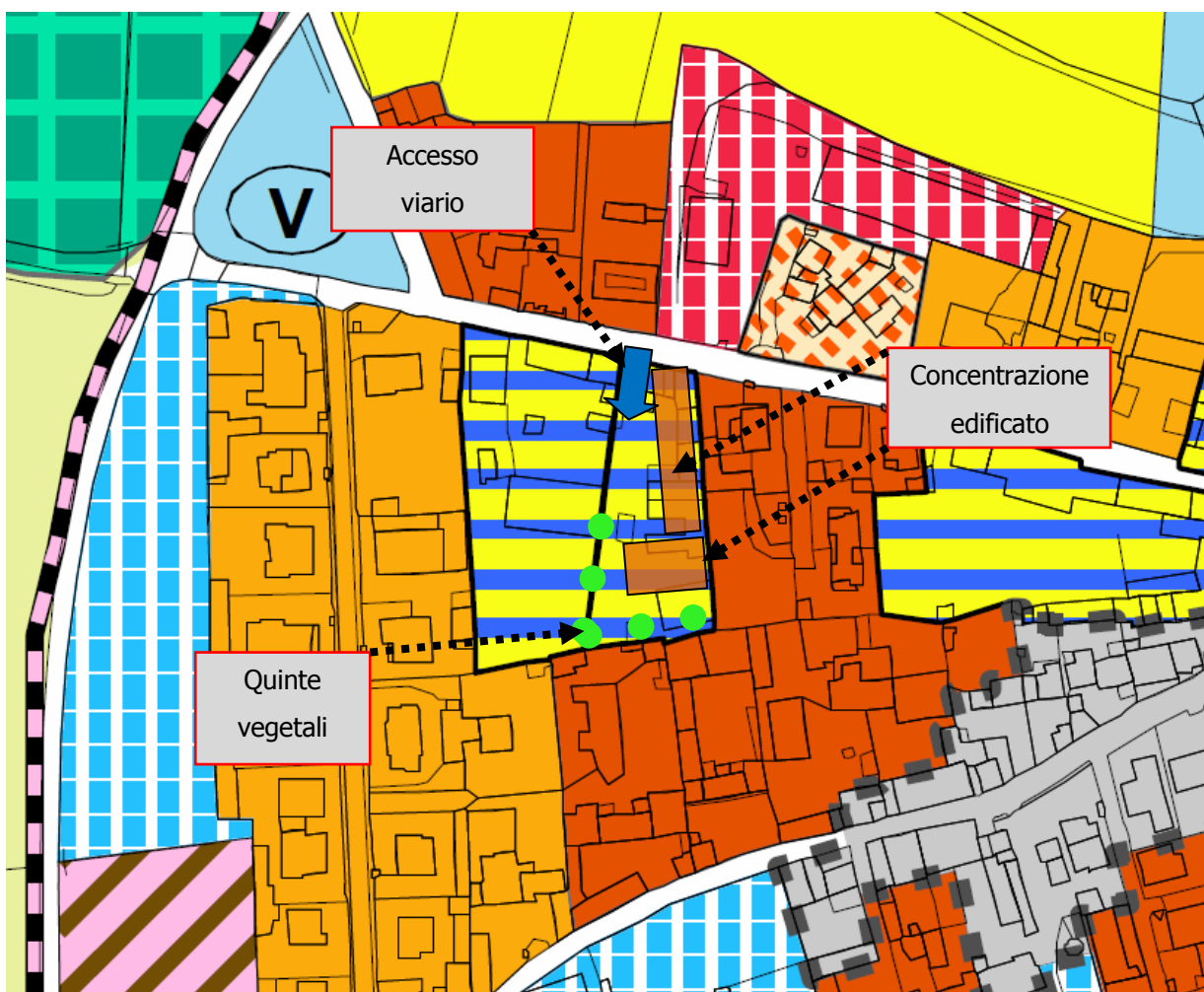


FIGURA 6 - PR 2 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 3 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Bossi

L'ambito oggetto della presente scheda è situato ad ovest del tessuto urbanizzato, appena fuori dal centro storico, delimitato da Via Bossi e Via Asperti.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti all'area sono caratterizzati da edifici di destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale, pertanto si auspica un recupero patrimoniale di valenza storica.



FIGURA 7 – PR 3 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- Portare a risoluzione i problemi di accessibilità all'ambito di riqualificazione;
- Garantire la realizzazione di opere di opere che possano avere un interesse per la comunità.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per la realizzazione della messa in sicurezza della viabilità.



FIGURA 8 – PR 3 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente + 10%
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

L'intervento dovrà garantire il mantenimento della struttura della cortine che si affaccia su Via Bossi, mantenendo gli allineamenti esistenti e le caratteristiche tipologiche presenti allo stato di fatto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così come indicato nello schema sottostante.

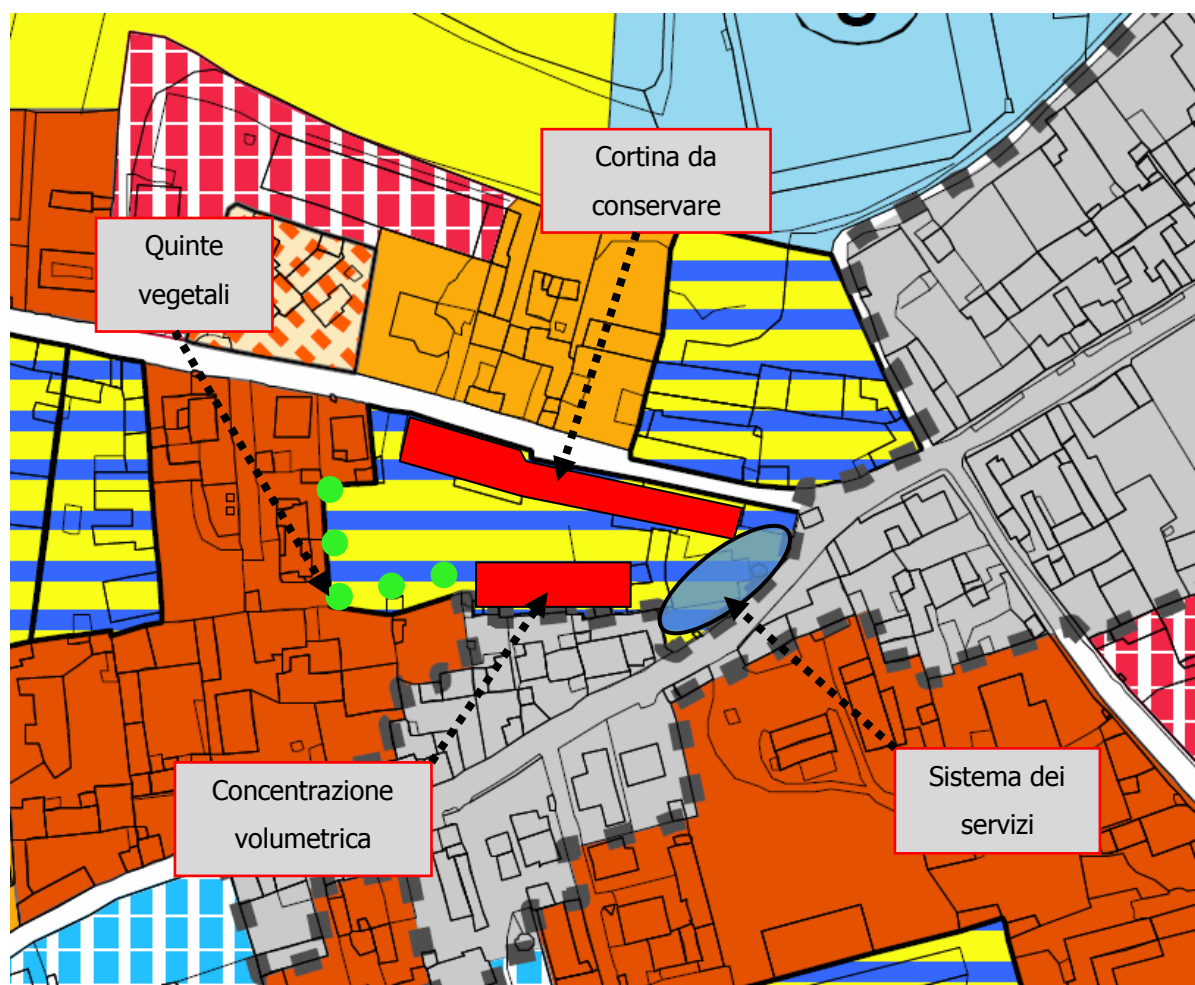


FIGURA 9 - PR 3 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 4 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Roma

L'ambito oggetto della presente scheda è localizzato a sud del tessuto storico di San Bassano, lungo l'asse di Via Roma.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono caratterizzate da edifici di destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale.



FIGURA 10 – PR 4 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Ridare identità ad un ambito della città consolidata;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della “città pubblica”.



FIGURA 11 – PR 4 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	3600
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

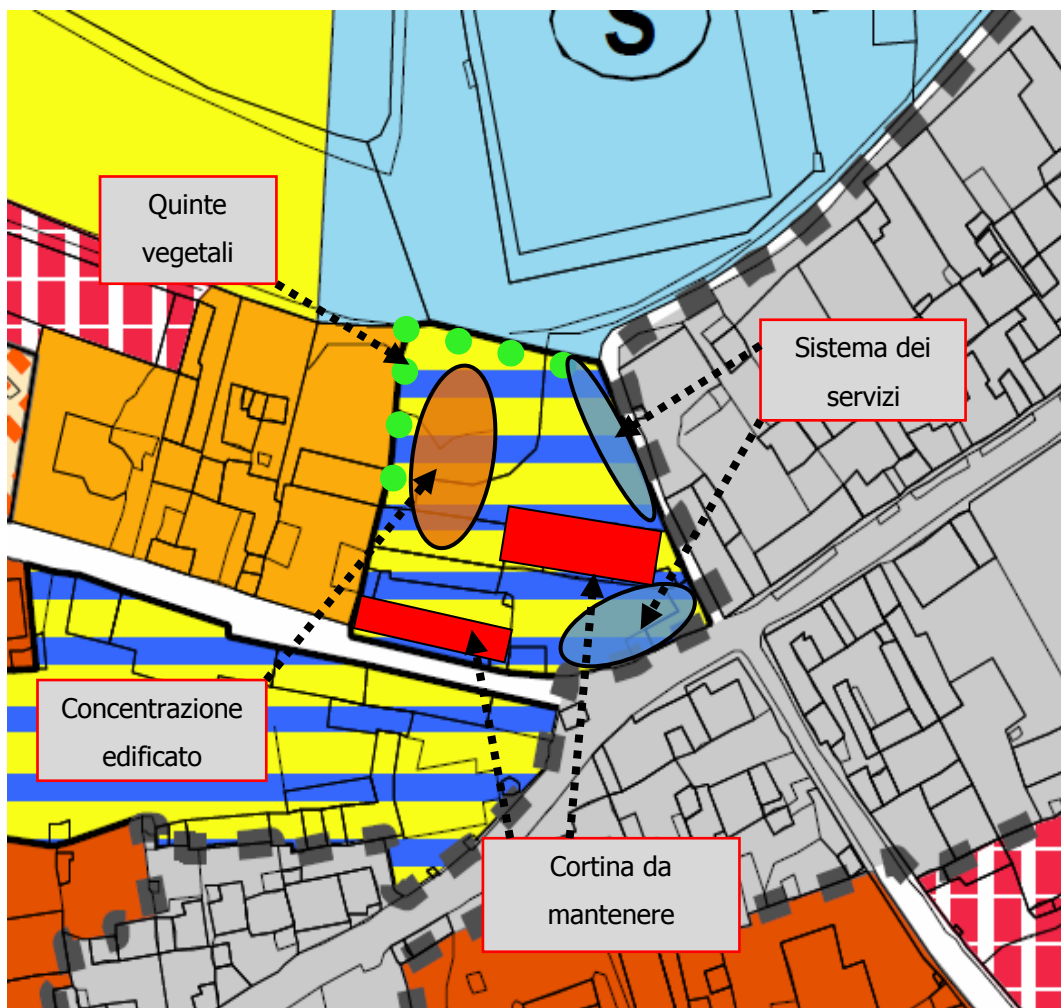


FIGURA 12 - PR 4 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 5 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Mazzini

L'ambito oggetto della presente scheda è localizzato nel margine sud dell'abitato di matrice residenziale di San Bassano, lungo l'asse di Via Mazzini.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

L'ambito in questione e le porzioni di tessuto urbano immediatamente adiacenti si trovano all'interno di un'area caratterizzata da edifici di destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative opportunità sia per il recupero funzionale di elementi del costruito che hanno perso la loro funzione originaria, sia per costruire un nuovo disegno della città pubblica, attraverso meccanismi di trasferimento di diritti privati al fine di accrescere il patrimonio collettivo.



FIGURA 13 – PR 5 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Portare a risoluzione i problemi di accessibilità dell'ambito consolidato del comune;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".



FIGURA 14 – PR 5 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente + 10 %
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



FIGURA 15 - PR 5 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 6 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Strada del Baratti

L'ambito oggetto della presente scheda è localizzato nel margine sud dell'abitato di matrice residenziale di San Bassano, all'incrocio tra Via Campo e la strada dei Baratti.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono caratterizzati da edifici a destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale; per la sua localizzazione rappresenta un'occasione di recupero del patrimonio esistente.



FIGURA 36 – PR 6 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Portare a risoluzione i problemi di accessibilità dell'ambito consolidato del comune;
- Garantire la realizzazione di opere che potrebbero avere riscontro in un interesse collettivo e patrimoniale comunale.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per la realizzazione della messa in sicurezza della viabilità.



FIGURA 17 – PR 6 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualficazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



FIGURA 18 - PR 6 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 7 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Campo

L'ambito oggetto della presente scheda è situata a sud del tessuto urbanizzato di San Bassano, lungo l'asse di Via Campo.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono caratterizzati da edifici a destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale; per la sua localizzazione rappresenta un'occasione di miglioramento e recupero del patrimonio edilizio esistente.



FIGURA 19 – PR 7 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Portare a risoluzione i problemi di accessibilità dell'ambito consolidato del comune;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo.



FIGURA 20 – PR 7 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente+10 %
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



FIGURA 21 - PR 7 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 8 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via De Preti

L'ambito oggetto della presente scheda è situato in una zona centrale del tessuto urbanizzato, lungo l'asse di Via De Preti.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti all'area sono caratterizzati da edifici di destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale, pertanto si auspica un recupero patrimoniale di valenza storica.



FIGURA 22 – PR 8 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- Portare a risoluzione i problemi di accessibilità all'ambito di riqualificazione;
- Garantire la realizzazione di opere di opere che possano avere un interesse per la comunità.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per la realizzazione della messa in sicurezza della viabilità.



FIGURA 23 – PR 8 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente + 10 %
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualficazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

L'intervento dovrà garantire il mantenimento della struttura, degli allineamenti esistenti e le caratteristiche tipologiche presenti allo stato di fatto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così come indicato nello schema sottostante.

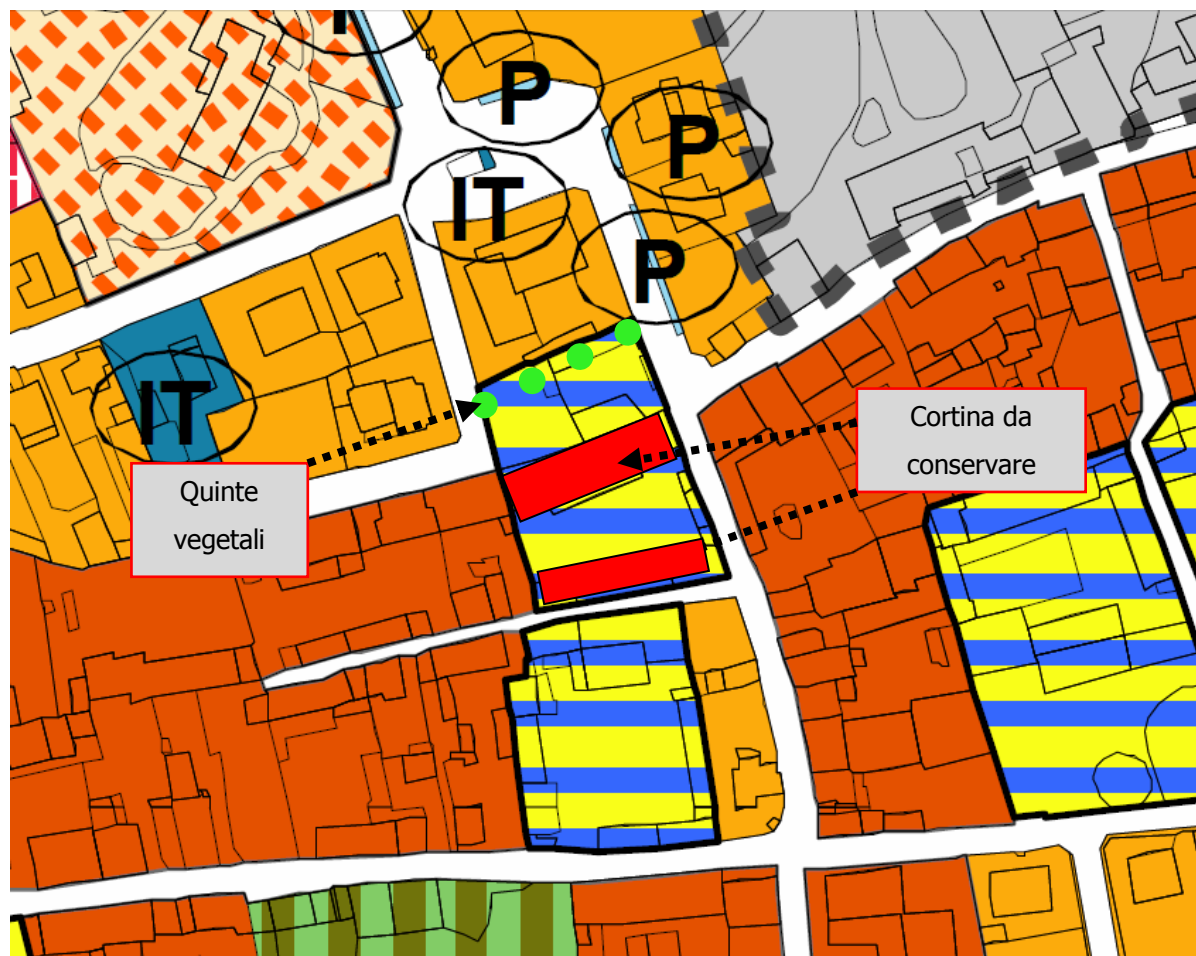


FIGURA 24 - PR 8 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 9a – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Palazzina

L'ambito oggetto della presente scheda è localizzato a sud-est del tessuto storico di San Bassano, lungo l'asse di Via Palazzina.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono caratterizzate da edifici di destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale.



FIGURA 25 – PR 9A – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Ridare identità ad un ambito della città consolidata;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della “città pubblica”.



FIGURA 26 – PR 9A - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente + 10%
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/ 10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

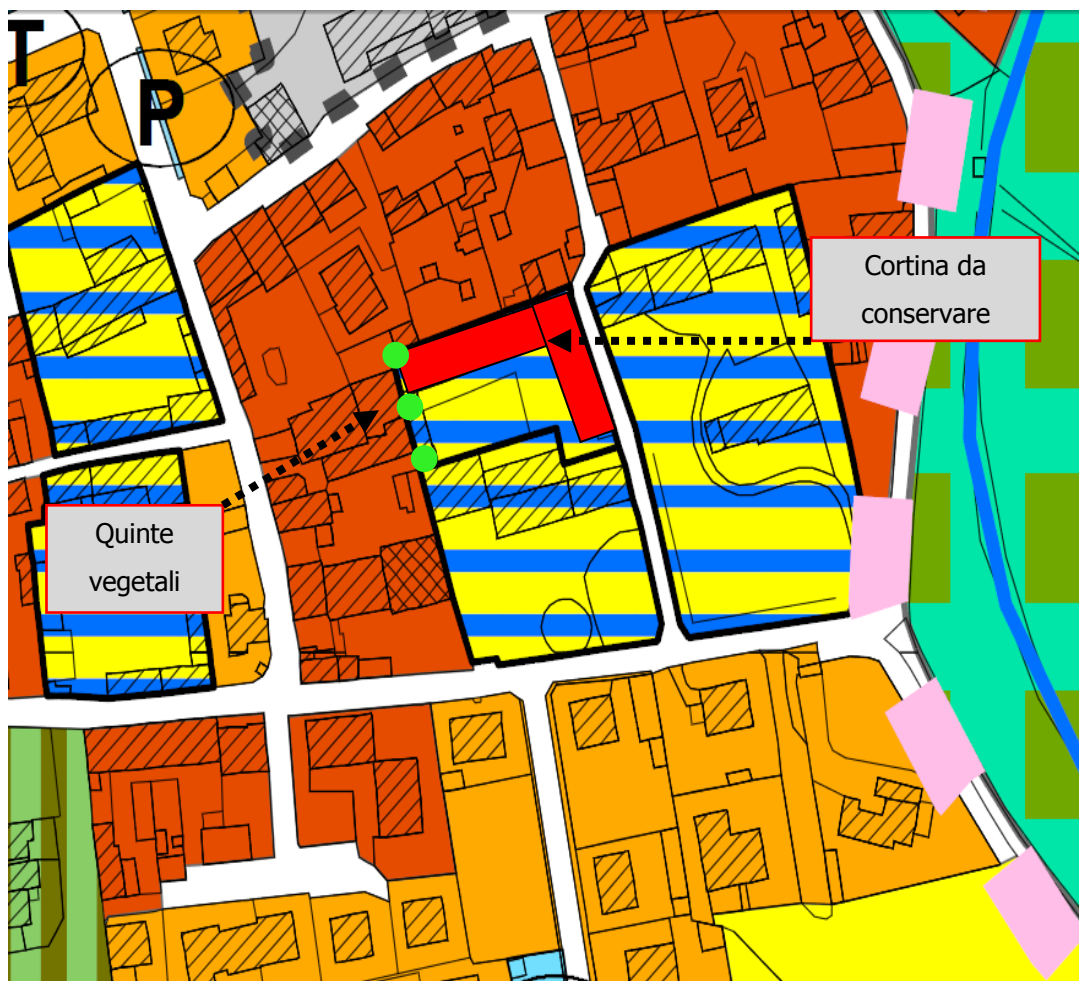


FIGURA 27 - PR 9A - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 9b – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Palazzina

L'ambito oggetto della presente scheda è localizzato a sud-est del tessuto storico di San Bassano, lungo l'asse di Via Palazzina.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono caratterizzate da edifici di destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale.



FIGURA 28 – PR 9b – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Ridare identità ad un ambito della città consolidata;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della “città pubblica”.



FIGURA 29 – PR 9B - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente + 10%
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/ 10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



FIGURA 30 - PR 9b - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

PR 10 – Ambito di Riqualificazione Residenziale – Via Palazzina

L'ambito oggetto della presente scheda è localizzato nel margine sud-est dell'abitato di matrice residenziale di San Bassano, lungo Via Palazzina, immediatamente adiacente al tessuto agricolo.

L'area non è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

L'ambito in questione e le porzioni di tessuto urbano immediatamente adiacenti si trovano all'interno del centro storico, in un'area caratterizzata da edifici di destinazione residenziale con bassa intensità di utilizzo.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Bassano che presenta delle significative opportunità sia per il recupero funzionale di elementi del costruito che hanno perso la loro funzione originaria, sia per costruire un nuovo disegno della città pubblica, attraverso meccanismi di trasferimento di diritti privati al fine di accrescere il patrimonio collettivo.



FIGURA 31 – PR 10 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Portare a risoluzione i problemi di accessibilità dell'ambito consolidato del comune;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".



FIGURA 32 – PR 10 - ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente + 10%
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	20 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Esistente/ 10 m per edifici di nuova costruzione
Modalità attuative	Pianificazione attuativa

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 8 e 57 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	8,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere ricostruiti i manufatti e gli edifici con rispetto della caratterizzazione del contesto.

L'intervento dovrà garantire il mantenimento della struttura della cortine edilizie esistenti, mantenendo gli allineamenti e le caratteristiche tipologiche presenti allo stato di fatto.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

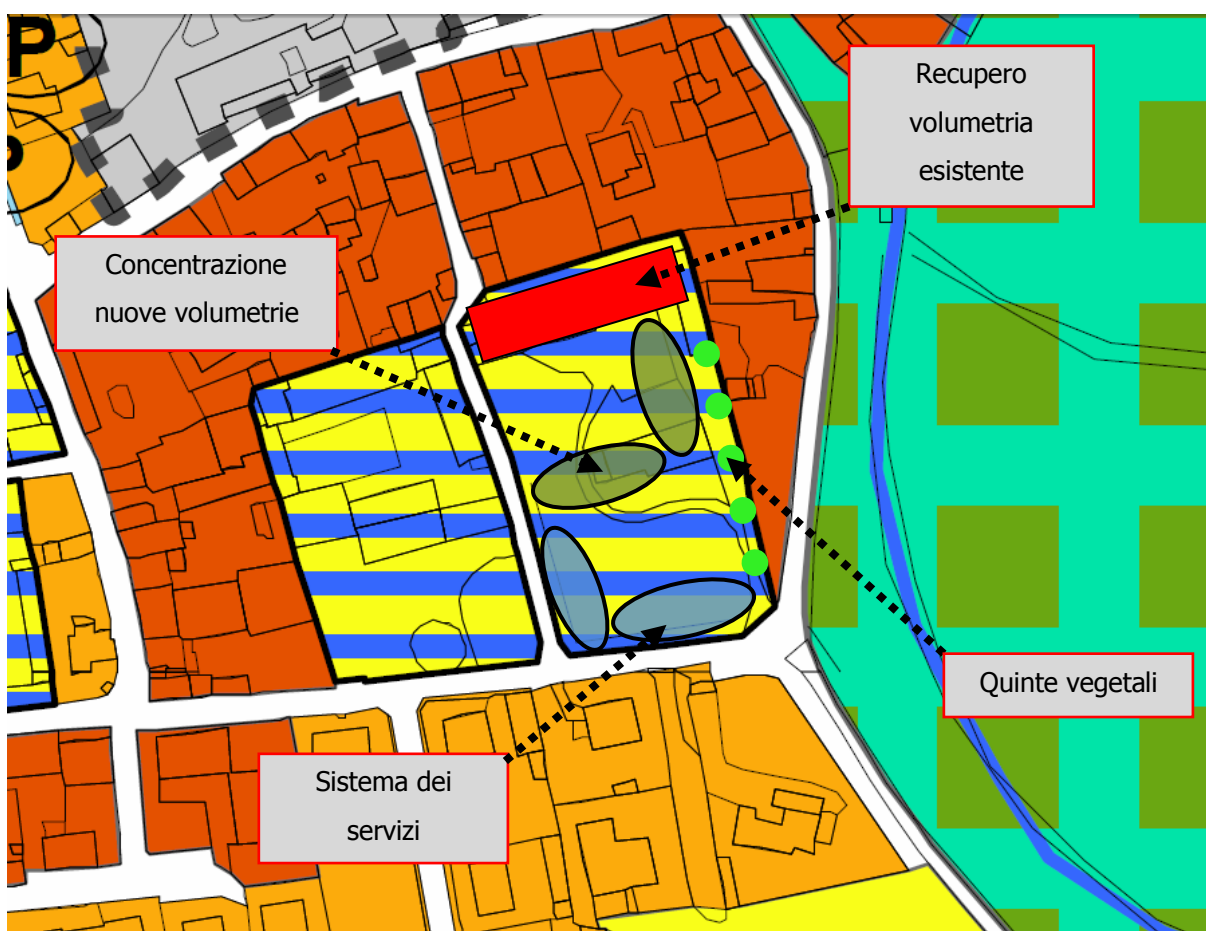


FIGURA 33 - PR 10 - AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.