



COMUNE DI VERNATE

(Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11.03.2005, n°12- art. 25 comma 7)

DOCUMENTO DI PIANO

**OGGETTO: SCHEDE AREE TRASFORMAZIONE
MODIFICATA IN SEGUITO ALLE CONTRODEDUZIONI**

Sindaco:
Antonio Moroni

**Assessore all'edilizia,
urbanistica, lavori pubblici**
Carlo Rapetti

Segretario Generale:
Patrizia Bellagamba

Progettisti incaricati:
B.C.G. ASSOCIATI
Massimo Giuliani

**rapporto idrogeologico e
Sismico**
Riccardo Balsotti

**Piano di
Zonizzazione Acustica**
Cristiana Bernasconi

Ufficio Tecnico:
Antonio Zappa

Collaboratori:
Paolo Alberico
Marco Cavallotti
Marisa Zuzzaro

**(V.A.>S.) Valutazione
Ambientale Strategica**
N.Q.A. s.r.l.
Rosaria Verardi

Data:

Giugno 2011

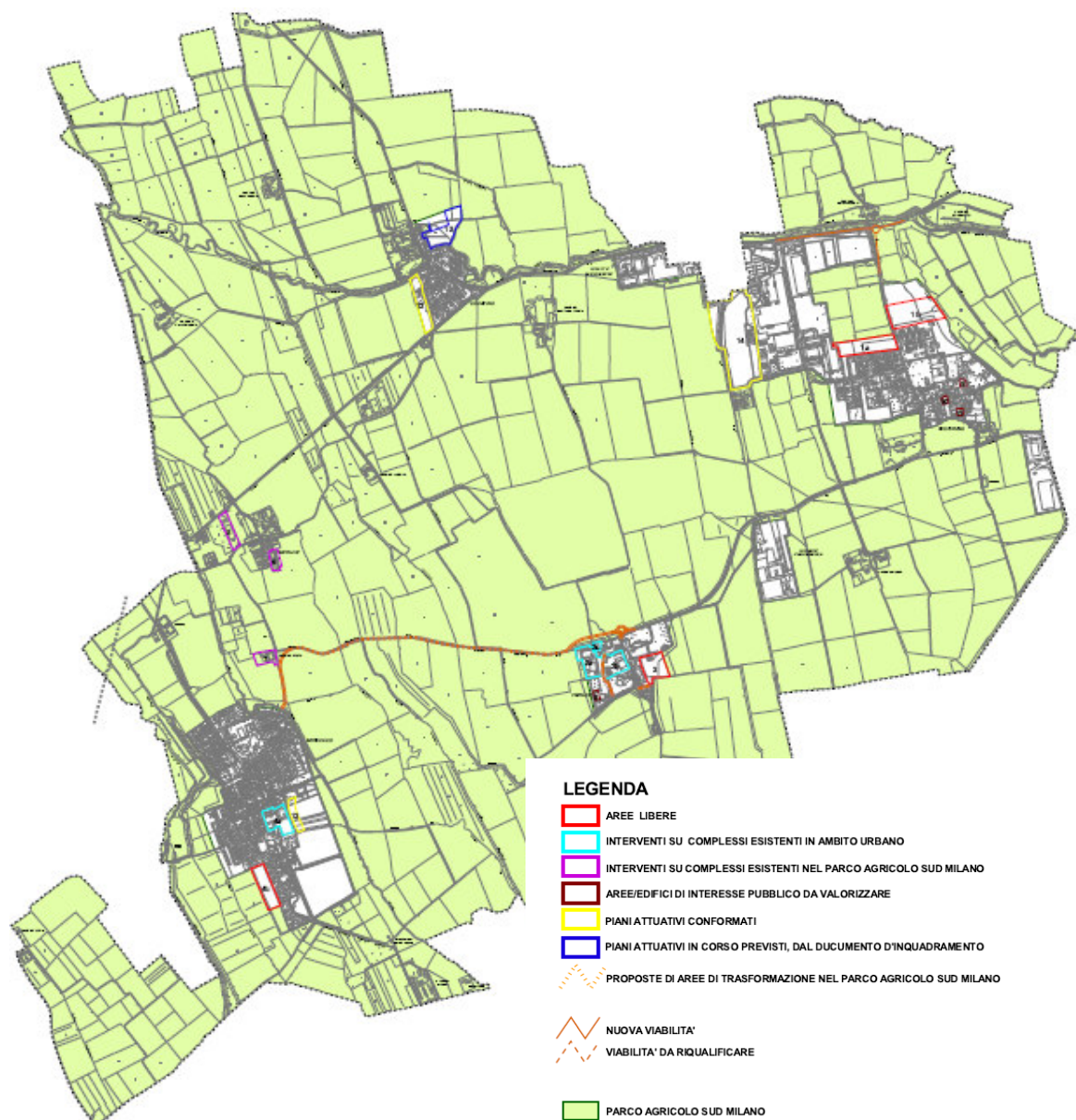
Allegato:

A.19

INDICE

Estratto Tavola A 18	3
Aree Libere	4
Area 1.....	5
Area 2.....	8
Interventi su complessi esistenti in ambito urbano.....	11
Area 3.....	12
Area 4.....	15
Interventi su complessi esistenti nel Parco Agricolo Sud Milano	18
Area 5.....	19
Area 6.....	22
Area 7.....	25
Aree / Edifici di interesse pubblico da valorizzare	28
Area 8.....	29
Area 9.....	32
Area 10.....	35
Area 11.....	38
Piani Attuativi Conformati.....	41
Area 12.....	42
Area 13.....	45
Area 14.....	48
Piani Attuativi in corso previsti nel Documento di Inquadramento	51
Area 15.....	52
Tabella riassuntiva Aree di trasformazione	55

Estratto Tavola A 18



Aree Libere

Area 1**Parte Prima****ANALISI URBANA****LOCALIZZAZIONE INTERVENTO**

FRAZIONE PASTURAGO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è compreso nella frazione di Pasturago e riguarda due aree non edificate localizzate a Nord-Est dell'abitato, a confine verso Est con l'Oasi di Pasturago, e a Nord Ovest con l'area industriale esistente.

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie	17.802 (a) 24.868 (b)

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Affaccio su aree agricole (Parco Sud)
2. Presenza di filari arborei
3. Continuità con l'edificato urbano
4. Viabilità
5. Presenza di fontanile al confine est dell'area
6. Oasi di Pasturago
7. Fascia di rispetto del pozzo potabile

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

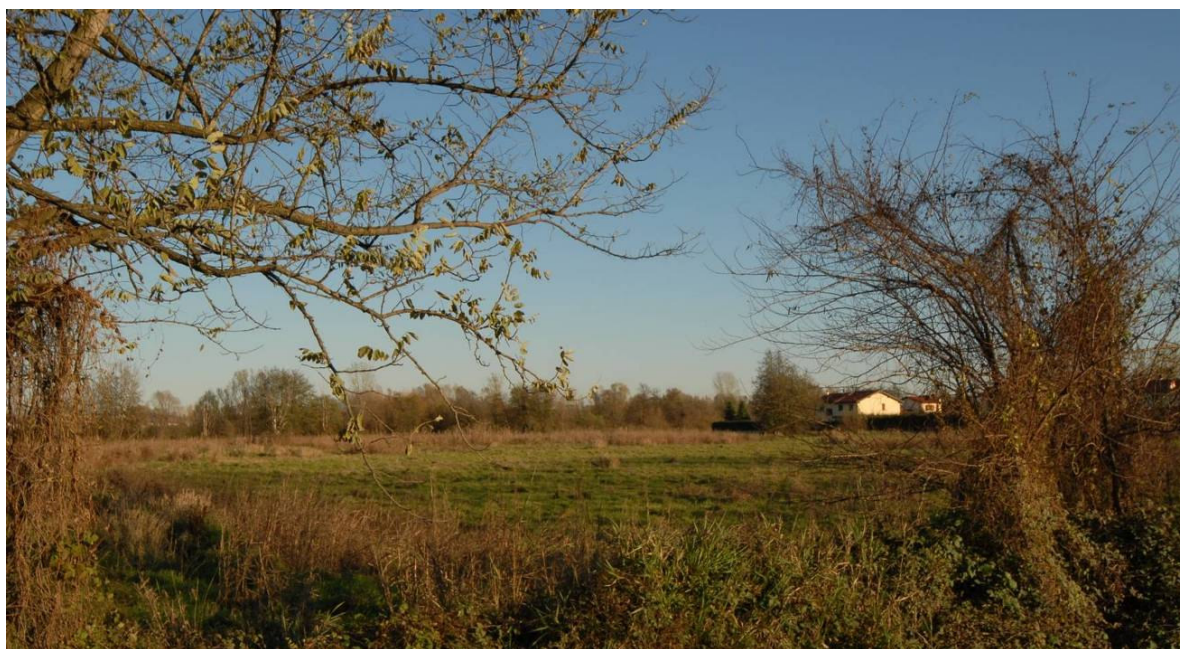
Completare la parte residenziale e prevedere una quota commerciale per fornire i necessari servizi alla frazione. Realizzare interventi di riqualificazione ambientale lungo il confine con l'Oasi di Pasturago.

Area 1**Parte Seconda****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

DESCRIZIONE

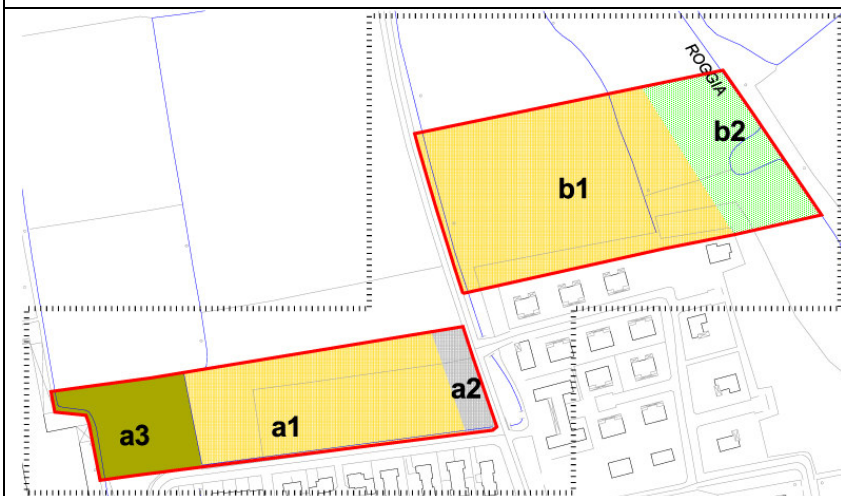
Area A. Ripresa fotografica verso la zona industriale



Ripresa fotografica 2

DESCRIZIONE

Area B. Vista generale

Area 1*Parte Terza***INDIRIZZI PROGETTUALI**

	AREE DA DESTINARE ALL'EDIFICATO
	AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO
	AREE DA DESTINARE A VERDE A FILTRO
	AREE DA DESTINARE A VERDE PUBBLICO

ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'intervento partecipa alla realizzazione della città pubblica secondo quanto previsto dalla normativa del Documento di Piano e del Piano dei servizi.

La definizione di un unico Piano esecutivo o di due Piani esecutivi suddivisi come di seguito indicato è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

La composizione morfologica degli interventi dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto, evitando la realizzazione di muri di confine verso la campagna e realizzando zone alberate per segnare il passaggio fra edificato e campagna. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP. Prescrizioni specifiche aggiuntive:

Area A: ad Ovest dovrà essere realizzata un'area (a.3) a verde filtro a protezione delle nuove costruzioni, all'interno della quale non è consentito alcun tipo di edificazione così come non è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola. Tale area potrà avere natura pubblica (già dotata di alberature da impiantare contestualmente all'avvio dei lavori) o privata, garantendone il mantenimento. L'area (a.2) sarà destinata a parcheggio pubblico.

Area B: nella zona ad Est (b.2), ai confini con l'Oasi di Pasturago, sarà realizzata una zona a verde pubblico all'interno della quale dovrà essere prioritaria la salvaguardia e la valorizzazione della zona umida adiacente, delle rogge e i corsi d'acqua oltre che la separazione della zona abitata con l'Oasi. Prima dell'avvio dei lavori dovranno essere verificate le condizioni necessarie per la valorizzazione dell'area e per il recupero del fontanile esistente nonché l'impatto che il nuovo insediamento può determinare sull'Oasi, e dovrà quindi essere definito l'intervento di mitigazione, con valore compensativo rispetto all'edificazione in questo ambito. L'area sarà ceduta al Comune già alberata con essenze tipiche del luogo da impiantare contestualmente all'avvio dei lavori. Dovrà inoltre essere garantito il mantenimento dell'alveo naturale dei corsi d'acqua.

Eventuali quote di edilizia convenzionata saranno concordate in sede di pianificazione attuativa.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	17.802 (a) 24.868 (b)
IT mc/mq	0,6
Volume (mc)	10.681 (a) 14.921 (b)
H max degli edifici (m)	8,50
Destinazioni d'uso	Residenziale e servizi Commerciale

Area 2**Parte Prima****ANALISI URBANA****LOCALIZZAZIONE INTERVENTO**

FRAZIONE VERNATE

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è compreso nella frazione capoluogo del Comune e riguarda un'area libera posta a Sud della Cascina Maggiore ristrutturata e riconvertita a residenza in anni recenti.

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie (mq)	12.072

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole Parco Sud
2. Tessuto storico e rurale adiacente

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Completare la dotazione residenziale del Comune integrando le parti di nuova edificazione con quelle ristrutturate.

Area 2**Parte Seconda****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

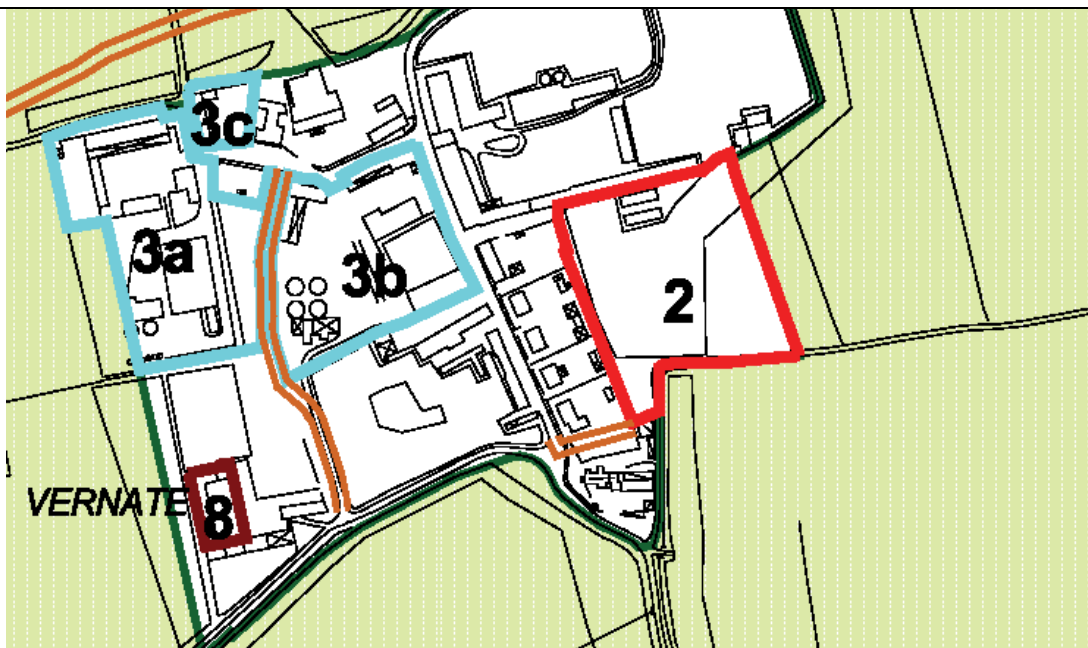
Edifici a carattere residenziale a Nord dell'area



Ripresa fotografica 2

Area 2

Parte Terza

INDIRIZZI PROGETTUALI**ULTERIORI DISPOSIZIONI**

L'intervento partecipa alla realizzazione della città pubblica secondo quanto previsto dalla normativa del Documento di Piano e del Piano dei servizi.

La presenza delle aree agricole del Parco Sud lungo i confini Sud e Est determina l'esigenza di una attenzione nei confronti degli spazi agricoli e aperti. In particolare dovranno essere previste fasce verdi alberate lungo i confini; le parti prospicienti gli spazi agricoli non dovranno essere tipologicamente trattate come retri e non potranno avere recinzioni interamente cieche. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP.

Le edificazioni dovranno essere preferibilmente concentrate lungo i lati nord ed ovest dell'area, in continuità con l'edificato esistente, e dovranno essere preservati i corsi d'acqua esistenti e migliorati paesisticamente con piantumazioni sulle rive.

Le tipologie edilizie dovranno essere tali da salvaguardare l'inserimento armonico all'interno del borgo di origine rurale, testimoniato ancora dalle strutture agricole presenti.

Gli atti di pianificazione attuativa dovranno contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto naturalistico e paesaggistico in cui gli interventi previsti ricadono, e la descrizione delle conseguenti compensazioni che dovranno considerare le prescrizioni sopra elencate.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	12.072
IT mc/mq	0,6
Volume (mc)	7.243
H max degli edifici (m)	8,50
Destinazioni d'uso	Residenziale e servizi

Interventi su complessi esistenti in ambito urbano

Area 3**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito è compreso nella frazione capoluogo del Comune e riguarda due cascine esistenti composte da volumi di interesse storico e ambientale e da capannoni realizzati in tempi recenti per funzioni legate all'attività agricola.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE VERNATE

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie (mq)	11.758 (a) 9.842 (b) 1.215 (c)

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole Parco Sud
2. Tessuto storico e rurale
3. Presenza Chiesa del XIII sec. e di porzione di muro da restaurare

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Recuperare i volumi esistenti riqualificando l'area e mantenendo i caratteri originari con interventi di risanamento conservativo. La riqualificazione dell'ambito dovrà comportare l'insediamento di funzioni a prevalenza residenziale e la definizione di spazi come momento di qualificazione dell'intera frazione di Vernate

Area 3**Parte Seconda****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

DESCRIZIONE

Vista da Piazza 4 novembre. Nell'immagine la parte di cascine oggetto di risanamento conservativo



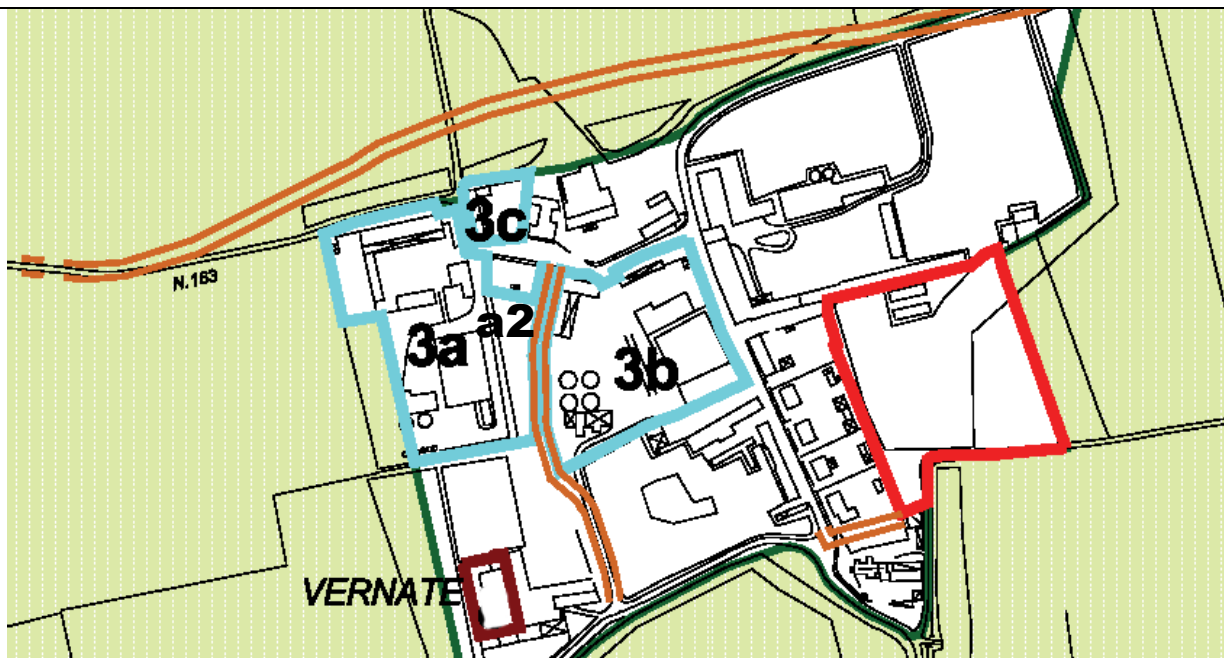
Ripresa fotografica 2

DESCRIZIONE

Ripresa fotografica dalla Strada Provinciale 163. Area da destinare a spazio pubblico

Area 3

Parte Terza

INDIRIZZI PROGETTUALI**ULTERIORI DISPOSIZIONI**

L'intervento partecipa alla realizzazione della città pubblica secondo quanto previsto dalla normativa del Documento di Piano e del Piano dei servizi.

La definizione di un unico Piano esecutivo o di due Piani esecutivi suddivisi come di seguito indicato è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

Area A: risanamento conservativo della Cascina con il riutilizzo della volumetria esistente e la demolizione con ricostruzione dei capannoni. I silos esistenti saranno demoliti e ricostruiti in area agricola adiacente alla cascina e la volumetria potrà essere recuperata per destinazioni residenziali all'interno del comparto per un volume max del 50%. La parte ad Est (a.2) dovrà essere ceduta al Comune ed avrà destinazione a Verde pubblico e arredo urbano. Lungo la parte a confine con l'area B sarà realizzata la strada di accesso all'insediamento esistente a Sud della frazione.

Aree B e C: risanamento conservativo della Cascina con recupero della volumetria esistente e la demolizione con ricostruzione dei capannoni; la volumetria dei Silos demoliti potrà essere recuperata con un massimo del 50%. Per la parte di cascina in fregio alla via Giotto dovrà essere valutata la possibilità di un arretramento del corpo di fabbrica per consentire l'allargamento della strada, la realizzazione di un marciapiede o la realizzazione di portici.

Nella zona posta a Sud dell'ambito è inoltre prevista la ricollocazione del volume proveniente dalla demolizione degli edifici dell'area C da cedere al Comune per funzioni e spazi di interesse pubblico, pari a 2.100 mc. Dovrà comunque essere preservata l'area verde posta al suo interno in posizione sud-est e circondata da muro in mattoni.

Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	11.758 (a) 9.842 (b) 1.213 (c)
IT mc/mq	-
Volume (mc)	esistente(a) esistente(silos a) 12.173 (b) 2.888 (silos b) 2.100 (c)
H max degli edifici (m)	8,50
Destinazioni d'uso	Residenziale e servizi

Area 4**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito si compone di due parti, una in posizione centrale nella frazione di Moncuoco e comprende un edificio rurale esistente, in parte in cattivo stato di conservazione, l'altra ai margini sud ovest dell'abitato, in un'area non edificata adiacente all'edificio esistente.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE MONCUCCO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie	11.414 (a) 12.469 (b)

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole (Parco Sud Milano)
2. Edificato storico esistente
3. Edifici esistenti da recuperare

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Recuperare gli spazi edificati esistenti con interventi conservativi per le parti di interesse storico e ambientale e creare funzioni di interesse pubblico per il territorio. Completare l'insediamento residenziale verso Sud.

Area 4**Parte Seconda****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

DESCRIZIONE

Area A. Vista della corte principale



Ripresa fotografica 2

DESCRIZIONE

Area B. Vista d'insieme

Area 4**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI**

■	RISANAMENTO CONSERVATIVO
■	RISTRUTTURAZIONE
■	AREE DA DESTINARE ALL'EDIFICATO
■	AREE DA DESTINARE A VERDE A FILTRO
■	AREE DA DESTINARE A PARGHEGGIO INTERRATO
■	AREE DA DESTINARE ALLA VIABILITA'

ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'intervento partecipa alla realizzazione della città pubblica secondo quanto previsto dalla normativa del Documento di Piano e del Piano dei servizi.

L'ambito potrà dare luogo alla presentazione di uno o più PA, anche se la realizzazione della zona di completamento residenziale (area B) è vincolata alla sistemazione dell'edificato esistente (area A). Eventuali quote di edilizia convenzionata saranno concordate in sede di pianificazione attuativa. La definizione del Piano esecutivo o dei due diversi Piani è comunque sottoposta alle seguenti prescrizioni:

Area A: recupero delle volumetrie esistenti attraverso interventi di ristrutturazione e di risanamento conservativo per la parte di maggior pregio storico e ambientale. Nella parte della ex aia, dovrà essere verificata la possibilità di realizzare parcheggi interrati per consentire una adeguata sistemazione degli spazi sovrastanti. La destinazione è prevalentemente residenziale con funzioni compatibili. Al piano terra del cosiddetto stallone dovranno essere localizzati 475 mq di SLP commerciali. Nella corte centrale dovrà essere individuato uno spazio pubblico con accesso da via Roma, oltre ad ulteriori 200 mq di S.L.P., all'interno dei quali il Comune individuerà le funzioni di interesse pubblico da insediare. E' infine previsto il recupero e la valorizzazione del mulino, anche dal punto di vista idraulico, verificando la possibilità di insediare nello stesso le funzioni di interesse pubblico sopra indicate.

Area B: realizzazione di nuovi volumi a destinazione prevalentemente residenziale. Lungo i confini dell'area dovrà essere previsto uno spazio per la viabilità, per il proseguimento della strada esistente in senso Nord Sud, e una fascia alberata con funzioni di filtro per attutire l'impatto visivo del nuovo intervento verso la campagna. Tale area potrà avere natura pubblica (già dotata di alberature da impiantare contestualmente all'avvio dei lavori) o privata, garantendone il mantenimento. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP.

Gli atti di pianificazione attuativa dovranno contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto paesistico in cui gli interventi previsti ricadono (area b) nonché l'impatto sul sistema viabilistico potenzialmente determinabile dall'insediamento di funzioni commerciali (area A), e la descrizione delle conseguenti compensazioni che dovranno essere messe in atto per contenerne l'impatto.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	11.414 (a) 12.469 (b)
IT mc/mq	1,0 (b)
Volume (mc)	12.138 (esist. a) 5.000 (nuovo a) 475 (nuovo commercio a) 12.469 (b)
H max degli edifici (m)	8,50
Destinazioni d'uso	Residenziale Servizi Commerciale

Interventi su complessi esistenti nel Parco Agricolo Sud Milano

Area 5**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

L'intervento riguarda un capannone artigianale posto immediatamente a Nord della località di Merlate, lungo la Sp 33 in direzione Casorate e inserito nelle zone agricole del Parco Sud come edificio ad uso non agricolo.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE MERLATE

Legenda:



Area oggetto di intervento



Nuclei rurali di interesse
paesistico (**Parco Sud**)

**DATI QUANTITATIVI
DELL'INTERVENTO**

Proprietà	PRIVATA
Superficie	6.517 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole parco Sud
2. Vicinanza nucleo Merlate

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

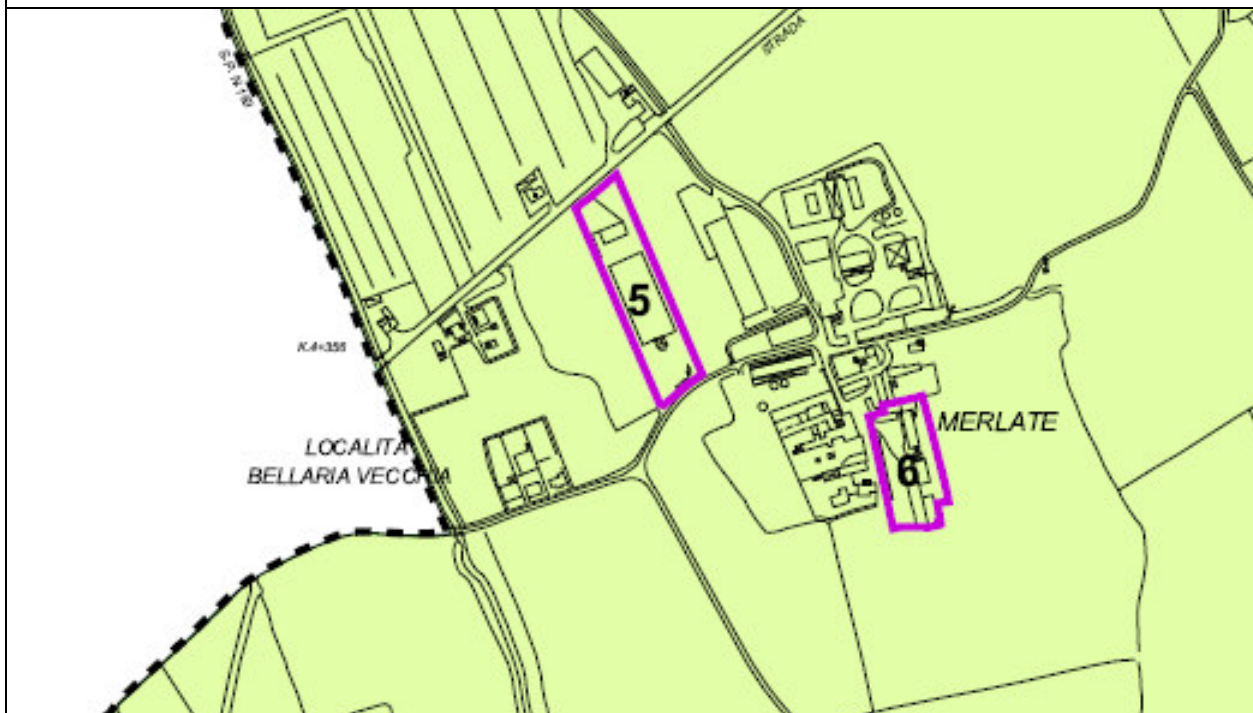
Ristrutturare un capannone artigianale ormai a fine attività, sia riqualificandone la struttura edilizia e installando dispositivi per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, sia insediando attività integrate con il contesto agricolo circostante prevedendo la commercializzazione di prodotti alimentari biologici o comunque di origine locale.

Area 5***Parte Seconda*****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

DESCRIZIONE

Immagine del capannone in oggetto ripreso dalla sp 33.

Area 5*Parte Terza***INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI****Ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.**

Gli interventi in quest'area sono sottoposti alle prescrizioni di cui al comma 6 dell'art. 25 delle NTA del PTC del Parco Sud, che per gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli prevede che essi possano essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dei PTC e delle normative comunali vigenti, con un limite massimo di aumento del 20% della s.l.p. realizzabile «una tantum».

La viabilità di accesso all'area non potrà in alcun modo gravare sul nucleo rurale e residenziale di Merlate e non potranno essere previste entrate veicolari da sud.

La trasformazione del capannone dovrà essere preceduta dalla necessaria indagine ambientale preliminare finalizzata a valutare l'eventuale necessità di interventi di bonifica.

Gli atti di pianificazione attuativa dovranno contenere specifici approfondimenti riferiti all'impatto viabilistico che l'intervento determina, e la descrizione delle conseguenti compensazioni che dovranno essere messe in atto.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	6.517
IT mc/mq	-
Volume (mc)	Esistente
H max degli edifici (m)	Esistente
Destinazioni d'uso	Terziario Commerciale

Area 6**Parte Prima****ANALISI URBANA****LOCALIZZAZIONE INTERVENTO**

LOCALITA' MERLATE

Legenda:



Area oggetto di intervento

Nuclei rurali di interesse
paesistico (Parco Sud)**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'intervento riguarda alcuni edifici ad uso residenziale in un contesto rurale sito in località Merlate incluso nel PTC del Parco Sud nei nuclei rurali di interesse paesistico.

Ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

**DATI QUANTITATIVI
DELL'INTERVENTO**

Proprietà	PRIVATA
Superficie	4.201 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole Parco Sud
2. Edificato storico di interesse paesistico
3. Ambito sottoposto a vincolo paesistico

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Consentire il recupero edilizio e funzionale di una parte inutilizzata del borgo, prevedendo l'insediamento di funzioni di tipo residenziale

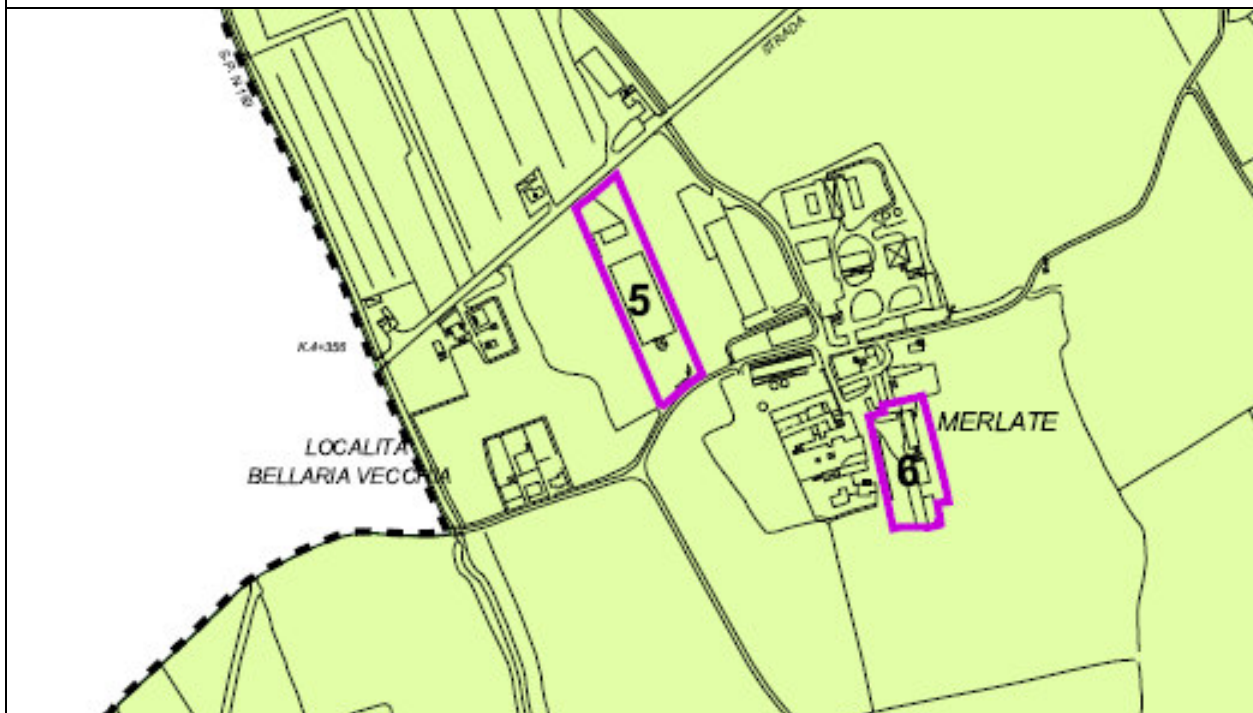
Area 6

Parte Seconda

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ripresa fotografica 1

Area 6**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Gli interventi in quest'area sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 38 delle NTA del PTC del Parco, che in particolare prevedono la possibilità di integrare il ruolo di presidio agricolo con funzioni legate alla fruizione del Parco o comunque ad esse compatibili, come la residenza, le destinazioni socio-ricreative, turistiche culturali e socio-assistenziali e le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri.

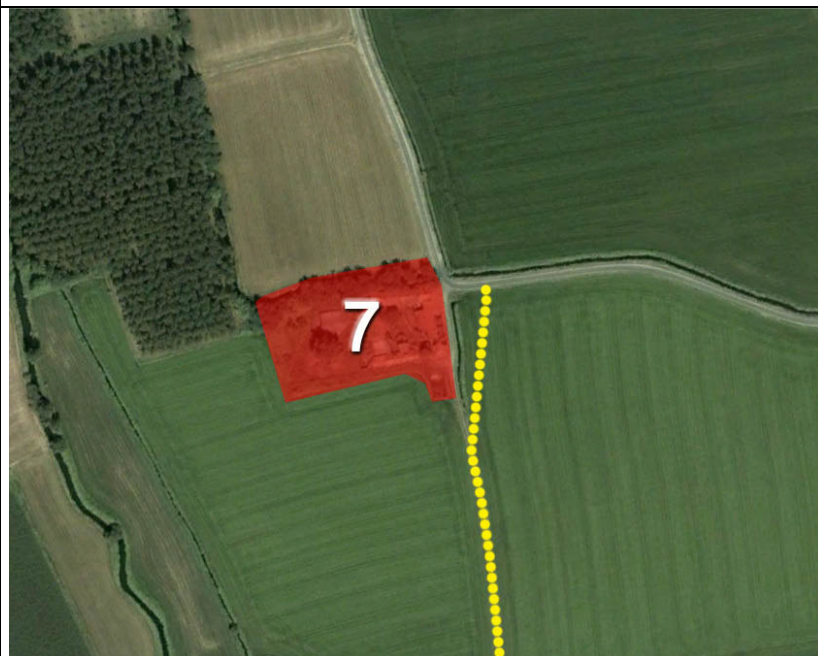
Gli interventi sono attuabili attraverso Piani Attuativi che dovranno garantire il rispetto dei caratteri storici, morfologici, tipologici e stilistici e potranno prevedere anche ulteriori spazi necessari per nuovi insediamenti, in relazione alle esigenze delle attività presenti e previste, a condizione che non si crei disturbo alla complessiva percezione del nucleo e non si cancellino le tracce del tessuto storico preesistente.

Gli interventi previsti contemplano il recupero della volumetria esistente attraverso interventi di ristrutturazione e l'aumento della volumetria di uno dei fabbricati per un massimo del 20% del volume esistente

Gli atti di pianificazione attuativa dovranno contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto naturalistico in cui gli interventi previsti ricadono, con particolare riguardo alla rete ecologica, e la descrizione delle conseguenti compensazioni che dovranno essere messe in atto per contenere l'eventuale impatto ambientale e paesistico delle previsioni sugli stessi contesti naturalistici. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	4.201
IT mc/mq	
Volume (mc)	4.647 (esistente) 1.211 (nuovo)
H max degli edifici (m)
Destinazioni d'uso	Residenziale

Area 7**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'edificio rurale in condizioni fatiscenti si trova in zona agricola ed è compreso nei territori agricoli di cintura metropolitana come disciplinati dall'art. 25 delle NTA del Parco Sud. E' collocato in particolare in corrispondenza della strada esistente che collega Merlate con la frazione di Vernate e il previsto collegamento fra la cascina e Moncucco.

Ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Nuova viabilità

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie	5.476 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole Parco Sud
2. Nuova viabilità comunale

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

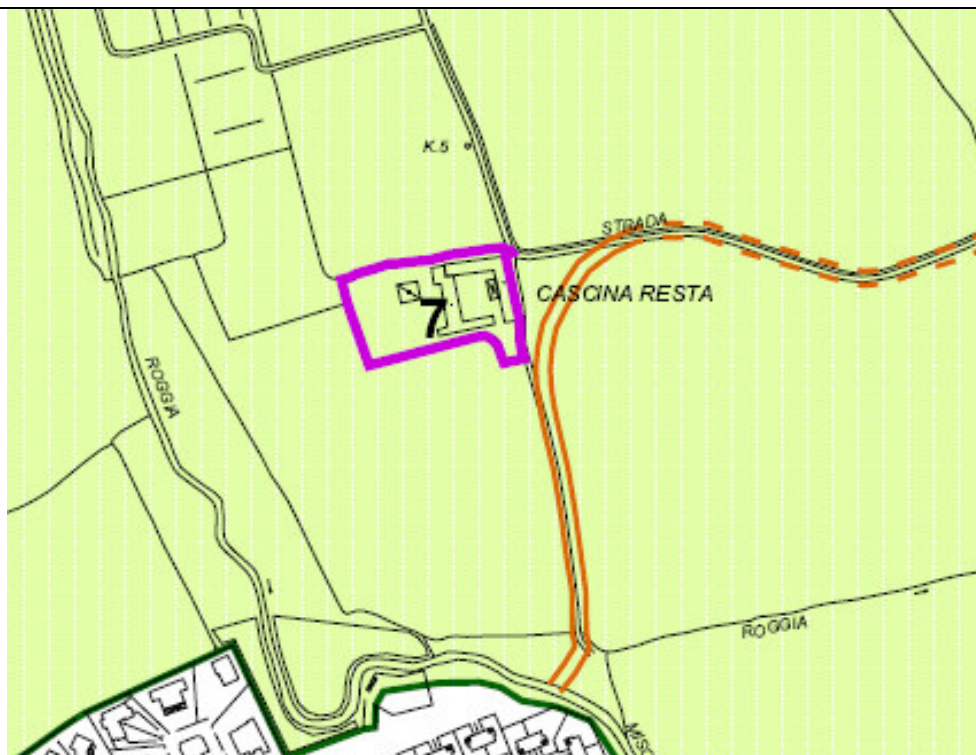
Recuperare un edificio rurale abbandonato e inutilizzato da diversi anni e che versa in condizioni fatiscenti con significativi elementi di pericolosità per la pubblica incolumità, determinati dai crolli parziali che si verificano sporadicamente e dalle occupazioni abusive che si ripetono.

Area 7**Parte Seconda****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2

Area 7*Parte Terza***INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

L'edificio ha una destinazione agricola ed è compreso nel parco Sud, e come tale è sottoposto a quanto previsto al comma 5 dell'articolo 25 delle NTA del PTC del Parco Sud, che in particolare prevede che ne venga verificata e dimostrata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo. Gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni, inoltre, non dovranno comportare aumenti di volumetria e dovranno rispettare le esigenze di tutela ambientale e paesistica.

L'attuazione delle previsioni sull'area è vincolata alla realizzazione del nuovo collegamento con Moncucco e all'ampliamento, con realizzazione della pista ciclabile, della strada per Vernate. E' inoltre previsto che l'edificio ristrutturato venga allacciato alle reti di urbanizzazione primaria.

In particolare è prevista la cessione al Comune di una quota parte delle aree interessate dalle opere stradali, di proprietà dello stesso soggetto, da attuarsi contestualmente alla sottoscrizione della relativa convenzione.

Fra la nuova strada e l'edificio dovrà essere interposto uno spazio adeguato anche per poter impiantare alberature che potranno disporsi lungo la strada e formare un filare.

Gli atti di pianificazione attuativa devono contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto naturalistico e paesistico in cui gli interventi previsti ricadono, e la descrizione delle eventuali compensazioni che dovranno essere messe in atto. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	5.476
IT mc/mq	-
Volume (mc)	Esistente
H max degli edifici (m)	Esistente
Destinazioni d'uso	Residenziale

Aree / Edifici di interesse pubblico da valorizzare

Area 8**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito è compreso nella frazione di Vernate al margine verso Ovest e riguarda una porzione di proprietà comunale con volumetria esistente destinata a standard dal PRG del 93 e succ. varianti

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE VERNATE

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	COMUNALE
Superficie	1.031 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

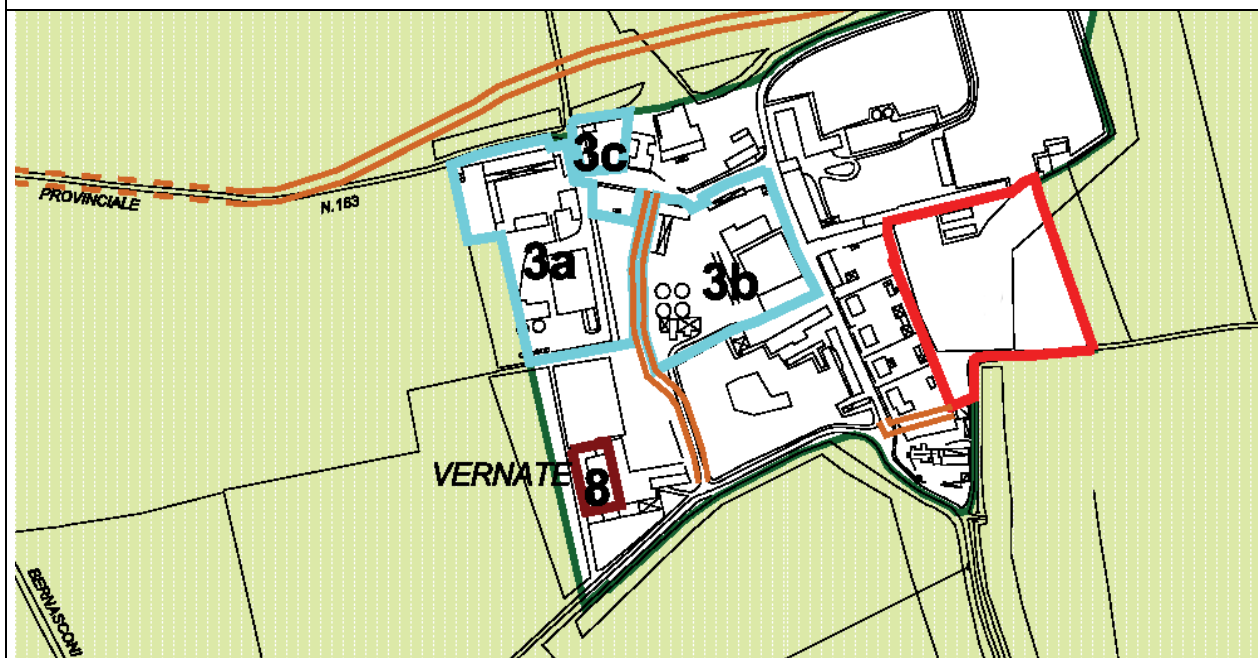
1. Aree agricole Parco Sud
2. chiesetta di Santa Eufemia da restaurare
3. Ambiti già ristrutturati compresi nel Centro Storico

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Risanare e Ristrutturare l'edificio esistente parte dell'antica "Corte Palazzo" e completare la riqualificazione del relativo comparto urbano

Area 8***Parte Seconda*****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

Area 8**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Salvaguardia dei valori storici e architettonici di contesto e del rapporto con le aree agricole circostanti.

In particolare è prescritta la modalità del risanamento conservativo per la parte alta dell'edificio, con mantenimento delle altezze interne, e la ristrutturazione per le parti basse.

Non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

Integrazione architettonica e funzionale con le aree già ristrutturate.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	1.031
IT mc/mq	-
Volume (mc)	esistente
H max degli edifici (m)	Esistente con adeguamento igienico sanitario per le parti basse
Destinazioni d'uso	Residenziale

Area 9**Parte Prima****ANALISI URBANA****LOCALIZZAZIONE INTERVENTO**

FRAZIONE PASTURAGO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

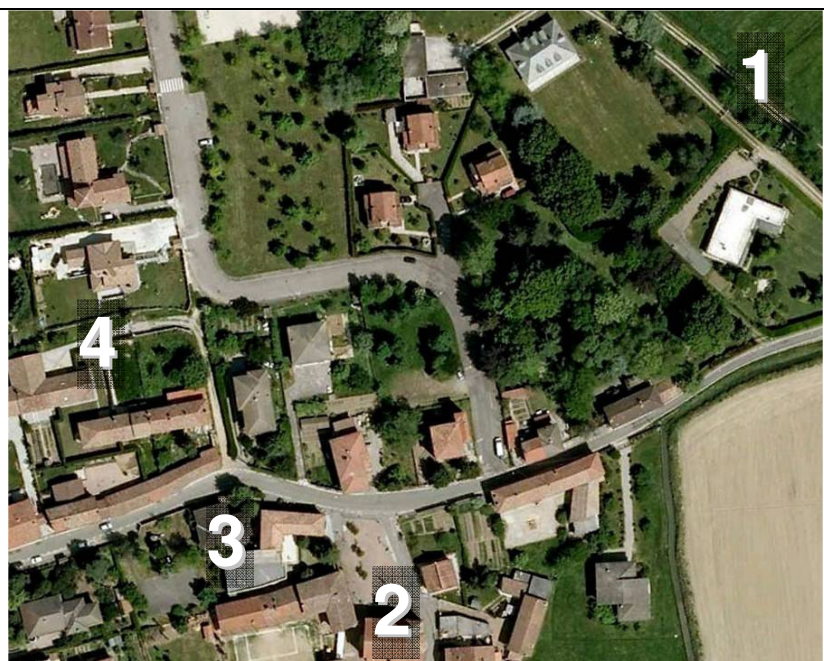
DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è compreso nella frazione di Pasturago al margine Est e riguarda una porzione di proprietà comunale destinata a standard dal PRG del 1993 e succ. varianti.

L'area è adiacente ad aree alberate e a verde pubblico oltre che all'ambito dell'Oasi di Pasturago

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

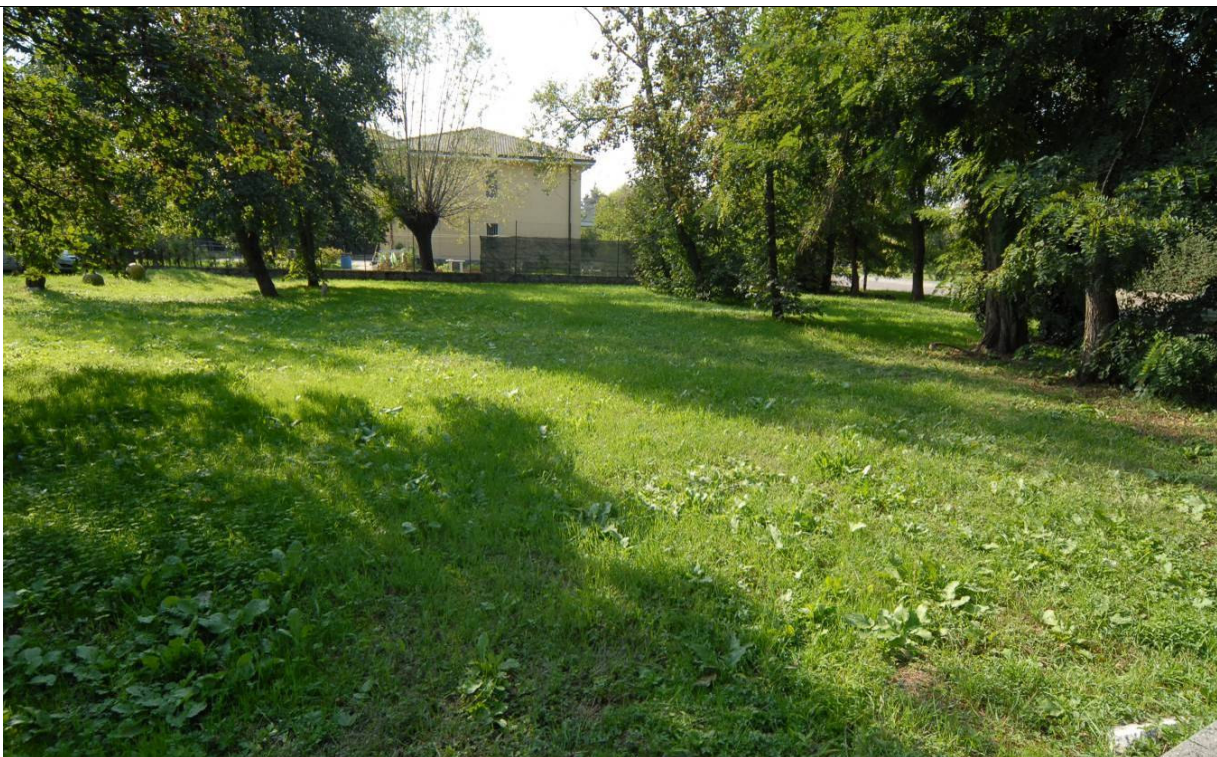
Proprietà	COMUNALE
Superficie	926 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

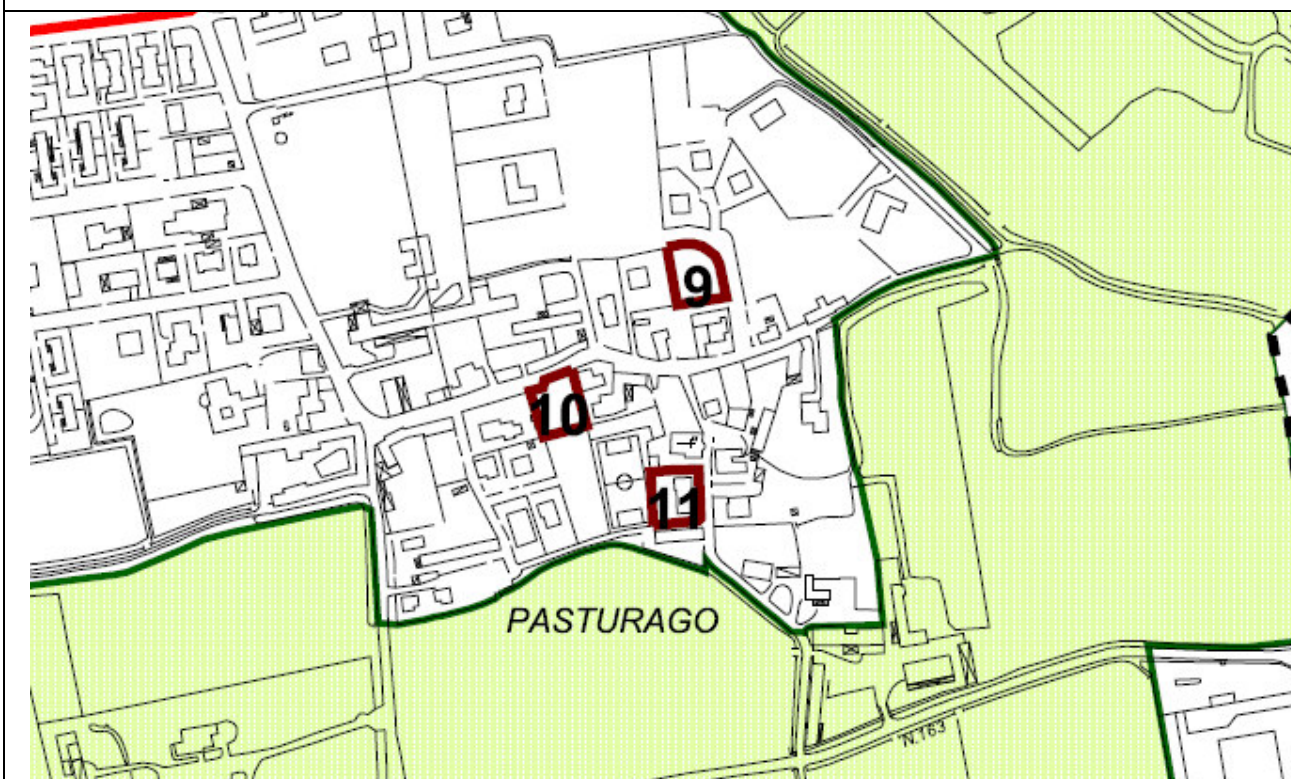
1. Vicinanza con L'Oasi di Pasturago
2. Presenza della Chiesa SS Cosma e Damiano di interesse storico
3. Adiacenza all'area del centro storico
4. Area a bassa densità di edificazione

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzare un intervento di completamento residenziale coerente con le caratteristiche delle zone residenziali adiacenti

Area 9***Parte Seconda*****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

Area 9**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

L'intervento previsto dovrà rispettare le caratteristiche del luogo con tipologie edilizie adeguate.

Nei limiti del possibile dovranno essere mantenute le alberature esistenti, in particolare se verificati come elementi di qualità, o ripiantumate nuove alberature in affaccio sugli spazi pubblici.

Gli atti di pianificazione attuativa dovranno contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto naturalistico in cui gli interventi previsti ricadono, e la descrizione delle eventuali compensazioni che dovranno essere messe in atto per contenere l'impatto ambientale e paesistico delle previsioni.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	926
IF mc/mq	1,0
Volume (mc)	926
H max degli edifici (m)	8,50
Destinazioni d'uso	Residenziale

Area 10**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito è compreso nella frazione di Pasturago e riguarda una piccola porzione a verde di proprietà comunale destinata a standard dal PRG del 93 e succ. varianti.

L'area è adiacente ad aree alberate e a verde pubblico e all'oratorio della chiesa SS Cosma e Damiano (vedi scheda V14 schede aree dei servizi)

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE PASTURAGO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	COMUNALE
Superficie	850 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Vicinanza con L'Oasi di Pasturago
2. Presenza della Chiesa SS Cosma e Damiano di interesse storico
3. Adiacenza all'area del centro storico
4. Area a bassa densità di edificazione

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

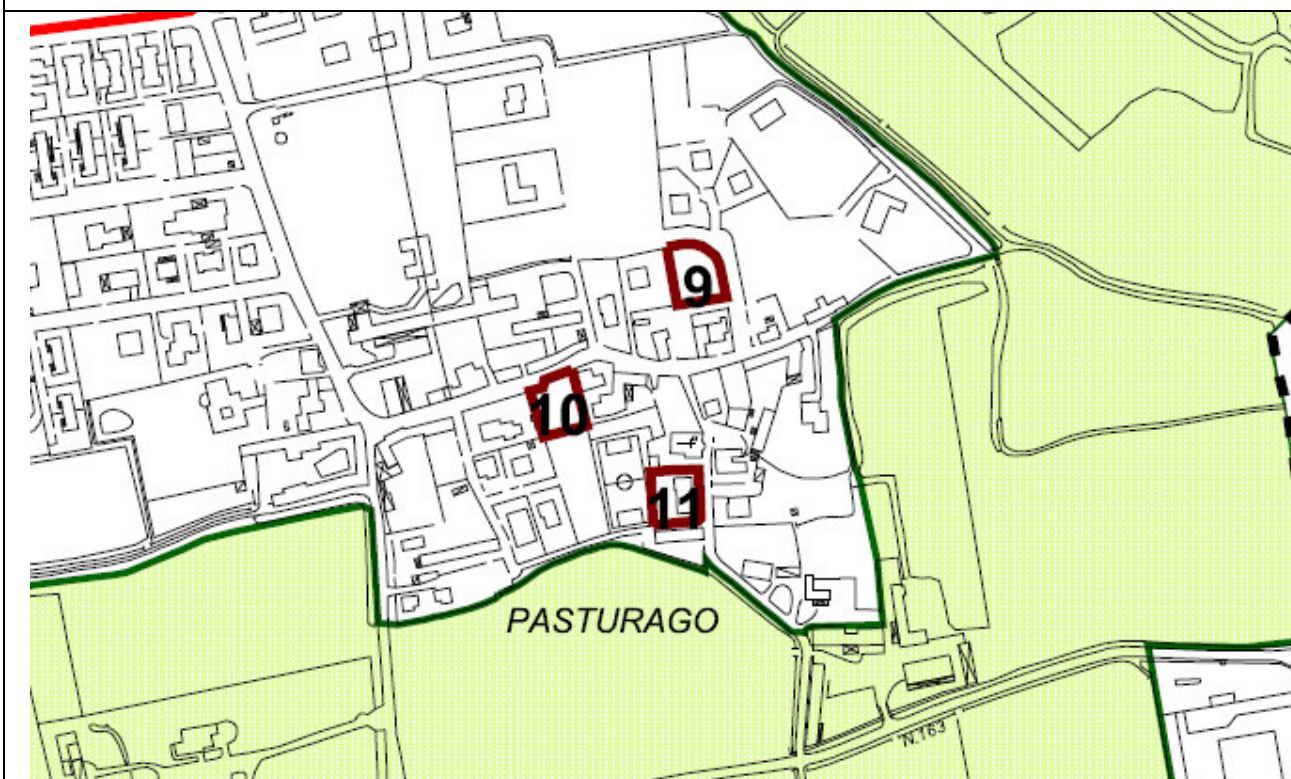
Dismettere la funzione pubblica ivi insediata in ragione della modesta qualità dell'area e della vicinanza con le due aree a verde e attrezzature pubbliche, entrambe più grandi e meglio attrezzate e realizzare un intervento di completamento residenziale coerente con le caratteristiche delle zone residenziali adiacenti

Area 10***Parte Seconda*****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2

Area 10**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

L'intervento previsto dovrà rispettare le caratteristiche del luogo con tipologie edilizie adeguate.

In particolare dovranno essere evitati contrasti con la chiesa e il complesso oratoriale a sud-est.

La localizzazione dei nuovi volumi dovrebbe avvenire in modo da garantire la permeabilità tra la via Verdi a nord e la via Michelangelo a sud dell'isolato.

Gli atti di pianificazione attuativa dovranno contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto naturalistico in cui gli interventi previsti ricadono, e la descrizione delle eventuali compensazioni che dovranno essere messe in atto per contenere l'impatto ambientale e paesistico delle previsioni.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	850
IF mc/mq	1,0
Volume (mc)	850
H max degli edifici (m)	8,50
Destinazioni d'uso	Residenziale

Area 11**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito è compreso nella frazione di Pasturago al margine verso Sud e riguarda una porzione di proprietà della Parrocchia SS Cosma e Damiano con volumetria esistente adibita ad asilo nido e destinata a standard dal PRG del 93 e succ. varianti.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE PASTURAGO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	CURIA
Superficie	880 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

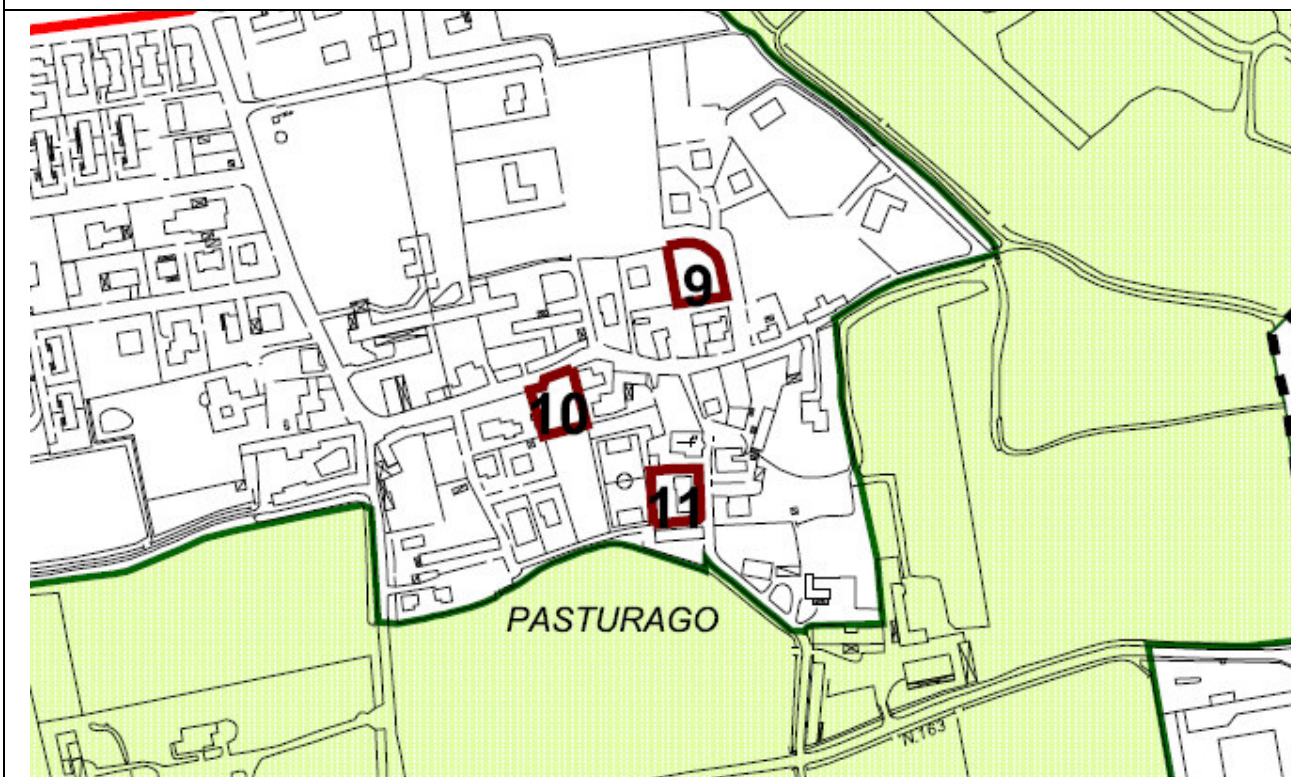
1. Chiesa di SS Cosma e Damiano
2. Spazi pubblici esistenti
3. Centro storico

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Ristrutturare e completare la volumetria esistente per realizzare nuovi corpi edilizi da destinare a residenza

Area 11***Parte Seconda*****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1

Area 11**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Le tipologie architettoniche dovranno essere adeguate al contesto e in particolare si dovrà tenere conto della presenza della chiesa, da un punto di vista storico e architettonico oltre che per la funzione specifica che riveste.

Dovrà essere salvaguardato lo spazio pubblico e d'uso pubblico circostante.

Dovranno essere curati gli allineamenti lungo la via Sisti.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	880
If mc/mq	1,5
Volume (mc)	1.320
H max degli edifici (m)	8,50
Destinazioni d'uso	Residenziale

Piani Attuativi Conformati

Area 12**Parte Prima****ANALISI URBANA****LOCALIZZAZIONE INTERVENTO**

FRAZIONE MONCUCCO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, la cui previsione è già stata confermata dal precedente PRG, è collocata a confine dell'edificato esistente nella frazione di Moncuoco e a ridosso di una zona destinata a standard dallo stesso PRG.

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie	4.767 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole parco Sud
2. Zona a rischio archeologico

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

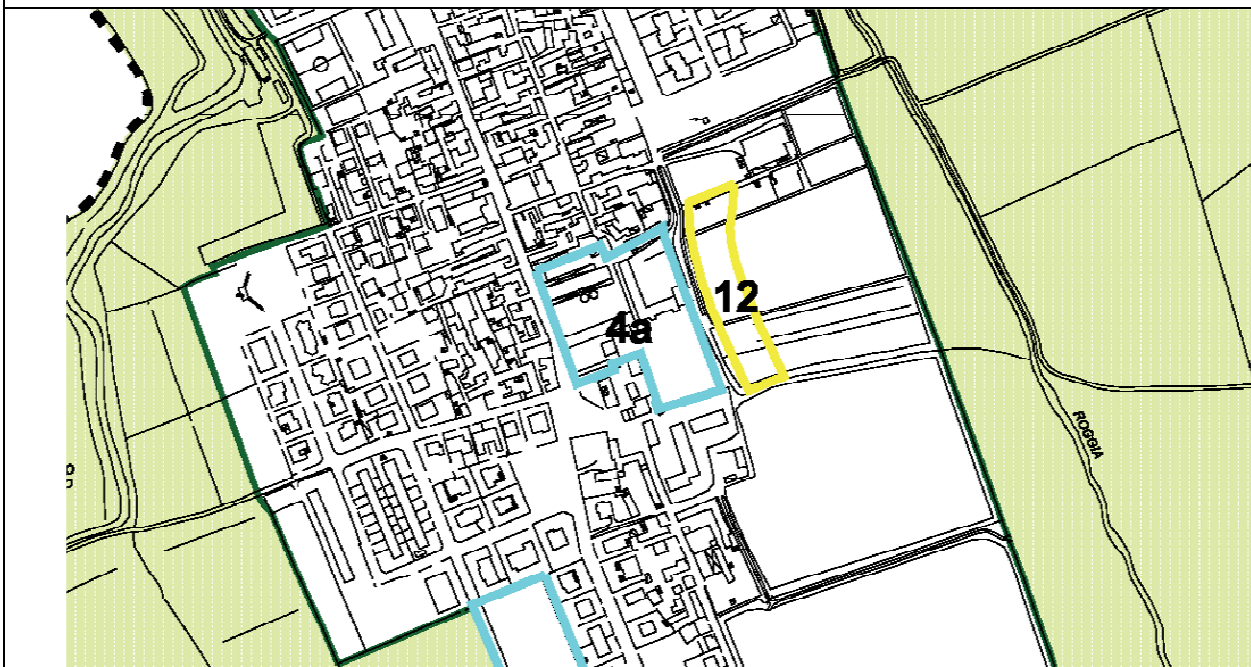
Dare corso al completamento dell'insediamento residenziale di Moncuoco con un intervento che il precedente PRG e il Piano delle Regole prevedono debba avere caratteristiche omogenee all'edificato esistente di recente realizzazione

Area 12**Parte Seconda****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2

area 12**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

La presenza in zona di un'area a rischio archeologico implica che, nel caso di scavi e di movimentazione dei terreni, si proceda a preventiva comunicazione alla soprintendenza che accerti l'esistenza o meno di ulteriori reperti di interesse archeologico o preistorico.

Le parti a confine con le aree agricole devono essere realizzate tenendo conto dell'impatto che esse vi determinano, prevedendo aree a verde e/o alberature per mitigare la presenza dell'edificato. Dovranno essere salvaguardati gli alvei naturali dei corsi d'acqua presenti.

L'urbanizzazione dovrà concentrarsi lungo la strada esistente, evitando comunque di occludere totalmente la vista verso gli spazi aperti. Sul lato est dell'area dovranno essere approntate opportune opere di mitigazione a verde che armonizzino il passaggio tra territorio urbanizzato e spazio agricolo.

Gli atti di pianificazione attuativa dovranno comunque contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto naturalistico in cui gli interventi previsti ricadono, e la descrizione delle conseguenti compensazioni che dovranno essere messe in atto per contenere l'impatto ambientale e paesistico delle previsioni. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP.

Come previsto dal precedente PRG il Rapporto di Copertura (Rc) non può essere superiore al 40%, mentre l'indice It è diminuito per contenere l'incremento di nuovi abitanti in quest'area.

La dotazione di aree pubbliche da cedere e/o da monetizzare è pari a 26,5 mq/abitante

Fatte salve le dotazioni di parcheggi, le aree a standard possono essere integralmente monetizzate.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	4.767
IT mc/mq	0,8
Volume (mc)	3.814
H max degli edifici (m)	8,5
Destinazioni d'uso	Residenziale

Area 13**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area, la cui previsione è già stata confermata dal precedente PRG, è collocata a confine con l'edificato esistente in Comune di Coazzano, ed è prospiciente la SP 33.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE COAZZANO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie	10.217 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole parco Sud
2. Castello Coazzano
3. Ticinello

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

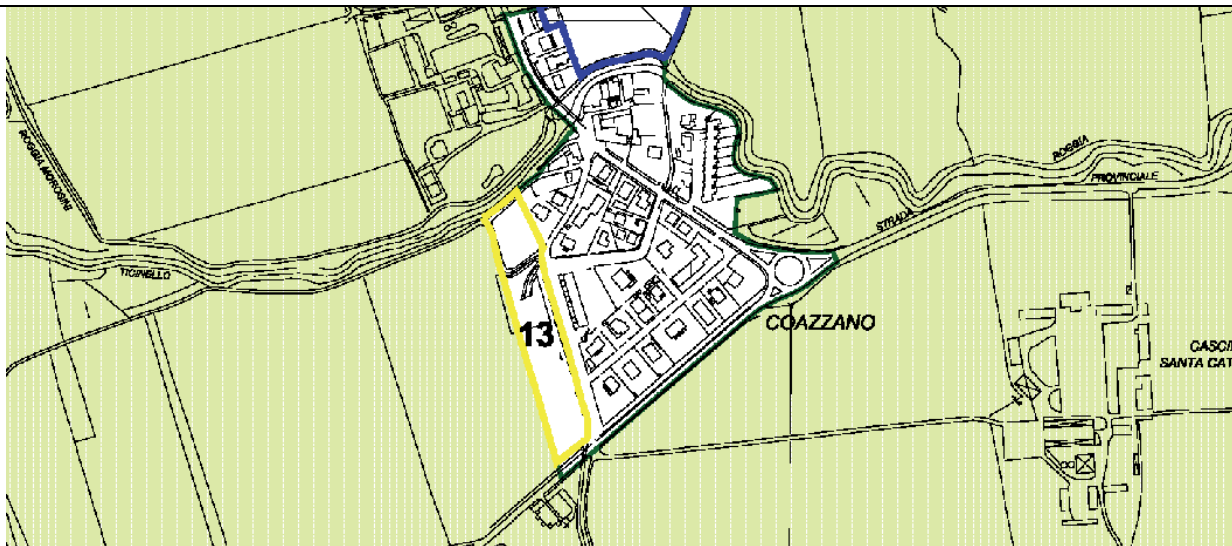
Dare corso al completamento dell'insediamento residenziale di Coazzano con un intervento rispettoso del contesto storico e ambientale entro il quale si inserisce

Area 13***Parte Seconda*****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2

Area 13**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

La presenza della roggia Ticinello a Nord proprio a confine con l'area e la vicinanza del castello di Coazzano, la cui area di competenza parte dal confine della sponda opposta dello stesso Ticinello, determinano l'esigenza di particolari attenzioni nella disposizione dei volumi e nella scelta delle tipologie e caratteristiche architettoniche.

A tale riguardo si rimanda al parere paesistico emesso in data 1/2/2007 Prot. 819 che prevede, fra l'altro il mantenimento di una fascia verde alberata lungo il confine a Nord, oltre che la creazione di zone/filari alberati verso la campagna.

Lungo il perimetro dell'area scorre inoltre un tratto del cavo Beretta, per il quale dovranno essere attuati gli interventi come indicati dagli enti competenti.

L'ambito è infine interferito dall'area di rispetto del cimitero nella parte a Sud dell'ambito stesso, a confine con la strada provinciale (anch'essa con una propria area di rispetto). Ciò determina il vincolo di inedificabilità assoluta e l'obbligo di mantenere a verde le parti interessate.

Un'attenzione particolare dovrà inoltre essere posta alla salvaguardia degli elementi arborei già esistenti, se configuranti un sistema vegetale di qualità. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP.

Dovranno infine essere progettati attentamente gli accessi e i deflussi veicolari da e per l'area in modo da non diminuire il livello di sicurezza soprattutto in relazione alla viabilità provinciale.

Come previsto dal precedente PRG il Rapporto di Copertura (Rc) non può essere superiore al 30%, ed è confermata la volumetria.

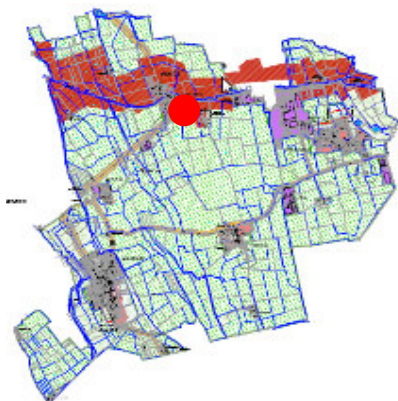
La dotazione di aree pubbliche da cedere o da monetizzare è pari a 26,5 mq/abitante. Fatte salve le dotazioni di parcheggi, le aree a standard possono essere integralmente monetizzate.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	10.217
IT mc/mq	1,2
Volume (mc)	12.000
H max degli edifici (m)	16
Destinazioni d'uso	Residenziale

Area 14**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area è posta a confine con una zona industriale esistente sul margine Ovest del comparto industriale di Vernate. Si tratta di una previsione già conformatata dal PRG del 93 e succ. varianti

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE SAN GIUSEPPE

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie	70.500 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole parco Sud
2. Zona industriale

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Consentire l'ampliamento di una attività industriale esistente

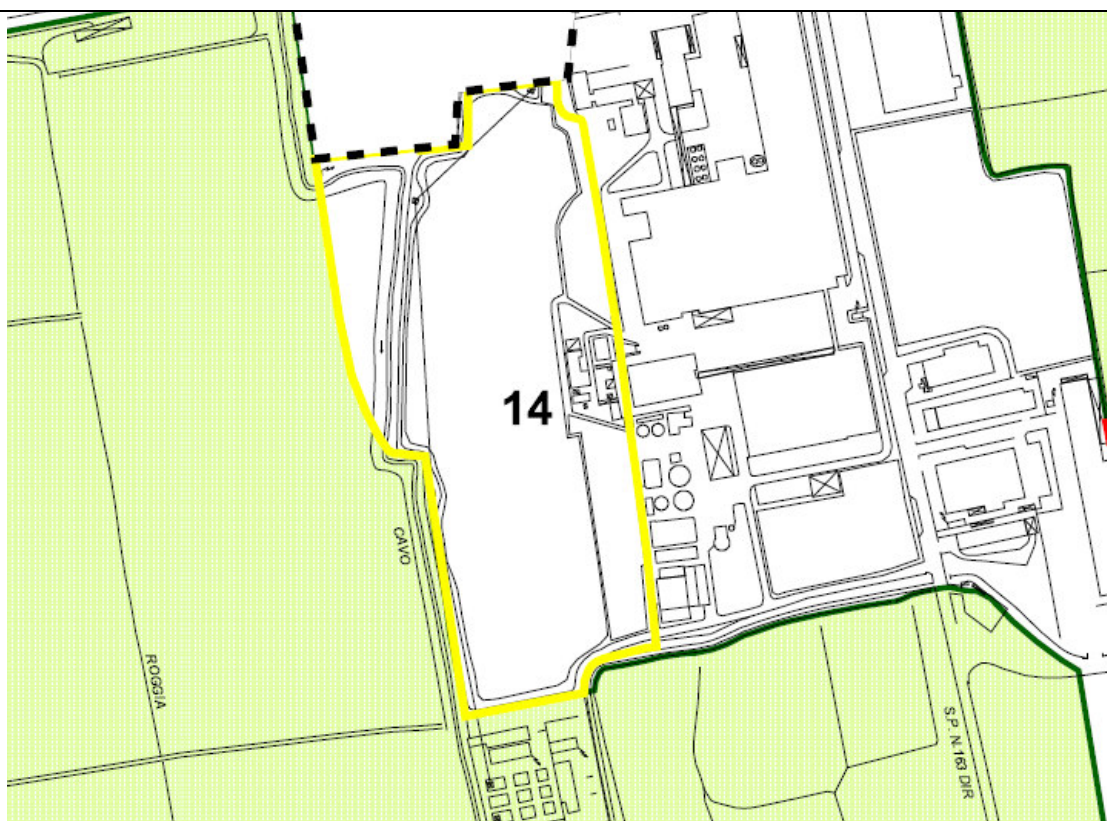
Area 14

Parte Seconda

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ripresa fotografica 1

Area 14**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Gli interventi in quest'area dovranno rispettare le indicazioni urbanistiche ed edilizie previste dal precedente PRG e confermate dal Piano delle Regole. In particolare è previsto che il Rapporto di Copertura (Rc) max sia pari al 50% di Sf, e che il Rapporto di Occupazione (Ro) non superi il 75% di Sf.

La preservazione degli elementi del reticolo idrico e della maglia vegetazionale circostante è prioritaria nella progettazione dell'intervento. Occorrerà, inoltre, prestare particolare attenzione all'individuazione degli accessi della nuova area, per evitare, di prevedere il transito di mezzi commerciali all'interno della frazione di Pasturago.

Dovranno essere previste fasce di mitigazione a verde alberato verso le zone agricole. In particolare nella zona a), oggetto dell'ampliamento del Piano attuativo originario, che comprende anche un tratto del cavo Mina, dovranno essere concentrati gli standard da destinare a verde e a interventi di ripristino ambientale, che come tali non determinano un incremento del consumo di suolo. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP. Le nuove strutture dovranno garantire misure prestazionali tali da limitare l'inquinamento acustico e ambientale.

Gli atti di pianificazione attuativa dovranno contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto naturalistico in cui gli interventi previsti ricadono, e la descrizione delle conseguenti compensazioni che dovranno essere messe in atto per contenere l'impatto ambientale e paesistico delle previsioni sugli stessi contesti naturalistici, con particolare riguardo alla rinaturalizzazione delle rogge esistenti (cavo Mina).

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	70.500
Indice mq/mq	0,5
SLP (mc)	35.250
H max degli edifici (m)	12,5
Destinazioni d'uso	Industriale

Piani Attuativi in corso previsti nel Documento di Inquadramento

Area 15**Parte Prima****ANALISI URBANA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito è compreso nella frazione di Coazzano in un'area a standard previsto dal PRG e mai realizzato e a ridosso di una recente lottizzazione di carattere residenziale. Il Documento di Inquadramento approvato nel dicembre del 2008 ha individuato su quest'area un PII, successivamente approvato e in fase di definitiva approvazione.

Nei pressi dell'area oltre al canale Ticinello (che delimita il perimetro verso Sud e che è soggetto a tutela paesistica) si trova la roggia Gamberina, anch'essa sottoposta a tutela, e il cavo Beretta, in parte alimentato dal fontanile posto a Nord non distante dall'area.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

FRAZIONE COAZZANO

Legenda:



Area oggetto di intervento



Perimetro Parco Sud

DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

Proprietà	PRIVATA
Superficie	15.117 mq

ANALISI DELL'AREA**ELEMENTI NOTEVOLI**

1. Aree agricole del Parco Sud
2. Castello di Coazzano
3. Cavo Beretta
4. Canale Ticinello

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzare interventi di tipo residenziale a bassa densità completando il comparto residenziale di Coazzano.

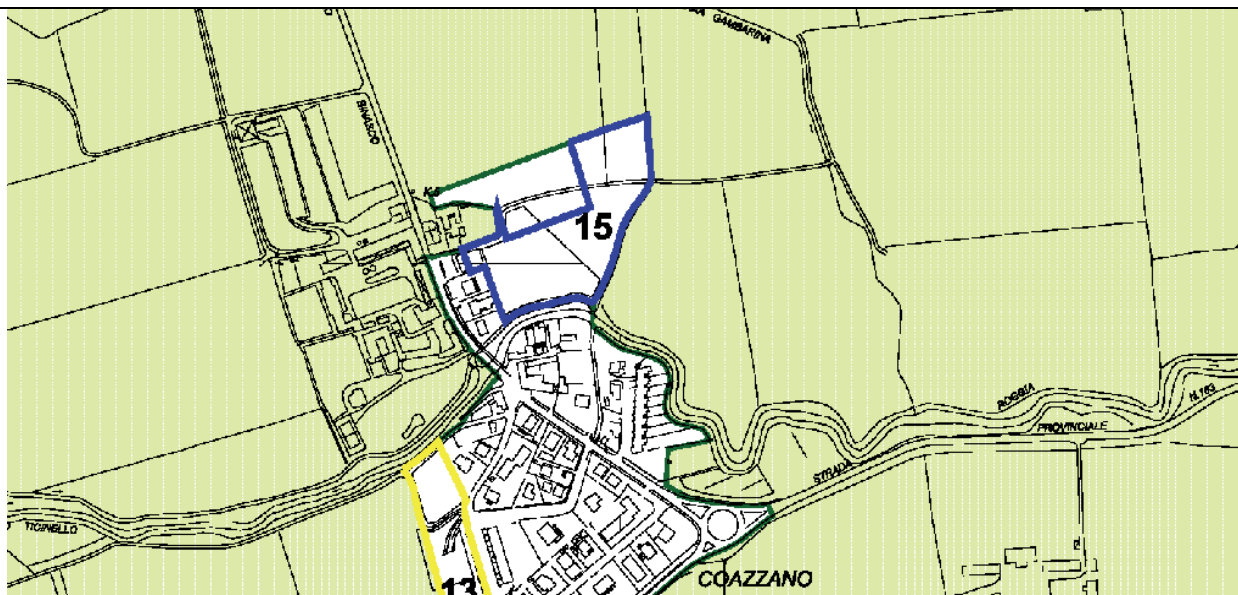
Creare una fascia di tutela fruibile lungo il canale Ticinello e riorganizzare i servizi già presenti nell'area (gioco e sport e ambulatorio)

Area 15**Parte Seconda****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2

Area 15**Parte Terza****INDIRIZZI PROGETTUALI****ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Come indicato nel Documento di Inquadramento e confermato nel piano attuativo, la realizzazione degli interventi è condizionata alla messa in opera di interventi di mitigazione e salvaguardia dei corsi d'acqua esistenti, come indicato nel parere provinciale.

Per quanto riguarda ogni altra indicazione relativa ai servizi e alle aree da cedere si rimanda al Piano Attuativo approvato.

Nel caso di interruzione della attuazione dell'intervento o richiesta di variante e di nuovo avvio successivo all'entrata in vigore del presente Piano, anche questo intervento dovrà essere sottoposto alla prescrizione formulata all'interno del parere motivato della VAS del PGT, e dovrà rispettare le indicazioni del rapporto Ambientale, che prescrivono una concentrazione dei volumi nella porzione occidentale dell'ambito a maggior tutela del delicato sistema idrico che corre sul lato sud-orientale. Oltre alle mitigazioni già richieste, esse evidenziano inoltre la necessità di predisporre ulteriori mitigazioni di tipo vegetazionale che filtrino il passaggio tra territorio urbanizzato e spazi agricoli circostanti.

I relativi atti di pianificazione attuativa dovranno pertanto contenere specifici approfondimenti riferiti al contesto naturalistico in cui gli interventi previsti ricadono, e la descrizione delle conseguenti compensazioni che dovranno essere messe in atto per contenere l'impatto ambientale e paesistico delle previsioni sugli stessi contesti naturalistici. Per l'inserimento paesistico degli interventi si dovrà fare riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale "B" allegato al PTCP.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	15.117 mq
IT mc/mq	
Volume (mc)	11.875 residenza 210 mq SLP Terziario
H max degli edifici (m)	
Destinazioni d'uso	Residenziale Terziario

Tabella riassuntiva Aree di trasformazione

AREA DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE mq.
AREE LIBERE	
1a	17.802
1b	24.868
2	12.072
TOTALE	54.742
INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI IN AMBITO URBANO	
3b	9.842
3c	1.215
3°	11.758
4°	11.414
4b	12.469
TOTALE	46.698
INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI NEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO	
5	6.517
6	4.201
7	5.476
TOTALE	16.194
AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE	
8	1.031
9	926
10	850
11	880
TOTALE	3.687
PIANI ATTUATIVI CONFORMATI	
12	4.767
13	10.217
14	70.500
TOTALE	85.484
PIANI ATTUATIVI IN CORSO, PREVISTI DAL DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO	
15	15.117
TOTALE	15.117