

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

ALLEGATO A

SCHEDE VALUTATIVE DELLE AZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

Premessa

Vengono di seguito riportate le schede valutative riferite a ciascun ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, la cui implementazione comporta effetti sull'area di intervento e sull'intorno.

All'interno di ogni scheda vengono riportate:

1. Immagini stralcio tratte dal Documento di Piano che identificano le localizzazioni degli interventi;
2. Una tabella contenente i dati urbanistici dell'intervento ed il calcolo teorico delle ricadute in termini di abitanti teorici insediabili, veicoli circolanti previsti (con relativi spazi di sosta), consumi idrici, emissioni di CO₂, carichi inquinanti e produzione di rifiuti;
3. La descrizione dell'area tratta dal Documento di Piano;
4. Le problematiche rilevate sull'area e sull'intorno in termini di pressioni e sensibilità interferite dall'intervento;
5. Indicazioni puntuali per gli interventi atte a sanare e/o mitigare eventuali effetti negativi presupposti.

Al fine di garantire le migliori condizioni di:

- inserimento delle nuove edificazioni nel contesto;
- minimizzazione dei consumi energetici;
- riduzione dei consumi idrici;
- sostenibilità ambientale dell'intervento;
- qualità della vita dei nuovi residenti e di coloro che risiedono già nei pressi dell'area interessata dall'intervento;

si propone di seguito un elenco di opere di mitigazione che devono essere considerate un presupposto ineludibile per la realizzazione degli interventi previsti:

- a. Gli insediamenti previsti dovranno essere caratterizzati da un'elevata qualità formale degli edifici (morfologica ed estetica) per contribuire alla riduzione dell'impatto paesistico.
- b. Si dovrà prevedere l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed alla necessità di un ridotto consumo energetico, secondo LR 17/2000 e LR 38/2004.
- c. Si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.).
- d. Si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi (acquedotto, fognatura, elettricità e gas). A questo proposito, si segnala che la CAP Holding Spa prevede l'estensione delle reti fognarie in aree insediate ma non servite e la dismissione di scarichi in corsi d'acqua superficiali, in particolare per quanto riguarda Merlate, Coazzano e il tratto da S. Giuseppe a Pasturago.
- e. Si dovrà fare ricorso a piantumazioni di alberi e filari laddove sia necessario per ricostruire una rete del verde che si integri alle reti di livello sovraordinato.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

- f. Dovranno essere tenuti in debita considerazione gli eventuali corsi d'acqua (rogge, cavi, canali) quali elementi di coerenza e diversità nell'organizzazione degli spazi nella progettazione urbana.
- g. Si dovrà promuovere l'uso di programmi innovativi per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia quali i sistemi di riscaldamento a basse emissioni, il solare passivo e gli accumulatori termici.
- h. Si dovrà estendere ai comparti limitrofi il sistema di teleriscaldamento se previsto nella realizzazione di un Ambito di Trasformazione.
- i. Si dovranno aumentare le aree piantumate per favorire l'assorbimento della CO₂, la riduzione degli inquinanti atmosferici, il miglioramento del microclima urbano.
- j. Si dovranno prevedere fasce tampone o provvedimenti di riduzione del rumore lungo i fronti con attività produttive e/o commerciali.

COMUNE DI VERNATE

P.G.T. Piano di Governo del Territorio

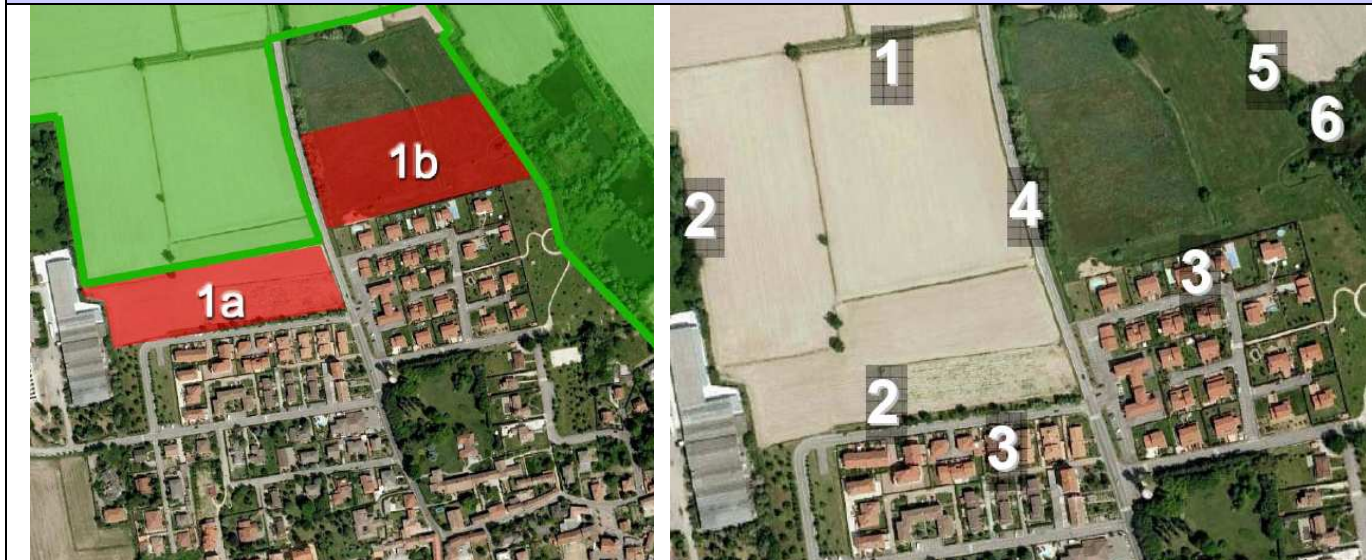
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica

Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE LIBERE

AREA 1 - FRAZIONE PASTURAGO

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
1a	17.802	0,60	10.681	71	43	533
1b	24.868	0,60	14.921	99	60	745
consumo idrico giornaliero 1296 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
23,50	8.577,00	683,60	1,56	0,32	0,05	33,40
32,83	11.981,40	954,93	2,18	0,45	0,07	46,65

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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.

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

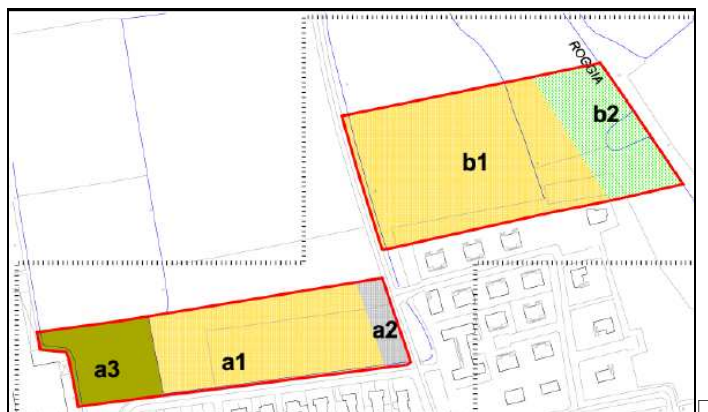
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

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.

AREE LIBERE

AREA 1 – FRAZIONE PASTURAGO

INDIRIZZI PROGETTUALI



<i>Superficie (mq)</i>	17.915 (a) 25.087 (b)
<i>IT mc/mq</i>	0,6
<i>Volume (mc)</i>	10.681 (a) 14.921 (b)
<i>H max degli edifici (m)</i>	8,50
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenziale e servizi Commerciale

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 del Piano esecutivo è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

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. L'area sarà ceduta al Comune già alberata con essenze tipiche del luogo da impiantare contestualmente all'avvio dei lavori.

Problematiche rilevate

Entrambe le aree che compongono l'ambito risultano confinanti con il Parco Agricolo Sud Milano e sia affacciano, a nord, su aree agricole.

Entrambe le aree sono attraversate e lambite da elementi del reticolo idrico e, su più lati, si affacciano su elementi della viabilità locale.

L'area 1b è interessata dalla presenza della fascia di rispetto di un pozzo ad uso idropotabile localizzato a sud; inoltre ricade all'interno di un'area classificata come "oasi di protezione o zona di ripopolamento e cattura" della Rete Ecologica Provinciale e confina con l'Oasi di Pasturago, all'interno della quale si trova un fontanile non attivo e una zona umida. A nord dell'ambito, inoltre, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, risulta una fascia di rilevanza paesistico – fluviale.

L'intero ambito ricade in classe di fattibilità 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

Dal punto di vista idrogeologico, l'ambito è posto in una zona a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese e in prossimità di aree con emergenze idriche (Oasi di Pasturago).

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE LIBERE

AREA 1 – FRAZIONE PASTURAGO

La trasformazione pianificata per questo ambito prevede consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione. La trasformazione, prevalentemente residenziale, induce inevitabilmente sull'intorno nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Ad ovest, le edificazioni dell'area 1a saranno prossime ad aree produttive esistenti, sebbene sia prevista un'area di verde a filtro proprio nella porzione occidentale dell'ambito.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni negli ambiti

Data la posizione delicata degli ambiti che si pongono come zona di filtro tra il territorio agricolo protetto e l'area urbanizzata, occorrerà prestare la massima attenzione nella costruzione morfologica del comparto affinché non siano impediti visuali privilegiate e non si sviluppino fenomeni di sfrangiamento della maglia urbana.

Sarebbe, inoltre, opportuno replicare il sistema di mitigazione paesaggistica già attuato lungo l'attuale confine urbano inserendo filari di alberi che segnino il passaggio al territorio agricolo.

Per quanto concerne la presenza di tracciati idrografici preesistenti, occorrerebbe preservarne memoria almeno nel disegno dei fronti e della viabilità interna ai comparti, soprattutto nell'area 1b.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE LIBERE

AREA 2 – FRAZIONE VERNATE

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
2	12.072	0,60	7.243	48	29	361
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
15,94	5.816,29	463,56	1,06	0,22	0,03	22,65

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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.

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.

INDIRIZZI 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

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE LIBERE

AREA 2 – FRAZIONE VERNATE

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.

Problematiche rilevate

L'ambito interessa l'unica area non ancora edificata all'interno della frazione di Vernate. Tale area si affaccia sulle aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano e risulta adiacente al nucleo storico della frazione e molto prossimo alla storica chiesa di Sant'Eufemia.

Dal punto di vista idrogeologico, l'ambito ricade in una zona a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese con scadenti caratteristiche geotecniche (area prevalentemente limo-argillosa con limitata capacità portante).

Dal punto di vista della fattibilità geologica, l'area ricade in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

La trasformazione pianificata per questo ambito prevede un consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione. La trasformazione, prevalentemente residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Il nucleo di Vernate presenta le caratteristiche del tipico borgo rurale organizzato attorno ad unità cascinali dalle caratteristiche architettoniche piuttosto riconoscibili e parzialmente conservate negli interventi di recupero già effettuati. Sarà, dunque, opportuno rispettare la tipologia edilizia originaria o, quanto meno, ispirarsi ad essa nella predisposizione del progetto architettonico.

L'area colma lo spazio agricolo tra l'urbanizzato e l'area agricola interna al Parco Sud, di conseguenza occorrerà la massima attenzione nell'armonizzazione del passaggio tra questi due elementi evitando fenomeni di sfrangiamento. Sarebbe opportuno concentrare le edificazioni sui lati nord ed ovest dell'area.

Ai confini sud ed est dell'area corrono corsi d'acqua a scopo irriguo che dovrebbero essere preservati, sottolineandone la presenza anche con interventi di creazione di filari arborati.

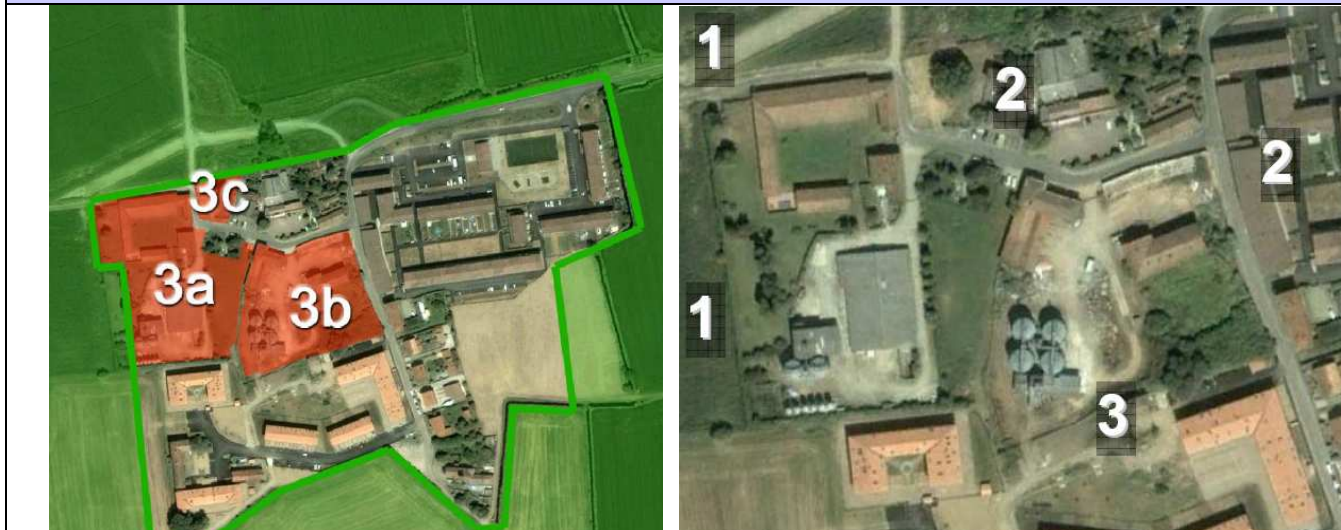
Un'attenzione particolare deve essere riservata, inoltre, al rapporto tra le nuove edificazioni e la chiesa di Sant'Eufemia, evitando l'occlusione della visuale del campanile dall'intorno.

Occorrerà, infine, verificare le ricadute in termini di traffico indotto sulla viabilità esistente relativamente alla sicurezza degli utenti delle strade, soprattutto in corrispondenza delle immissioni sulla viabilità principale.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI IN AMBITO URBANO
AREA 3 – FRAZIONE VERNATE

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
3a	11.758		6.246	42	25	312
3b	9.842		15.061	100	60	752
3c	1.215		2.100	14	8	105
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
13,74	5.015,54	399,74	0,91	0,19	0,03	19,53
33,13	12.093,98	963,90	2,20	0,45	0,07	47,09
4,62	1.686,30	134,40	0,31	0,06	0,01	6,57

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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.

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.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI IN AMBITO URBANO
AREA 3 – FRAZIONE VERNATE

INDIRIZZI PROGETTUALI

<i>Superficie (mq)</i>	11.758 (a) 9.842(b) 1.215 (c)
<i>IT mc/mq</i>	
<i>Volume (mc)</i>	
<i>H max degli edifici (m)</i>	8,50
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenziale e servizi

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 del Piano esecutivo è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

Area 3a: 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 dovrà essere ceduta al Comune ed avrà destinazione a Verde pubblico e arredo urbano. Lungo la parte a confine con l'area 3b sarà realizzata la strada di accesso all'insediamento esistente a sud della frazione.

Aree 3b e 3c: 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 3c da cedere al Comune per funzioni e spazi di interesse pubblico, pari a 2.100 mc.

Problematiche rilevate

L'area si colloca nella porzione occidentale della frazione di Vernate, all'interno del nucleo storico e si affaccia sulle aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano.

A nord delle aree 3a e 3b, si trova la fascia di rispetto stradale della SP 163.

Dal punto di vista della fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

Dal punto di vista idrogeologico, l'ambito ricade in un'area a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese; l'area 3b e parte dell'area 3a, inoltre, sorgono su una zona con scadenti caratteristiche geotecniche (aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante).

La trasformazione pianificata per questo ambito non prevede consumo di suolo non edificato. Tuttavia, la trasformazione, prevalentemente residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Data la delicatezza dell'intervento dal punto di vista dell'impatto paesaggistico, sarà opportuno valutare con attenzione l'inserimento dei nuovi volumi affinché non si discostino tipologicamente e morfologicamente dalle strutture circostanti esistenti.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI IN AMBITO URBANO
AREA 3 – FRAZIONE VERNATE

Per quanto riguarda l'area 3b, occorrerà arretrare i nuovi volumi rispetto alla SP 163 al fine di garantire la sicurezza dei residenti e la mitigazione degli effetti negativi prodotti dal transito di traffico veicolare.

La ricollocazione dei volumi un tempo presenti sull'area 3c a sud dell'area 3b dovrà avvenire preservando l'area verde posta al suo interno in posizione sud-est e circondata da muro in mattoni.

Infine, lungo il confine ovest dell'area 3a sarebbe da valutare la collocazione di un filare alberato che segni il confine tra le aree del Parco Sud e l'abitato.

**INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI IN AMBITO URBANO
AREA 4 – FRAZIONE MONCUCCO**

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Slp commerciale / terziaria	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
4a	11.414	475	17.138	114	68	855
4b	12.469		12.469	83	50	622
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
37,70	13.761,81	1.096,83	2,50	0,51	0,08	53,58
27,43	10.012,61	798,02	1,82	0,37	0,05	38,99

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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'edificato esistente.

ELEMENTI NOTEVOLI

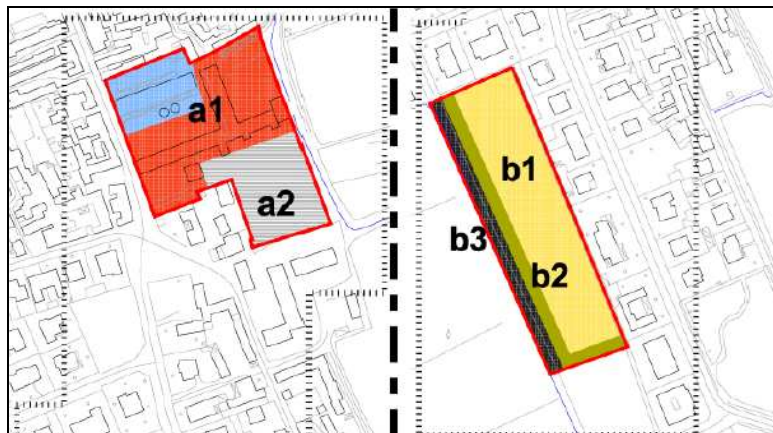
1. Aree agricole (Parco Sud Milano)
2. Edificato storico esistente
3. Edifici esistenti da recuperare

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.

INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI IN AMBITO URBANO AREA 4 - FRAZIONE MONCUCCO

INDIRIZZI PROGETTUALI



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

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

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 del Piano esecutivo è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

Area 4a: 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 SIp commerciali. Nella corte centrale dovrà essere individuato uno spazio pubblico con accesso da via Roma, oltre ad ulteriori 200 mq di SIp, 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 4b: 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

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI IN AMBITO URBANO
AREA 4 – FRAZIONE MONCUCCO

privata, garantendone il mantenimento. L'ambito potrà dare luogo alla presentazione di uno o più PA, anche se la realizzazione della zona di completamento residenziale è vincolata alla sistemazione dell'edificio esistente (ambito 4a).

Problematiche rilevate

L'ambito è composto da due aree: la prima (4a) posta al centro dell'edificio esistente della frazione di Moncucco, a margine del nucleo storico, la seconda (4b) posta ad ovest, in un'area libera tra l'edificio e il Parco Agricolo Sud Milano. Su quest'ultima non insistono particolari vincoli, l'area 4a, invece, è in parte ricompresa in una zona a rischio archeologico.

Il confine est dell'area 4a e il confine ovest dell'area 4b sono lambiti da elementi del reticolo idrografico minore.

L'area 4a confina con un'area agricola. L'area 4b si affaccia sulle aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano.

Dal punto di vista della fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

L'ambito è posto in un'area con scadenti caratteristiche geotecniche (aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante).

La trasformazione pianificata per l'area 4a non prevede consumo di suolo, mentre quella relativa all'ambito 4b prevede consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione. Lungo il confine con le aree del Parco, inoltre, sarà realizzata una strada che fiancheggerà tutto l'ambito.

La trasformazione, prevalentemente residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto. Le edificazioni dell'ambito 4a verranno a trovarsi in prossimità di nuove edificazioni previste al di là della viabilità esistente, ad est, nell'ambito di trasformazione ad uso residenziale n.12.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Area 4a

Il recupero edilizio deve essere fatto in osservanza delle preesistenze circostanti sia per quanto riguarda l'orientamento e la disposizione dei volumi nuovi, sia per quanto concerne le tipologie edilizie e i materiali utilizzati. Inoltre, devono essere evitate composizioni edilizie che diano luogo a sfrangiamenti che possano preludere a futuri interventi verso est.

Occorrerà verificare se la nuova attrattività dell'area data dalla presenza di un punto commerciale e di servizi pubblici non generi anche un richiamo per il traffico veicolare con relativi problemi di sicurezza per le utenze deboli della strada, soprattutto in riferimento agli accessi sulla viabilità principale.

Area 4b

La strada prevista correrebbe sul perimetro ovest e sud dell'area a ridosso del Parco Agricolo con il rischio di trasformarsi in percorso alternativo per il traffico di attraversamento. Sarebbe più opportuna una sua ricollocazione a ridosso delle recinzioni posteriori degli edifici esistenti, trasformandola in strada a fondo cieco di mero servizio alle nuove abitazioni.

Per quanto concerne il rapporto con lo spazio agricolo appare appropriata la realizzazione di un filare arboreo che, tuttavia, non sarebbe a margine della strada, ma correrebbe lungo il confine dell'area.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI NEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
AREA 5 – FRAZIONE MERLATE

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Slp commerciale / terziaria	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
5	6.517	2.465	= esistente		n.d.	n.d.
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Descrizione dell'area da Documento di Piano

L'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.

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.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI NEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
AREA 5 – FRAZIONE MERLATE

INDIRIZZI PROGETTUALI

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

ULTERIORI DISPOSIZIONI

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 SIp realizzabile «una tantum».

Problematiche rilevate

L'ambito, interamente compreso all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, si affaccia su aree agricole e risulta posto in prossimità del nucleo di Merlate.

L'ambito è compreso tra le fasce di rispetto delle SP 33 e SP 163 che corrono a nord e a sud ed è posto in prossimità di un corridoio primario riconosciuto dalla Rete Ecologica Regionale.

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica (fattibilità con modeste limitazioni) e in una zona a debole o assente vulnerabilità geologica.

La trasformazione induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

La localizzazione del manufatto e la sua vocazione non residenziale ne favoriscono un recupero in senso commerciale dato anche l'affaccio sulla SP 33. Devono essere valutati attentamente gli effetti dati dalla possibile attrattività che l'ambito eserciterà sul traffico veicolare in termini di spazi per la sosta e di sicurezza delle manovre di immissione e svolta sulla provinciale.

Infine, deve essere impedita la realizzazione di un accesso all'area da sud onde non aggravare le interferenze del traffico di attraversamento su quello locale in prossimità del nucleo di Merlate.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

**INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI NEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
 AREA 6 - LOCALITA' MERLATE**

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
6	4.201		5.858	39	23	292
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
12,89	4.703,97	374,91	0,86	0,18	0,03	18,32

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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.

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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

<i>Superficie (mq)</i>	4.201
<i>IT mc/mq</i>	
<i>Volume (mc)</i>	4.647 (esistente) 1.211 (nuovo)

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI NEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
AREA 6 - LOCALITA' MERLATE

<i>H max degli edifici (m)</i>	
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Residenziale</i>

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.

Problematiche rilevate

L'ambito, posto a sud della località di Merlate, si affaccia su aree agricole a sud e ad est e confina con il nucleo storico di Merlate a nord. Nella porzione meridionale dell'ambito è compreso un elemento di architettura residenziale di interesse storico - paesistico.

L'ambito, interamente compreso all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, è posto all'interno di una zona classificata come ganglio secondario della Rete Ecologica Provinciale e all'interno di un corridoio primario della Rete Ecologica Regionale.

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica (fattibilità con modeste limitazioni) e in una zona a debole o assente vulnerabilità geologica.

La trasformazione, a carattere residenziale, comportando nuova volumetria, induce sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

La trasformazione si colloca in un contesto piuttosto delicato dal punto di vista non solo paesaggistico, ma anche in considerazione degli elementi della rete ecologica regionale che vi insistono direttamente o indirettamente.

Di conseguenza, oltre alle indicazioni derivanti dall'applicazione delle NTA del Parco Agricolo, occorrerà prestare particolare attenzione al rispetto del corridoio primario che attraversa proprio la frazione di Merlate, se fosse possibile addirittura spostando i fronti edilizi verso ovest lasciando quanto più spazio inedito a disposizione delle esigenze di tutela ecologica.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

**INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI NEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
 AREA 7**

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
7	5.476		7.815	52	31	390
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
17,19	6.275,45	500,16	1,14	0,23	0,03	24,43

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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.

ELEMENTI NOTEVOLI

1. Aree agricole Parco Sud
2. Adiacenza 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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Superficie (mq)	5.476
IT mc/mq	-

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

**INTERVENTI SU COMPLESSI ESISTENTI NEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
 AREA 7**

<i>Volume (mc)</i>	<i>Esistente</i>
<i>H max degli edifici (m)</i>	<i>Esistente</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Residenziale</i>

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.

La realizzazione dell'area è, infine, vincolata alla realizzazione del nuovo collegamento con Moncucco e all'ampliamento, con realizzazione della pista ciclabile, della strada per Vernate.

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.

Problematiche rilevate

L'area ricade interamente all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

Parte dell'ambito ricade nella fascia di rispetto stradale della SP 163 e del tratto di progetto che collegherà la cascina a Moncucco.

L'ambito si trova posizionato lungo un corridoio primario della Rete Ecologica Regionale ed è lambito a nord da un elemento della rete idrografica secondaria.

L'ambito è situato in un'area ricadente in classe di fattibilità geologica 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e con scadenti caratteristiche geotecniche (aree prevalentemente limo – argillose con limitata capacità portante).

La trasformazione, di tipo residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Il recupero dell'edificazione esistente deve mirare alla preservazione del disegno e della struttura per quanto possibile anche in relazione al rispetto delle normative sul risparmio energetico.

Relativamente alla realizzazione della nuova viabilità per Moncucco, occorrerà prevedere opere di mitigazione della velocità dei veicoli onde scoraggiarne l'uso da parte del traffico di attraversamento. La costruzione della strada potrebbe essere l'occasione per la realizzazione di un filare alberato che corra al suo lato.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE
AREA 8 – FRAZIONE VERNATE

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
8	1.031		3.822	25	15	191
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
8,41	3.069,07	244,61	0,56	0,11	0,02	11,95

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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.

ELEMENTI NOTEVOLI

1. Aree agricole Parco Sud
2. Vicinanza con la 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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Superficie (mq)	1.031
IT mc/mq	–
Volume (mc)	Esistente

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE
AREA 8 – FRAZIONE VERNATE

<i>H max degli edifici (m)</i>	<i>Esistente con adeguamento igienico sanitario per le parti basse</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Residenziale</i>

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.

Problematiche rilevate

L'ambito comprende aree classificate come nuclei storici di interesse storico – paesistico, confina con il Parco Agricolo Sud Milano e si affaccia su aree agricole.

L'ambito ricade in un'area in classe di fattibilità 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e caratterizzata da bassa soggiacenza della falda e scadenti caratteristiche geotecniche (aree prevalentemente limo – argillose con limitata capacità portante).

La trasformazione, di tipo residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

L'intervento deve armonizzarsi con il contesto circostante dal punto di vista morfologico e tipologico. Particolare cura dovrà essere riservata al rapporto con lo spazio agricolo che si sviluppa ad ovest.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE
AREA 9 – FRAZIONE PASTURAGO

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
9	926		926	6	4	46
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
2,04	743,58	59,26	0,14	0,03	0,00	2,90

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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.

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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Superficie (mq)

926

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE
AREA 9 – FRAZIONE PASTURAGO

<i>IT mc/mq</i>	<i>1,0</i>
<i>Volume (mc)</i>	<i>926</i>
<i>H max degli edifici (m)</i>	<i>8,50</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Residenziale</i>

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 o ripiantumate nuove alberature in affaccio sugli spazi pubblici.

Problematiche rilevate

Posta a nord del nucleo storico di Pasturago, l'ambito ricade all'interno di un'area classificata come "oasi di protezione o zona di ripopolamento e cattura" della Rete Ecologica Provinciale, a poca distanza dall'Oasi di Pasturago.

Due lati dell'ambito sono definiti dalla viabilità locale (via Paolo VI).

L'ambito ricade in classe di fattibilità 3 (consistenti limitazioni), in una zona a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.

Un elemento del reticolo idrico secondario scorre, tombinato, sotto l'area.

L'area è, attualmente, occupata da un giardino alberato: la trasformazione pianificata prevede, dunque, consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione. La trasformazione, di tipo residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Occorre cercare di preservare, se possibile, le emergenze arboree già presenti nell'area, ove siano verificati quali elementi di qualità.

COMUNE DI VERNATE

**P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A**

**AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE
AREA 10 - FRAZIONE PASTURAGO**

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
10	850		850	6	3	42
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
1,87	682,55	54,40	0,12	0,03	0,00	2,66

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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).

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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

<i>Superficie (mq)</i>	850
------------------------	-----

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE
AREA 10 – FRAZIONE PASTURAGO

<i>IT mc/mq</i>	<i>1,0</i>
<i>Volume (mc)</i>	<i>850</i>
<i>H max degli edifici (m)</i>	<i>8,50</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Residenziale</i>

ULTERIORI DISPOSIZIONI

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

Problematiche rilevate

Posta nel nucleo storico di Pasturago l'area è adiacente ad aree a verde pubblico, a poca distanza dall'Oasi di Pasturago. Il confine nord è definito dalla via Giuseppe Verdi.

L'ambito ricade in classe di fattibilità 3 (consistenti limitazioni), in una zona a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.

L'area è, attualmente, destinata a verde. La trasformazione pianificata prevede, dunque, consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione. La trasformazione, di tipo residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

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.

Dovrà essere, inoltre, ricercata l'armonizzazione delle nuove edificazioni soprattutto con la chiesa e il complesso oratoriale a sud-est.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE
AREA 11 - FRAZIONE PASTURAGO

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
11	880		1.320	9	5	66
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
2,90	1.059,96	84,48	0,19	0,04	0,01	4,13

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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.

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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

<i>Superficie (mq)</i>	880
<i>IT mc/mq</i>	1,5
<i>Volume (mc)</i>	1.320

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DA VALORIZZARE
AREA 11 – FRAZIONE PASTURAGO

<i>H max degli edifici (m)</i>	<i>8,50</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Residenziale</i>

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.

Problematiche rilevate

Posta a sud di Pasturago, all'interno dell'area di nucleo storico, in posizione limitrofa con un elemento di architettura religiosa di interesse paesistico (Chiesa di SS Cosma e Damiano), l'ambito ricade a poca distanza dall'Oasi di Pasturago,

Il confine est è definito dalla via Sisti.

L'ambito ricade in classe di fattibilità 3 (consistenti limitazioni), in una zona a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.

La trasformazione pianificata prevede un parziale consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione. La trasformazione, di tipo residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Dovrà essere curato particolarmente il rapporto tra le nuove edificazioni ed il fronte strada lungo via Sisti, onde non creare effetti di rientranze incoerenti con l'impianto urbanistico esistente.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

PIANI ATTUATIVI CONFORMATI
AREA 12 - FRAZIONE MONCUCCO

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
12	4.767	0,80	3.814	25	15	190
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
8,39	3.062,32	244,07	0,56	0,11	0,02	11,92

Descrizione dell'area da Documento di Piano

L'area, già conformata dal precedente PRG, è collocata a confine dell'edificato esistente nella frazione di Moncuocco e a ridosso di una zona destinata a standard dallo stesso PRG.

ELEMENTI NOTEVOLI

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

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

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

INDIRIZZI PROGETTUALI

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

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

PIANI ATTUATIVI CONFORMATI
AREA 12 - FRAZIONE MONCUCCO

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.

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.

Problematiche rilevate

L'area risulta confinante con il nucleo storico di Moncucco e ricade interamente in una zona a rischio archeologico.

Due lati dell'area (ad ovest ed a sud) sono lambiti da elementi del reticolo idrico secondario.

L'ambito ricade in un'area in classe di fattibilità geologica 3 (consistenti limitazioni) e con scadenti caratteristiche geotecniche (aree prevalentemente limo - argillose con limitata capacità portante).

La trasformazione pianificata per questo ambito prevede un consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione. La trasformazione, di tipo residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto. Sul lato occidentale, le nuove edificazioni saranno prossime al tracciato viabilistico esistente.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Occorre prioritariamente valutare la necessità di aprire un nuovo fronte edificato ad est della via Berlinguer che possa in futuro preludere ad un completamento dell'urbanizzazione che giunga fino al confine con l'area del Parco Sud.

Nel caso si procedesse alla conferma dell'edificabilità dell'area, sarebbe opportuno identificare un livello di priorità dell'intervento che ne procrastinasse l'implementazione sino al momento in cui siano state esaurite le previsioni di trasformazione 4a e 4b.

L'urbanizzazione dovrebbe concentrarsi verso il lato ovest dell'ambito, garantendo, comunque, adeguati livelli di mitigazione degli effetti del traffico veicolare; mentre sul lato est dovrebbero essere approntate opportune opere di mitigazione a verde che armonizzino il passaggio tra territorio urbanizzato e spazio agricolo.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

PIANI ATTUATIVI CONFORMATI
AREA 13 - FRAZIONE COAZZANO

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mc/mq	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
13	10.217	1,2	12.000	80	48	599
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
26,40	9.636,00	768,00	1,75	0,36	0,05	37,52

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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

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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Superficie (mq)	10.217
IT mc/mq	0,8
Volume (mc)	8.174

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

PIANI ATTUATIVI CONFORMATI
AREA 13 - FRAZIONE COAZZANO

<i>H max degli edifici (m)</i>	<i>8,5</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Residenziale</i>

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.

E', pertanto, prescritto il mantenimento di una fascia verde alberata di almeno 20 metri di profondità lungo il confine a Nord, oltre che la creazione di zone/filari alberati verso la campagna.

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

Come previsto dal precedente PRG, il Rapporto di Copertura (Rc) non può essere superiore al 30%, mentre è diminuita la volumetria possibile per contenere l'impatto dell'insediamento, tenuto conto dei limiti sopra indicati.

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.

Problematiche rilevate

L'ambito è posto all'interno di un ganglio secondario della Rete Ecologia Provinciale. Parte di esso ricade all'interno di una fascia di rilevanza paesistico - fluviale e all'interno della fascia di rispetto di 150 m della roggia Ticinello; lungo la roggia, inoltre, è stato individuato un elemento di secondo livello della Rete Ecologica Provinciale, che lambisce il confine settentrionale dell'ambito.

Sul lato occidentale, l'ambito si affaccia sulle aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano.

La porzione meridionale ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e, in piccola parte, all'interno della fascia di rispetto stradale della SP33. Un elemento del reticolo idrografico minore scorre lungo il confine orientale dell'ambito, all'altezza di via C. Colombo.

L'area ricade in una zona in classe 2 rispetto alla fattibilità geologica (modeste limitazioni) e a debole o assente vulnerabilità geologica.

L'area è attualmente occupata da aree agricole con presenza di un filare lungo via Colombo e una piccola macchia arborea. La trasformazione pianificata per questo ambito prevede un consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione.

La trasformazione, di tipo residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Si condividono le prescrizioni del Documento di Piano a cui si aggiunge un'attenzione particolare alla salvaguardia degli elementi arborei già esistenti, se configuranti un sistema vegetale di qualità, inoltre devono essere attentamente progettati 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.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

PIANI ATTUATIVI CONFORMATI
AREA 14 - FRAZIONE SAN GIUSEPPE

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Indice di edificabilità (IT) mq/mq	Slp realizzabile mq	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
14	61.451	0,50	30.726		n.d.	n.d.
consumo idrico giornaliero 330 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Descrizione dell'area da Documento di Piano

L'area è posta a confine con un'area industriale esistente sul margine Ovest del comparto industriale di Vernate. E' un'area già conformata dal PRG del 93 e succ. varianti.

ELEMENTI NOTEVOLI

1. Aree agricole parco Sud
2. Zona industriale

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Consentire l'ampliamento di una attività industriale esistente.

INDIRIZZI PROGETTUALI

<i>Superficie (mq)</i>	<i>61.451</i>
<i>IT mc/mq</i>	<i>0,5</i>
<i>Volume (mc)</i>	<i>30.726</i>
<i>H max degli edifici (m)</i>	<i>12,5</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Industriale</i>

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

PIANI ATTUATIVI CONFORMATI
AREA 14 - FRAZIONE SAN GIUSEPPE

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.

Dovranno inoltre essere previste fasce di mitigazione a verde verso le zone agricole e a funzioni non omogenee. Le nuove strutture dovranno garantire misure prestazionali tali da limitare l'inquinamento acustico e ambientale.

Problematiche rilevate

L'area confina, ad ovest, con le aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano e, ad est, con una zona industriale esistente.

Un elemento del reticolo idrico secondario (il Cavo Mina) scorre lungo il confine occidentale dell'ambito, e un altro scorre tombinato attraverso l'area, nella porzione orientale.

L'area ricade in una zona in classe 3 (consistenti limitazioni) rispetto alla fattibilità geologica e caratterizzata da bassa soggiacenza della falda.

L'area è attraversata da un elettrodotto della tensione di 130 kV.

La trasformazione pianificata per questo ambito prevede un consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione.

La trasformazione, di tipo industriale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

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, in quanto sarebbe opportuno evitare, se possibile, di prevedere il transito di mezzi commerciali all'interno della frazione di Pasturago.

PIANI ATTUATIVI IN CORSO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO AREA 15 - FRAZIONE COAZZANO

Localizzazione



Ambito n.	ST m ²	Slp commerciale / terziaria	Volume realizzabile mc	Popolazione insediabile	n. veicoli privati previsti	mq per parcheggi (12,5 per veicolo)
15	15.117	210	11.875	79	47	593
consumo idrico giornaliero 1296 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 469 t/anno
26,13	9.535,63	760,00	1,73	0,36	0,05	37,13

Descrizione dell'area da Documento di Piano

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 adottato 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.

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).

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

**PIANI ATTUATIVI IN CORSO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO
AREA 15 - FRAZIONE COAZZANO**

INDIRIZZI PROGETTUALI

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

ULTERIORI DISPOSIZIONI

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

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

Problematiche rilevate

L'ambito è posto all'interno di un ganglio secondario della Rete Ecologica Provinciale e all'interno di un elemento di secondo livello della Rete Ecologia Regionale.

L'area è compresa all'interno della fascia di rispetto di 150 m del canale Ticinello, che delimita il confine meridionale ed è soggetto a tutela paesistica; nell'area si trova anche la roggia Morosini, la roggia Gamberina e il cavo Beretta, in parte alimentato dal fontanile posto a Nord non distante dall'area.

L'ambito confina ad ovest con il nucleo storico di Coazzano (con architettura religiosa e militare di interesse storico - paesistico) e ad est con le aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano.

L'area ricade in una zona in classe 2 rispetto alla fattibilità geologica (modeste limitazioni) e a debole o assente vulnerabilità geologica.

L'area è, attualmente, occupata da aree agricole. La trasformazione pianificata per questo ambito prevede un consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione.

La trasformazione, principalmente residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Indicazioni puntuali per la riduzione delle pressioni nell'ambito

Sarebbe preferibile 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 richieste, sarebbe opportuno predisporre ulteriori mitigazioni di tipo vegetazionale che filtrino il passaggio tra territorio urbanizzato e spazi agricoli circostanti.

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

**PROPOSTE DI AREE DI TRASFORMAZIONE DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
AREE 16, 17, 18 e 19**

Localizzazione



Estratti dalla relazione di Documento di Piano

Premessa

Recentemente è emersa da alcune amministrazioni l'esigenza di rivisitare i confini territoriali del Parco Sud in maniera limitata e puntuale.

La complessa procedura di modifica del perimetro non ha però avuto alcun esito formale; l'Amministrazione Provinciale, ente di gestione del Parco Sud, aveva infatti ipotizzato di procedere attraverso una modifica normativa, volta a consentire interventi di trasformazione in contesti prossimi agli ambiti urbani.

Il direttivo del Parco Sud aveva pertanto provveduto ad approvare una delibera, 58/2008, con la quale proponeva al Consiglio provinciale di procedere all'adozione di una integrazione alle NTA del PTC del Parco, al quale avrebbe

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

**PROPOSTE DI AREE DI TRASFORMAZIONE DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
AREE 16, 17, 18 e 19**

dovuto fare seguito la trasmissione in Regione per l'approvazione definitiva.

La procedura non ha poi avuto alcun seguito in considerazione dell'interruzione determinata dalle elezioni e dalla nuova Amministrazione provinciale.

Percorso individuato

Si prevedeva di definire un nuovo articolo (3 bis), che avrebbe dovuto consentire la definizione, UNA TANTUM, di nuove aree di trasformazione, da considerare parte integrante del Parco stesso, il cui totale in termini di estensione doveva essere contenuto entro l'1,5% del territorio comunale compreso nel parco, e comunque per un massimo non superiore ai 15 ha. Tali aree avrebbero dovuto essere proposte dai Comuni sulla base di una serie di criteri indicati nello stesso provvedimento.

La procedura prefigurata era la seguente:

1. dopo l'approvazione definitiva della modifica normativa, individuazione, all'interno del Documento di Piano del PGT, delle nuove aree, nonché degli interventi di compensazione prescritte come vincolanti per la realizzazione delle trasformazioni;
2. espressione del parere da parte del settore Pianificazione della Provincia di Milano e del Parco Sud, rispettivamente di compatibilità e conformità, sulla base di quanto previsto dai propri strumenti di riferimento.

Nelle more dell'approvazione delle nuove norme i Comuni avrebbero dovuto procedere proponendo le aree di proprio interesse all'interno del Documento di Piano con le relative aree di compensazione.

La Provincia e il Parco avrebbero dovuto formulare il proprio parere finalizzato all'approvazione del PGT vincolandolo alla definitiva approvazione della norma suddetta, determinando con ciò una sorta di sospensiva dell'operatività delle aree individuate.

L'ottica del PGT

L'Amministrazione ha ritenuto di dover cogliere l'opportunità offerta dalla proposta di revisione normativa del PTC del Parco Sud, prevedendo eventuali nuove aree di espansione residenziale e industriale all'interno del perimetro del Parco stesso, in coerenza con quanto l'originaria proposta della Provincia stava delineando.

Pur in considerazione dell'interruzione della procedura precedentemente prefigurata da parte della nuova Amministrazione provinciale, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto comunque di esporre in sede di PGT le istanze individuate.

Valutazione preliminare delle aree prescelte

La scelta compiuta dall'amministrazione di inserire le aree dalla 16 alla 19 all'interno del Documento di Piano discende dalla volontà di poter aprire il percorso procedurale che possa in futuro portare alla ridefinizione dei confini del Parco Sud.

Di conseguenza, l'attuale VAS non è la sede idonea per dare conto specificamente dei contenuti di interventi la cui realizzabilità è sottoposta a un iter che vede l'interessamento dell'Ente Parco, della Provincia di Milano e della Regione Lombardia che provvederanno, nel caso di accoglimento della proposta, a modificarne i contenuti affinché possa acquisire caratteri di compatibilità con il contesto circostante.

Da un punto di vista preliminare possono essere fatte alcune considerazioni in merito alle aree prescelte per l'avvio del procedimento.

Area 16a

COMUNE DI VERNATE
P.G.T. Piano di Governo del Territorio
V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Rapporto Ambientale - Allegato A

PROPOSTE DI AREE DI TRASFORMAZIONE DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
AREE 16, 17, 18 e 19

Si ritiene opportuna una riduzione della dimensione dell'area che ne escluda la porzione occidentale. Pare, infatti, maggiormente giustificabile una proposta di completamento della maglia urbana che riguardi l'area compresa tra il margine sud di Pasturago e il confine nord dell'azienda agricola posta lungo via Einaudi. La porzione occidentale aprirebbe, invece, un nuovo fronte edificato che potrebbe preludere ad un ulteriore completamento dell'area compresa tra il confine ovest dell'azienda agricola e la SP 163 incrementando il consumo di suolo agricolo.

Area 16b

La proposta di tale completamento dovrebbe essere riservata ad una ulteriore fase di ridefinizione della strategia complessiva da parte dell'amministrazione comunale a valle dell'attuazione del PGT. Occorre, infatti, considerare che il PGT prevede a livello teorico 190.000 mc di volume residenziale che corrispondono all'incirca a 630 nuovi alloggi a cui devono essere sommati gli alloggi inoccupati attualmente presenti nel comune.

Area 17

L'operazione di recupero della cascina Boschetto ha permesso la creazione di un'area residenziale di pregio in un contesto precisamente delimitato e contenuto nei margini dell'azienda agricola preesistente.

Differente è la proposta di creare una nuova area residenziale ad est della ex cascina a ridosso dell'area produttiva di Binasco in un contesto che potrebbe essere rivalutato quale verde di fruizione o area di pubblica utilità che costituisca un valore sia per Vernate che per Binasco.

Area 18

Alla richiesta di stralcio dell'intero ambito dal Parco Sud, dovrebbe seguire un'attenta valutazione riguardo alla destinazione futura dell'area e soprattutto all'opportunità di mantenere una previsione di espansione di queste dimensioni in una frazione dal fragile equilibrio legato alla presenza di edifici di stampo rurale recuperati ad usi residenziali.

Area 19

Pur condividendosi la necessità di individuare un'area "serbatoio" nella quale reperire future espansioni dell'area produttiva di Vernate, si ritiene che debba essere rivista l'estensione dell'ambito proposto.

L'attuale congiuntura economica non fa prevedere in breve grandi margini di espansione dei poli produttivi soprattutto se, come nel caso presente, collocati in territori con difficoltà di accessibilità. Si deve, inoltre, tenere presente che il PGT prevede l'area 14 di espansione produttiva per un valore pari a circa 30.000 mq di Slp.

Alla luce di quanto affermato, sembra maggiormente ragionevole presupporre un'espansione dell'area produttiva che riguardi una quota pari a circa 50.000 mq di superficie corrispondente alla porzione nord dell'ambito proposto.