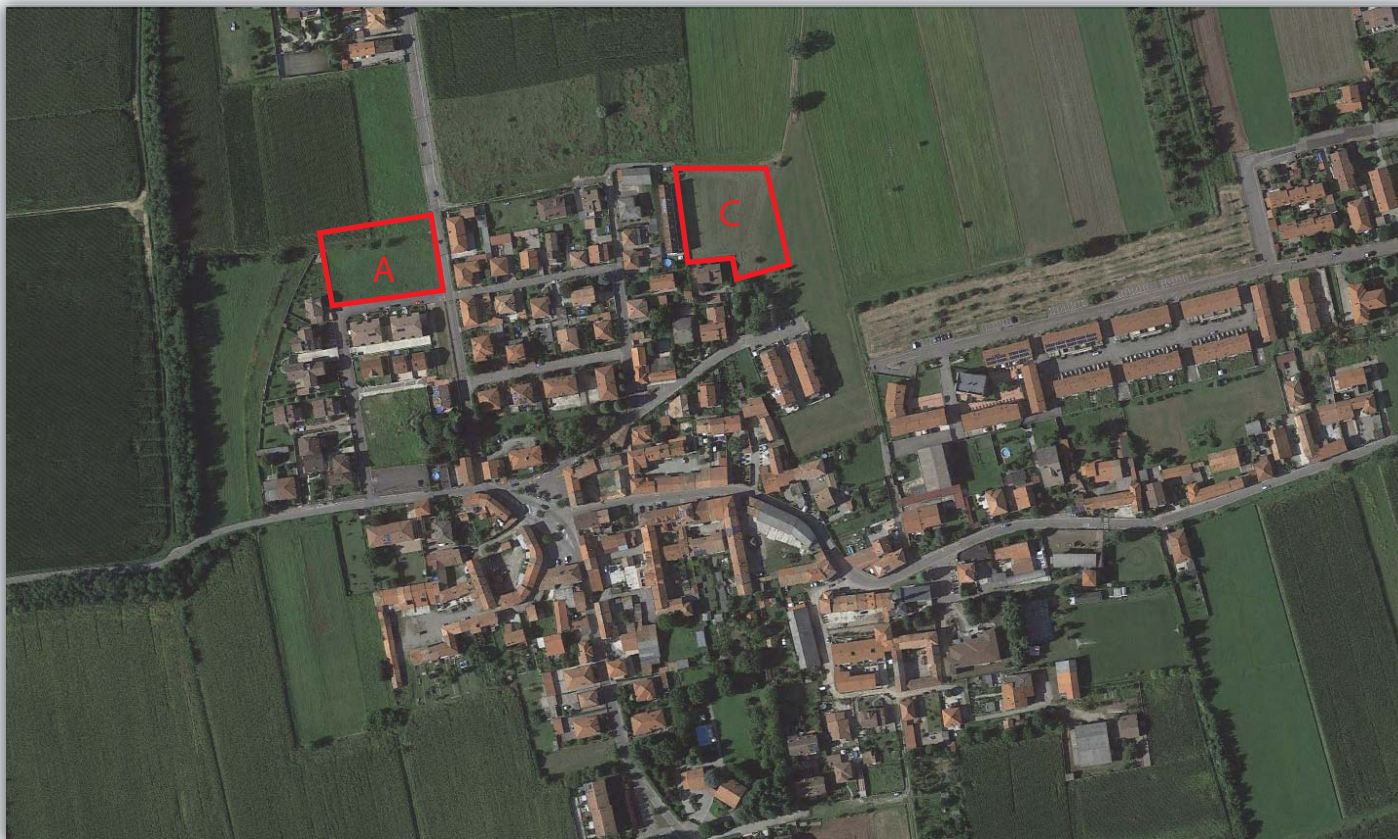




VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività residenziali: punti 1 e 2 Tab.A delle NdP del PdR

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

Il processo di urbanizzazione di questo ambito raccordare le infrastrutture e le dotazioni di servizio in rapporto alla situazione dell'intorno urbano.

In particolare, l'accesso all'ambito C dovrà avvenire prevalentemente da sud, da Via F.lli Bandiera, attraverso un ripensamento complessivo (a carico economico dell'operatore) dell'area a servizio esistente VER.66.

DESCRIZIONE DELL' AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord del nucleo urbanizzato della frazione di Cerello.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dalla presenza a sud di un tessuto residenziale a bassa densità e a nord del territorio agricolo.

Oggi l'area, nel suo complesso, risulta utilizzata per attività agricole.

Non si riscontra la presenza di particolari vincoli gravanti sull'area.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto residenziale a nord della frazione di Cerello che risulta oggi frastagliato.

La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le edificazioni circostanti e, più in generale, col tessuto residenziale che caratterizza questa parte del comune.

La trasformazione, ai fini di facilitarne l'attuazione, viene differenziata in due unità di intervento indipendenti che perseguono i medesimi obiettivi progettuali.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Si rendono necessarie valutazioni specifiche in relazione all'omogeneità degli interventi proposti rispetto al contesto di riferimento in merito all'assetto distributivo, morfologico, materico: i progetti dovranno ottenere parere positivo da parte della commissione del paesaggio (anche a salvaguardia dei vicini beni tutelati).

L'attuazione dell'ambito C dovrà farsi carico della riqualificazione e valorizzazione della testa di fontanile presente nell'area pubblica del servizio VER.XX attraverso un progetto dall'alto valore ambientale e paesaggistico, sulla scorta delle buone pratiche in tal senso messe a disposizione dal Parco Agricolo Sud Milano.

Il sistema di alberature sul fronte esterni devono mirare a creare un adeguato limite urbano e a una mitigazione acustica-visiva-paesaggistica nei confronti del Parco Agricolo Sud Milano.

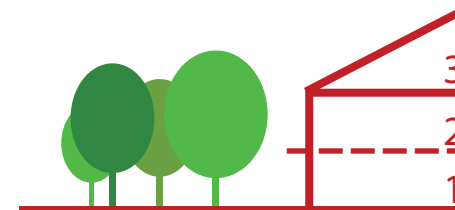
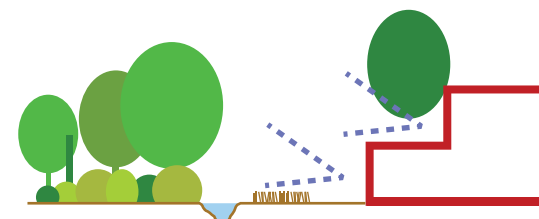


Valorizzazione ambito agricolo

Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.

Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/-medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	3.921 m ²
SL prevista	max 1.742 m ²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 1.000 m ²
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE



Valorizzazione ambito agricolo

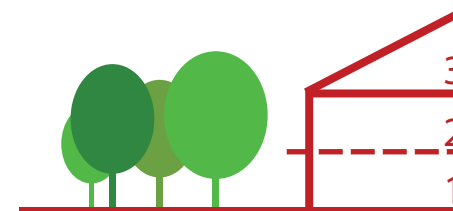
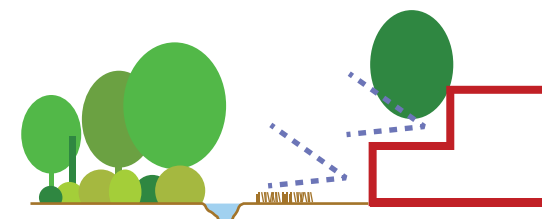
Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.

Collegamento ciclopedonale

Si prevede la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra Via F.lli Bandiera e Via Don Ramirez

Edifici a bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/-medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	4.400 m²
SL prevista	max 2.360 m²
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf

Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Aree per servizi	max 1.888 m²

Modalità di attuazione Pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'attuazione della trasformazione dovrà verificare, preventivamente, la capacità residua di carico del depuratore consortile attraverso il coordinamento con l'Ente gestore e dovrà essere prevista la valutazione previsionale di clima acustico.