



Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO

1. Stato attuale

L'ambito comprende l'insediamento storico della cascina Mentirate, già presente nel Catasto Teresiano dell'inizio del Settecento.

L'insediamento nell'insieme risulta coerente con la tipologia a corte, articolata in ulteriori spazi a corte di dimensione minore. In parte è sede di un'azienda agricola attiva ed è inserito in un contesto di elevata valenza paesistico-ambientale, in diretto rapporto con uno dei corridoi ecologici individuati dal PTCP.

Nella corte sono compresenti gli edifici residenziali padronali, quelli dei salariati e i corpi produttivi originariamente ospitanti stalle e fienili.

E' problematico l'attuale l'accesso autoveicolare e per i mezzi agricoli direttamente dalla SP 105 Badile Lacchiarella, in condizioni di scarsa visibilità e sicurezza.

2. Opportunità e criticità

La cascina è un caso esemplare di "opportunità" di conservare testimonianza di un'architettura storica di notevole valore tipologico. La criticità è connessa ai problemi di recupero degli edifici esistenti in cattive condizioni di manutenzione e, per l'Amministrazione Comunale, alla prospettiva di fornire servizi a un insediamento di dimensioni non indifferenti isolato dal centro principale.

3. Obiettivi di intervento

L'Ambito di Trasformazione della cascina Mentirate è classificato tra gli ambiti di rigenerazione urbana. Il complesso è da annoverare tra gli insediamenti rurali di interesse paesistico: l'attuale leggibilità delle componenti storiche, anche nella porzione ristrutturata più recentemente, sono garanzie di una buona possibilità di conservazione del complesso.

Gli aspetti morfologici del complesso, da considerare caratterizzanti sono:

- la tipologia, la dimensione e la leggibilità della corte storica;
- i rapporti volumetrici tra gli edifici e i relativi allineamenti.

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

4 Destinazioni d'uso

Principale: - la residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Compatibili: - le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;

Escluse: - le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).
- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;

- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Commercio: - vedi tabella in appendice alle presenti schede d'ambito.

5 Capacità edificatoria

5.1 La SLP ammessa deriva dall'applicazione alla superficie territoriale di un indice Ut compreso tra 0,333 mq/mq (indice proprio) e 0,367 (indice massimo).

5.2 Altri parametri

Rc = non superiore a quello esistente

H = non superiore a quella esistente

6. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo di iniziativa privata, **esteso anche all'area confinante per la realizzazione della rotatoria e dei parcheggi confinante area verde privata, presentando un cronoprogramma degli interventi di mitigazione e compensazione, dando garanzie per la loro realizzazione e proponendo soluzioni viabilistiche che tengano conto del corridoio ecologico anche sul lato Nord della cascina.**

Dovranno essere verificati i vincoli gravanti sul territorio comunale (vedi in particolare la normativa geologica e sismica, il Reticolo Idrico Minore e in generale i vincoli riportati nella tav. DA 02).

Il Piano Attuativo dovrà contenere la verifica dei contenuti degli artt. 29 e 31 ("insediamento rurale di interesse storico" e "nucleo di antica formazione") delle NdA del PTCP, e dovrà essere sottoposto all'attenzione del Parco Agricolo Sud Milano per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

Programmi integrati di Intervento

L'approvazione di Programmi Integrati di Intervento è subordinata alle condizioni di cui all'art. 13 dei Criteri Tecnici di Attuazione.

7. Indicazioni particolari

Opere di mitigazione e compensazione in campo naturalistico in rapporto alla vicinanza del SIC "Oasi di Lacchiarella", localizzate nelle aree esterne all'ambito, classificate in "verde privato", **fatte salve le prescrizioni della Valutazione di Incidenza della revisione del PGT".**

Dette aree sono utilizzabili esclusivamente per configurare l'accesso autoveicolare al complesso sostitutivo di quello attuale e diretto dalla SP 105, e per dotare il complesso di parcheggi di uso pubblico o privato senza opere fuori terra, o di aree di verde privato, alle quali non si applica l'indice Ut.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE INDICATIVA



	Perimetro del comparto		Edifici meritevoli di conservazione
	Strade in progetto		Sagoma indicativa degli edifici
	Rotatorie da realizzare		Parcheggi alberati
	Visuali da conservare		Aree di mitigazione
			Varco R.E.P. (minimo m 100)

Le aree di mitigazione sopra individuate rivestono un ruolo specifico in rapporto alle reti ecologiche individuate nelle tavv. DA.01 e DA.06.

Le modalità di realizzazione del verde di mitigazione non devono impedire la conservazione delle visuali del complesso dalla SP 105. Gli interventi sulla SP 105 devono tenere conto della Rete Ecologica Provinciale e tendere a integrare le opere stradali con l'opera di deframmentazione per il potenziamento del corridoio. I parcheggi esterni alla corte dovranno ridurre al minimo la discontinuità sull'asse direzionale del corridoio; le eventuali recinzioni dovranno consentire il passaggio della microfauna.

8. Dati urbanistici generali

Ambito	Identificazione	St. (mq)	SLP con Ut (mq/mq)		Abitanti teorici	
			Proprio	Massimo	Ut proprio	Ut massimo
			0,333	0,367		
D	Cascina Mentirate	35.205	11.723	12.920	234	258