

Scheda: AT_03_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

**AMBITO N. 3 – CASCINA SANTA MARIA –
RECUPERO EDIFICI RURALI CREAZIONE STRUTTURA RICETTIVA/SPORTIVA NEL VERDE**



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito è situato nella zona Sud del Comune di Ozzero, al confine con il Comune di Morimondo. E' costituito da un grande complesso rurale già interessato da un intervento complessivo di ristrutturazione. L'area è classificata dal P.R.G. vigente come "Zona agricola – Cascine con destinazione per il tempo libero"

L'area esterna alla zona di Iniziativa Comunale ricade nella Zona C1 "Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico, interne al Parco Naturale" ed in parte nella Zona B3 "Aree di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali"

L'area è servita da una strada secondaria che collegata alla S.P. ex S.S. n°494, e con altri insediamenti rurali nel comune di Morimondo

A margine dell'Ambito scorre la Roggia Santa Maria ed un canale colatore.

L'Ambito è collocato in una zona di alto valore paesaggistico-ambientale, a ridosso delle aree di maggior pregio del Parco del Ticino.

L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 5 P.I.I.*.

Dati di superficie

Aree interessate:

Catasto Foglio 49 – Mappali 121-125-126-127-128-129-130-131-132- 138- 139-141-142-143-144-145-146-147 (parte)-148 (parte)-117 (parte)

Superficie totale dell'Ambito mq 47.065

Superficie dei fabbricati da recuperare Slp mq 7.600

Vincoli territoriali

1. L'ambito è compreso all'interno del Parco del Ticino, ed è classificato come "Zona C1-Zona agricola e forestale a prevalente interesse faunistico, interne al Parco Naturale",
2. l'ambito è in parte interessato dalla ZPS "Boschi del Ticino"
3. Ricade nell'area di rispetto archeologico individuata dalla Provincia,
4. E' parzialmente compresa all'interno della Fascia di Rispetto fluviale.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale dell'intervento è il mantenimento e il recupero dei volumi esistenti con la possibilità di riconvertire parte dei fabbricati già ristrutturati ad attività ricreative, sportive e ricettive.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - La conservazione degli elementi morfo-tipologici tipici dell'insediamento agricolo esistente
 - La valorizzazione dei caratteri ambientale paesaggistici dell'insediamento e del paesaggio agrario nel quale si inserisce
 - Il corretto inserimento paesistico ed ambientale in relazione alle valenze ecologiche ed ambientali dell'area interessata dal Parco Naturale e dalla ZPS

Disposizioni energetiche

1. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivi

Modalità di intervento

- Ristrutturazione finalizzata alla modifica della destinazione d'uso con il mantenimento dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici riferibili all'architettura tipica della cascina lombarda e conservazione degli elementi architettonici di finitura e di natura decorativa
- Valorizzazione e salvaguardia dal punto di vista paesistico e ambientale dei corsi d'acqua presenti con la conservazione e la ricostituzione, ove necessario, delle fasce di vegetazione ripariale
- Integrazione del sistema del verde esistente con la conservazione dei filari esistenti e la piantumazione di nuove essenze arboree a delimitazione delle zone di margine dell'edificato.
- Dovrà essere posta particolare cura alla costituzione di una trama di vegetazione atta a garantire la continuità con la rete naturale delle aree agricole circostanti atta a contenere gli impatti delle attività e dell'edificazione in relazione alle caratteristiche della ZPS
- Il progetto in relazione alle attività da insediare dovrà definire gli elementi di natura paesistico-ambientale relativi alla sistemazione delle aree destinate all'attività ed ai servizi (aree esterne attrezzate per le attività, parcheggi, percorsi pavimentati, sistema di illuminazione delle aree esterne, sistemazione delle aree a verde piantumato, ecc...) al fine di verificare l'eventuale impatto ecologico, in particolare per l'avifauna, relativo alla ZPS.
- Le tecniche realizzative dei manufatti e delle sistemazioni delle aree esterne, i criteri di progetto ed i materiali dovranno risultare compatibili con le modalità attuative indicate nel Repertorio B del PTC della Provincia di Milano.
- Il progetto dovrà essere assoggettato a valutazione di incidenza in relazione alla ZPS denominata "Boschi del Ticino"

Destinazione d'uso

1. Oltre alle destinazioni in essere, sono ammesse esclusivamente trasformazioni d'uso degli immobili ad uso residenziali e ad uso sociale di interesse collettivo compatibili con le prescrizioni e le modalità previste dall'art. 8.C.7 del Ptc del Parco del Ticino. Dovrà essere dimostrata e verificata la compatibilità delle trasformazioni d'uso, ed in genere delle attività da insediare con le prescrizioni di tutela relative al Parco Naturale ed alla ZPS; l'insediamento

delle attività dovrà pertanto essere sottoposto a valutazione di incidenza. La riqualificazione della struttura ed il recupero e/o la trasformazione funzionale della struttura dovranno essere finalizzate ad un utilizzo omogeneo e unitario dell'intero complesso.

Capacità edificatoria dell'intervento :

1. Superficie dei fabbricati da recuperare SIp mq 7.600

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	(non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
it	=	(non definita in quanto l'intervento riguarda recupero insediamento esistente dimesso in area agricola)
Slp esistente 7.600 mq.(salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)		
Rc	=	esistente
Rv	=	esistente
Hm	=	esistente
Hp	=	comunque non superiore a 3 piani f.t. (compreso sottotetto)
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.
De	=	pari ad H, con minimo 10,00 mt. Possibilità mantenimento distanze attuali tra i fabbricati all'interno del comparto In aderenza nei casi consentiti. Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Realizzazione di opere pubbliche in accordo con l'amministrazione comunale.
2. opere di mitigazione ambientale e paesaggistica previste dalla valutazione di incidenza ed eventuali opere di compensazione ambientale che si rendessero necessarie in relazione alle attività ed ai caratteri dell'intervento.

Opere di urbanizzazione

1. Allacciamento alle reti tecnologiche delle urbanizzazioni primarie (fognatura, rete del gas, rete idrica, ecc.) o in alternativa realizzazione di un impianto di fitodepurazione e di un'area attrezzata ad ecosistema filtro come da schema del Repertorio B del PTC provinciale.

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione di uno strumento di pianificazione negoziata