

ATU di RIGENERAZIONE 3 – Pieve, cascina della Pieve

superficie ATU	22.900 mq
aree per urbanizzazioni primarie o secondarie da reperire obbligatoriamente all'interno del lotto (minimo)	2.300 mq
SL massima realizzabile	deducibile dal volume esistente (ca 7.400 mq)
destinazione d'uso ammesse	usi agricoli, usi di interesse comune, usi prevalentemente residenziali ma con esclusione delle MSV di tipo 1 e la GDV

Trattasi di un insediamento rurale non più utilizzato a fini agricoli da diversi decenni. Oggi è malmesso e abbandonato e utilizzato principalmente come deposito.

Il Documento di piano ammette il riutilizzo dei volumi esistenti per usi agricoli e per usi prevalentemente residenziali di cui all'art.13 delle NTA, ma con esclusione delle medie strutture di vendita di tipo 1 e di tipo 2 e delle grandi strutture di vendita. Sono altresì ammessi gli usi di interesse comune e la realizzazione di una residenza protetta dedicata alla popolazione anziana.

Le superfici lorde realizzabili all'interno dei volumi esistenti vanno calcolate come definito dall'art.9, comma 2 delle NTA. Le consistenze volumetriche e le superfici edificabili saranno più precisamente misurate in sede di rilascio dei titoli edilizi in base agli atti autorizzativi degli immobili o, in assenza di essi, attraverso rilievo in loco se legittimamente costruiti. Le quantità riportate in tabella sono pertanto indicative.

L'intervento si qualifica come di rigenerazione urbana. Sono vietati gli ampliamenti e gli aumenti di volume. Le opere ammesse per gli edifici esistenti sono la ristrutturazione edilizia. Fanno eccezione gli edifici individuati nella scheda con apposita grafia, per i quali è vietata la demolizione integrale. Le opere ammesse per questi edifici sono quelle previste per gli edifici civili tradizionali di tipo 2 di cui all'art.19 delle NTA. L'Amministrazione si riserva, in sede di rilascio dei titoli edilizi, di richiedere apposita indagine storiografica e materica ai fini di accertare l'esistenza di altri edifici aventi valore storico-documentale per i quali escludere la demolizione integrale.

L'intervento dovrà essere di carattere conservativo avendo cura di garantire le esigenze di tutela storico monumentale e ambientale paesistica. Per tali motivi è fatto obbligo riprendere le giaciture degli immobili esistenti e, più in generale, rispettare la morfologia dell'attuale insediamento. I parcheggi pertinenziali e quelli di uso pubblico (questi ultimi, se contemplati) dovranno essere localizzati a ridosso del fronte urbano posizionato a sud-ovest. Tale fronte dovrà essere opportunamente schermato con materiale arboreo.

L'accesso carrabile principale all'insediamento dovrà avvenire da via Francesco d'Assisi. Gli altri possibili accessi carrabili (Piazza della Chiesa e attuale ingresso alla cascina) dovranno essere dedicati ai mezzi di servizio e di soccorso o al servizio delle attrezzature pubbliche. La piazza della Chiesa dovrà comunque essere collegata con via Francesco

d'Assisi e il territorio agricolo collocato a sud-est attraverso un percorso ciclopedonale come indicato nelle tavole del Piano dei servizi e del Documento di piano con grafia indicativa.

L'intervento è subordinato alla:

- realizzazione di una biblioteca pubblica con una superficie lorda non superiore a 650 mq da collocarsi preferibilmente in adiacenza della piazza della Chiesa e comunque accessibile da questa;
- sistemazione del tratto di strada pubblica che dalla Chiesa porta all'attuale ingresso principale della cascina;
- realizzazione di almeno un tratto del progetto proposto dal PGT per la fruibilità e la valorizzazione ambientale del fiume Lambro, di cui alla *Relazione di progetto* del PGT, e all'estratto qua pubblicato della tavola DP01. Trattasi della realizzazione di un percorso campestre (e urbano, nei relativi tratti), esterno all'area di intervento, da attrezzare con arredi minimali (panchine, alberature, eventuale percorso fitness, etc.), al fine di assicurare il collegamento fra la città e il fiume Lambro nel rispetto dell'attività agricola in essere e delle esigenze di carattere idraulico. Tale progetto, da approfondire nelle successive fasi attuative, dovrà essere concordato con il Parco Agricolo regionale Sud Milano. L'Amministrazione concorrerà con l'Operatore nel mettere a disposizione le aree necessario attraverso esproprio o accordi con i proprietari dei campi, laddove necessario e per i tratti relativi alla viabilità pubblica in essere;
- realizzazione di altri percorsi ciclopedonali da definirsi in sede di presentazione dei titoli abilitativi.

Le opere e le aree di cui ai precedenti allinea sono da considerarsi opere di urbanizzazione e aree per le dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

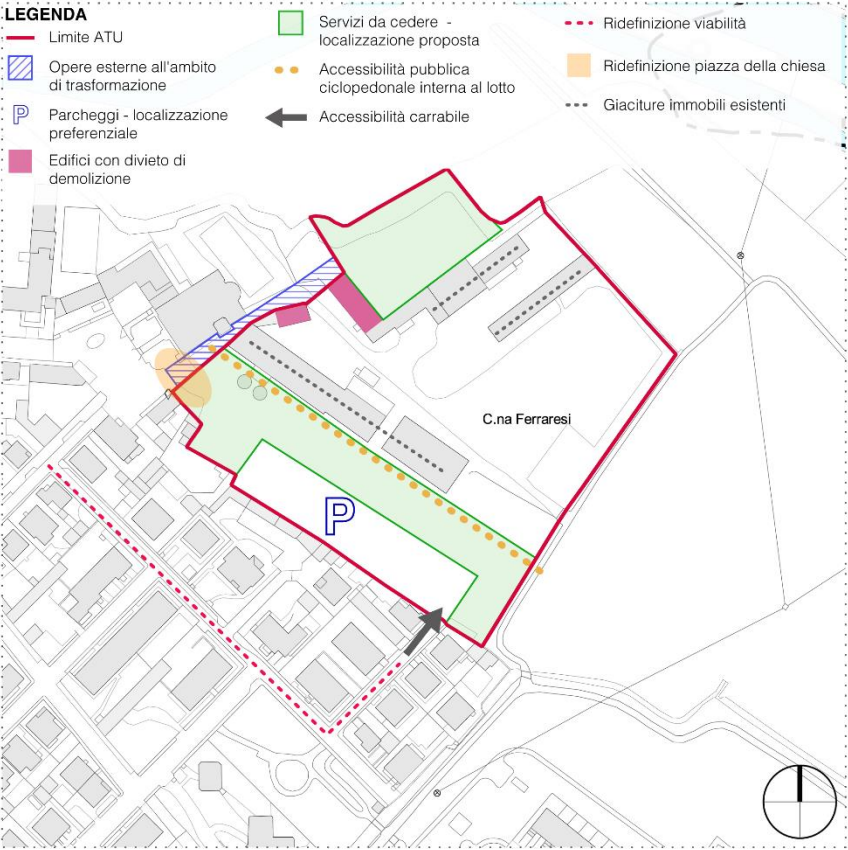
Le aree per urbanizzazione secondarie da cedere all'interno del lotto dovranno di preferenza essere localizzate a ridosso della Chiesa con relativo Oratorio (ex giardino padronale) e lungo l'affaccio sud-est dell'ambito. Quando attrezzate a "verde" dovrà essere conferita una particolare attenzione a riproporre e interpretare i caratteri dei giardini rurali e della piantata tradizionale della pianura irrigua milanese. L'area attigua alla Chiesa e relativo oratorio si presta a diventare anche l'accesso al percorso per la fruibilità del fiume Lambro di cui sopra.

L'inserimento paesistico del progetto all'interno del suo contesto dovrà, infine, tener conto non solo dell'insediamento cascinale in sé, ma anche del rapporto *con* e *dalla* campagna e *con* e *dal* centro storico (chiesa parrocchiale, omonima piazza, canonica, scuole, etc.). Il mantenimento del muro di cinta della cascina o la sua sostituzione con altro tipo di recinzione e la realizzazione di eventuali nuovi accessi è demandata alle successive fasi attuative. Alle successive verifiche di compatibilità paesistica è demandata la definizione dei caratteri materici e compositivi delle architetture che dovranno rispettare la tradizione costruttiva tipica degli immobili rurali della campagna irrigua milanese.

L'intervento è attuabile e ammissibile in quanto compatibile con le indicazioni del Piano di Coordinamento del Parco Agricolo regionale Sud Milano e con le norme in tema di rigenerazione dettate dalla legge urbanistica regionale del 11 marzo 2005, n.12 e relative procedure.

AREA 3
Localizzazione

Scala 1:1000



AREA 3
Ipotesi progettuale

Scala 1:1000



Esemplificazione progettuale proposta dall'operatore - Studio di architettura e design Barbieri & Negri



Legenda

	Perimetro ATU		Fascia di rispetto del fiume Lambro - D.Lgs. 42/2004 - art. 142
	Confini Comunali		Aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004 - art.136
•	Pozzi ad uso idropotabile		Perimetro Parco Agricolo Sud Milano - PASM
	Fascia di tutela assoluta e fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile		Proposta di Parco Naturale - PASM
	Classi di fattibilità geologica tipo 3		zone di protezione delle pertinenze fluviali - PASM - art. 33
	Classi di fattibilità geologica tipo 4		Manufatti della storia agraria - PASM - art. 40
	Centro abitato		Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica - PTM - art. 42
	Elettrodotti		Fasce fluviali paesistiche - PTM - art. 49
	Fasce di rispetto elettrodotto presunte		Boschi trasformabili - PIF - art.42 L.R 31/2008

