

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 1



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa una porzione del territorio agricolo, esterno al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, prospiciente Viale De Gasperi e in continuità con i complessi residenziali di Via Bergamo.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- ☒ Regolare
- ☐ Irregolare
- ☐ Compatta

Uso del suolo

- ☐ Urbanizzato
- ☐ Incolto
- ☒ Seminativo

- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☒ In aderenza al tessuto urbano consolidato
- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 1

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| ☐ | ☐ | ☐ | ☒ | Residenziale |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Produttivo |
| ☐ | ☐ | ☒ | ☐ | Viabilità pubblica |

Nord Sud Est Ovest

- | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|
| ☒ | ☒ | ☐ | ☐ | Aree agricole |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | Terziario |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☒ | Servizi pubblici |

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- | | | |
|---|--------------------------|-------------|
| 1 | ☐ | Molto bassa |
| 3 | ☐ | Media |
| 5 | ☐ | Molto alta |

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------|
| 2 | ☐ | Bassa |
| 4 | ☒ | Alta |

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☐	3a	☐	3c	☐
		3b	☒	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☒ Vincoli idrogeologici	☒ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☐ Depuratori	☒ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☒ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è incentrata principalmente sull'ampliamento del territorio urbanizzato di Cusago al fine di predisporre un'adeguata e importante area per accogliere l'espansione del tessuto residenziale.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 50.00 m² (salvo verifica in fase attuativa)

IT = 0,5 m² / m²

SC = max. 40 % della ST

H = max. 16,5 m (vedere le successive Prescrizioni)

N. piani = max. 4 (vedere le successive Prescrizioni)

IPT = min. 40% della ST

Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico:

- Residenziale = 26,5 mq/ab (corrispondente a 150mc abitante)
- Produttivo = 20 mq/100 mq SL
- Commerciale = 100 mq/100 mq SL
- Terziario = 150 mq/100 mq SL

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR – destinazione residenziale: 1.1;

dP – destinazione produttiva: 2.2;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

INDICAZIONI PORGETTUALI**PRESCRIZIONI**

Il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e avere i seguenti contenuti minimi:

1. I parametri urbanistici di Altezza (H) e N. piani sono da considerarsi come massimi possibili, applicabili solo ed esclusivamente per le edificazioni non prospicienti i due fronti di Viale Lombardia e Viale De Gasperi. Al fine di favorire un passaggio graduale tra il paese e la campagna, la possibilità di raggiungere i 4 piani e i 16,5m di altezza può essere applicata solo alle costruzioni "interne" alla lottizzazione; gli edifici che costituiscono il fronte su Viale Lombardia e Viale De Gasperi dovranno avere altezze inferiori (Altezza (H) pari a 13 m e N. piani pari a 3).
2. Realizzazione, a cure e spese del soggetto attuatore, di aree verdi pubbliche attrezzate di almeno 13.250 mq di superficie. Tali aree, posizionate sul lato occidentale dell'ambito, devono porsi in continuità e collegamento con l'area verde pubblica di Viale Lombardia ed essere adeguatamente equi-

paggiate con percorsi ciclopedonali, spazi di sosta, aree gioco. Inoltre, attraverso le opportune progettazioni degli spazi, tali aree dovranno contribuire a garantire la continuità ecologica tra il territorio agricolo a nord e a sud dell'ambito. Tali aree dovranno avere almeno il 50% della superficie coperta dalle chiome degli alberi a maturità.

3. Realizzazione dell'area di compensazione ecologica presente al di fuori dell'ambito di intervento, sul fronte meridionale, settentrionale e occidentale. Tale ambito dovrà connotarsi dall'alto valore ecologico delle sistemazioni, con adeguata valorizzazione del sistema di canali e rogge presenti dalla naturalità delle piantumazioni da inserire. Costituiscono primario riferimento per la definizione progettuale di tali spazi, le formazioni arboree tipicamente presenti lungo i corsi d'acqua e i fontanili della pianura irrigua. E' in ogni caso vietato realizzare coperture e tombinature dei corsi d'acqua; trovano altresì applicazione i disposti di cui all'art. 55 delle NdA del PTM relativamente ai fontanili. Tali aree dovranno avere almeno il 50% della superficie coperta dalle chiome degli alberi a maturità.
4. Internamente alle superficie fondiaria in previsioni, sul lato orientale (ovvero la parte privata più prospiciente Viale De Gasperi) dovrà essere prevista una fascia di compensazione ecologica di profondità pari ad almeno 20m, secondo le indicazioni progettuali del punto precedente.
5. Gli spazi destinati ad accogliere le funzioni urbane private dovranno connotarsi per l'alta qualità progettuale: il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco e si dovrà dar luogo ad un insieme organico nel quale gli edifici presentino elementi edilizi ed architettonici ricorrenti che ne consentono l'identificazione d'insieme (al pari degli altri interventi edilizi omogenei presenti sul territorio comunale). Al fine di un corretto inserimento e alla minimizzazione degli effetti negativi sul paesaggio che potrebbero creare le nuove edificazioni, il Piano Attuativo deve prevedere il raggiungimento di almeno 45 punti rispetto a quanto definito all'articolo 39 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole in termini di "valutazione dell'inserimento paesaggistico dei progetti".
6. Cessione del "parco agricolo urbano" così come identificato dagli elaborati del Piano dei Servizi e disciplinato dall'art. 7 delle norme del Piano dei Servizi (elaborato "SR02").
7. Contribuire all'attuazione del progetto di città pubblica attraverso il versamento di un contributo aggiuntivo pari al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le attività terziarie e direzionali (rispetto ai valori tabellari vigenti al momento dell'adozione dello strumento attuativo), al netto di eventuali cessioni aggiuntive definite in sede di negoziazione.
8. Rispetto del Regolamento Edilizio in merito alla raccolta, recupero e riuso dell'acqua piovana
9. La realizzazione delle opere di cui alle presenti prescrizioni dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano il più possibile la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano – Titolo II "Modalità di realizzazione degli interventi ambientali";