

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT1 - San Pietro Nord

Localizzazione

Strada Provinciale 139 - Via Marconi

Ambito locale

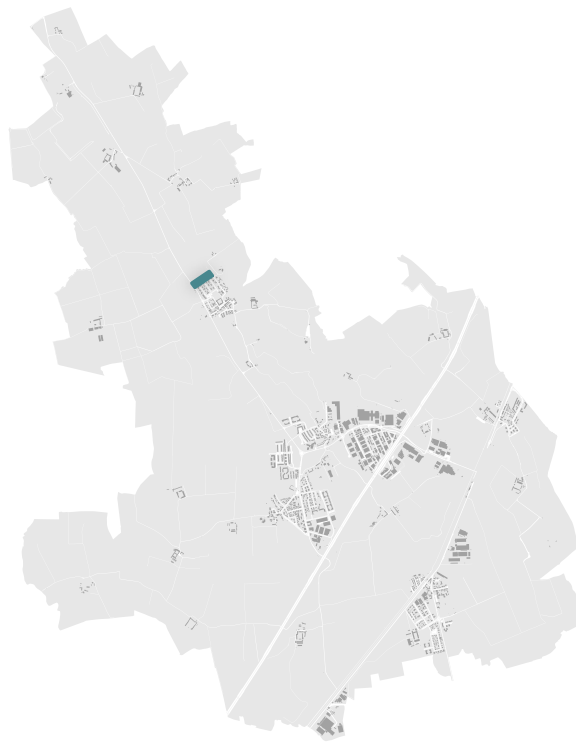
San Pietro Cusico - San Novo

Dati generali

ST - Superficie Territoriale: 12673 mq

Descrizione

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte nord dell'abitato di San Pietro Cusico e si sviluppa con una forma regolare lungo il margine esterno del tessuto residenziale esistente. E' costituito da un unico comparto di intervento. Non ha accessi diretti dalla viabilità pubblica: il lato adiacente la SP139 è attraversato dal Cavo Vione, mentre a est vi è la sola disponibilità di una strada interpoderale che lo delimita dalle aree agricole interne al PASM. L'ambito è attraversato anche da due linee della bassa tensione. E' da segnalare, inoltre, la presenza nelle immediate vicinanze di un distributore di carburante affacciato sulla SP139. L'ambito, al suo interno, è caratterizzato da aree completamente libere, utilizzate allo stato di fatto a fini agricoli mentre a livello territoriale si colloca in un contesto geografico di particolare rilievo ambientale vista l'appartenenza all' Ambito paesistico territoriale della media pianura irrigua e dei fontanili, nonché vista l'adiacenza al Parco Agricolo Sud Milano, all'Ambito agricolo di rilevanza paesistica e agli Ambiti agricoli di interesse strategico individuati in sede di pianificazione metropolitana.



**Individuazione
dell'Ambito di
Trasformazione
su foto satellitare**

(Fonte:
Google Earth, 2020)

Schema progettuale



	Perimetro AT		Riqualificazione strada esistente
	BUS		Riqualificazione percorso esistente
	Parcheggio		Superficie fondiaria/Concentrazione volumetrica
	Parco/Servizi		Strada
	MSV		Roggia/Cavo
	Filare alberato		Verde privato a uso pubblico
	Nuova viabilità		Verde privato di valore ecologico e ambientale
	Percorso		Verde in cessione
			Ambito di Compensazione interno all'AT
			Area a standard in cessione

Indici e parametri di riferimento

ST – Superficie Territoriale	12673 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto)	3500 mq
Altezza del fronte (ml)	max 11,6 m; i locali sottotetto non destinati a permanenza di persone devono avere altezza media ponderale non superiore a 1,5 m, quota di imposta non superiore a 0,5 m e colmo non superiore a 2,5 m
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50%
IPT – Indice di permeabilità (% ST) minimo	30%
DT – Dotazioni Territoriali	art. 10 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Destinazioni d'uso principali	R
Destinazioni d'uso complementari	H1 - H2 - H3 - T1 - T2 - V - SM - Servizi pubblici/di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari.
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	70

Obiettivi e indirizzi progettuali

Il piano attuativo, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

L'impianto dovrà essere costituito da un insieme di volumi che dovranno essere distribuiti rispettando il più possibile gli allineamenti con l'intorno urbano.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere adeguate superfici a verde, alla loro piantumazione e arredo, oltre alla creazione di fasce verdi di mitigazione lungo i lati esterni del comparto progettuale (riferibili alla fascia lungo in Cavo Vione e ai lati campagna).

L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via Marconi, lungo la strada interpoderale esterna all'ambito ma interna al PASM: l'approvazione del piano attuativo è subordinata al rilascio delle dovute autorizzazioni da parte dell'Ente gestore del PASM per la realizzazione della strada di accesso, oltre alle autorizzazioni per lo spostamento della linea elettrica esistente. Tali opere e autorizzazioni si intendono a totale carico dell'operatore.

In fase di progettazione si dovrà prestare particolare attenzione alla tutela degli elementi naturali presenti e si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

Vincoli e tutele



L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Fascia rispetto stradale (SP139); Ambito agricolo di rilevanza paesaggistica e Ambito di rilevanza paesistica e naturalistica del PTM vigente.

	Perimetro AT		Fasce di rispetto cimiteriale
	Beni vincolati		Pozzi
	Aree vincolate		Fascia di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile - 10 m
	Beni meritevoli di tutela		Fascia di tutela dei pozzi ad uso idropotabile - 200 m
	Aree meritevoli tutela		PASM - Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano
	NAF_NRAF Perimetro		PTM - Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica
	NAF_NRAF - Edifici		PTM - Ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica
	Fontanili		PTM - Corridoi ecologici primari e secondari della REM
	Fontanili teste		PTRA - Fascia tutela 100m Navigli Lombardi
	Elettrodotti fasce rispetto		PTR - Gangli della RER
	Metanodotti fasce rispetto		PTR - Varchi della RER
	Fasce di rispetto stradale		PGRA - Area interessata da alluvioni con grado di pericolosità P2

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).