

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT10 - Via Curiel Nord

Localizzazione

Via Curiel - Cavo Borromeo

Ambito locale

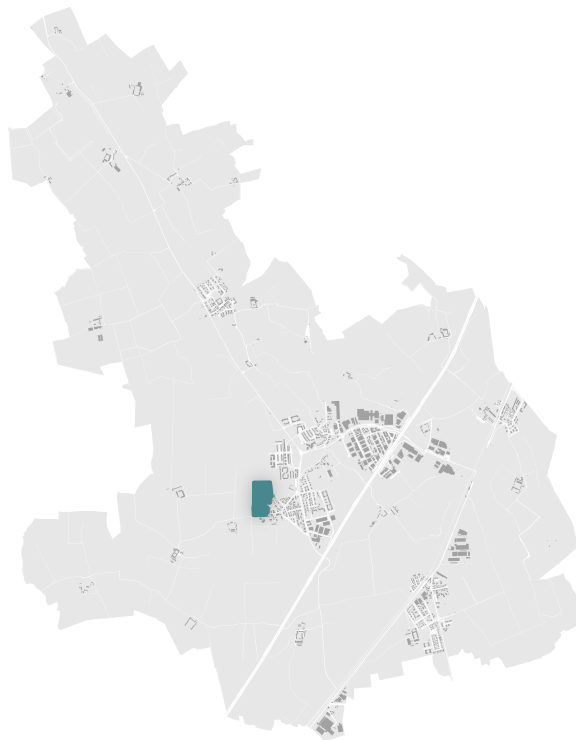
Zibido - San Giacomo

Dati generali

ST - Superficie Territoriale: 59436 mq

Descrizione

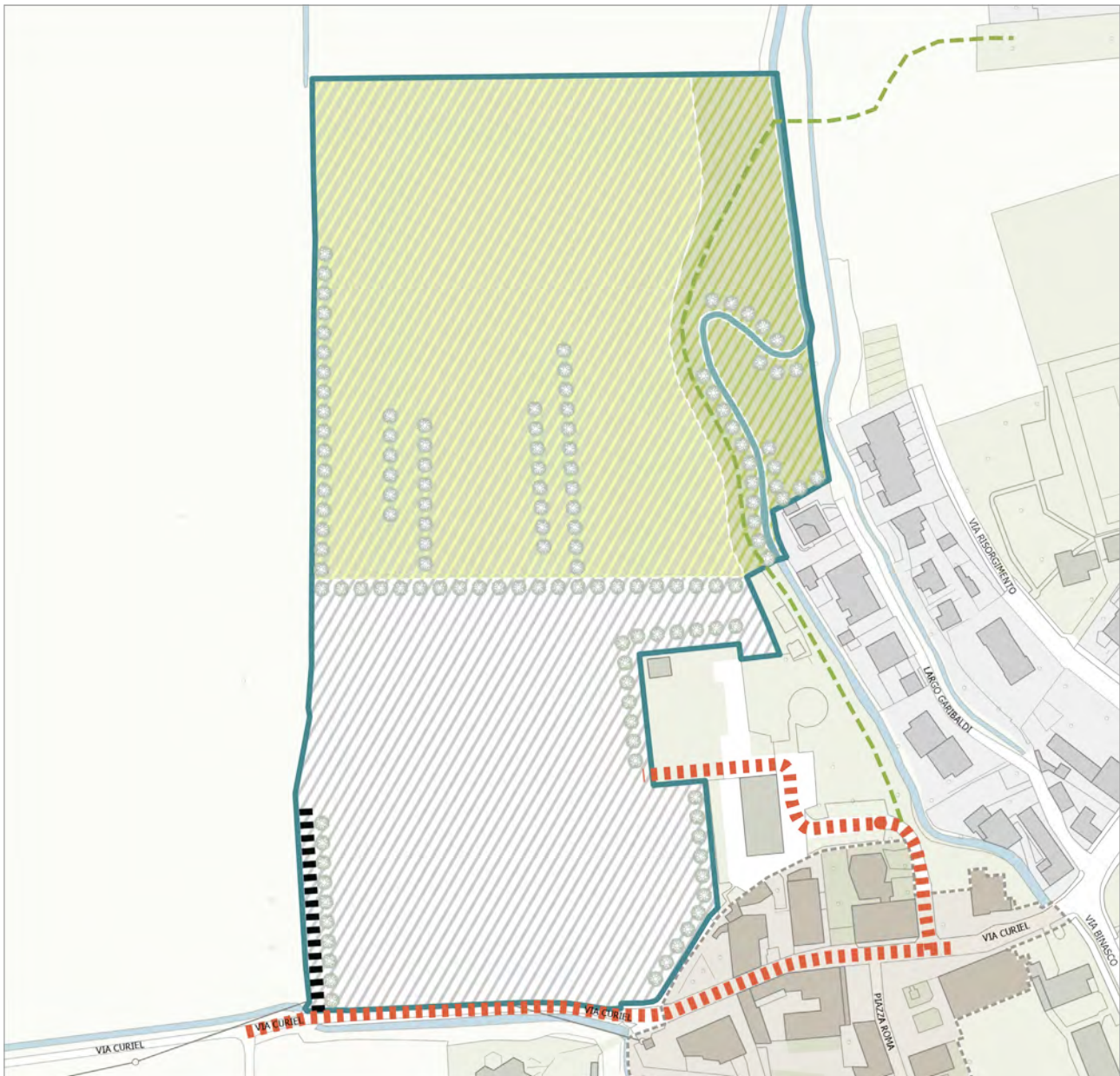
L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte occidentale dell'abitato di Zibido San Giacomo. E' costituito da un unico comparto di intervento accessibile dalla Via Curiel (porzione sud). E' caratterizzato da aree completamente libere, utilizzate allo stato di fatto a fini agricoli. E' da segnalare la presenza di ambiti urbani destinati a verde pubblico e di interesse generale adiacenti le porzioni sud e sud-est del comparto. Si segnala il lato nord-orientale del comparto adiacente la Roggia Lampugnana/Cavo Borromeo e il lato occidentale lambito dal Roggione di Viano e dal Cavo di Badile. Non si segnalano particolari vincoli. L'ambito di progetto si localizza in un contesto geografico di particolare rilievo ambientale vista l'appartenenza all' Ambito paesistico territoriale della bassa pianura irrigua, nonché vista l'adiacenza al Parco Agricolo Sud Milano, all'Ambito agricolo di rilevanza paesistica, ai principali corridoi ecologici acquatici 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	59436 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto)	9700 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)	194

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. Relativamente a questi ultimi, come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà prevedere opportune misure atte a preservare il carattere paesaggistico, ecologico e ambientale dell'ampia superficie a verde verso nord ovest (riferibile all'ampia porzione a Verde privato di valore ecologico e ambientale), alla piantumazione e arredo, oltre alla creazione di fasce verdi di mitigazione lungo i lati esterni del comparto progettuale (riferibile all'area a Verde in cessione, di una ST min di 6.000 mq, lungo la Roggia Lampugnana a est dell'AT), oltre all'integrazione delle diverse tipologie di aree non antropizzate in un progetto complessivo dello spazio aperto e della rete di fruizione dell'intero AT, che saranno specificate in sede di pianificazione attuativa. Nell'implementare l'accesso all'ambito, dovranno essere previste idonee misure per il miglioramento del sistema della sosta di quartiere. L'accessibilità veicolare e ciclabile dovrà essere garantita attraverso la realizzazione di opportuni nuovi collegamenti alla Via Curiel, alla riqualificazione della Via Curiel a totale carico dell'operatore. Riguardo l'accessibilità esclusivamente pedonale, dovrà essere garantita la realizzazione di opportuno percorso che permetta il raccordo del presente AT sia con le previsioni di mobilità dolce degli ambiti di trasformazione limitrofi, sia con i già esistenti spazi verdi attrezzati retrostanti la sede municipale. Tra gli oneri previsti per il presente AT, vige a carico dell'operatore la "delocalizzazione" della piattaforma ecologica (Ecocentro) in un'area destinata attualmente a standard e ubicata in Via Edison e l'integrazione dell'area risultante nel progetto degli spazi aperti/collettivi interni all'AT (corte interna/ piazza). 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 trovano 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: Area interessata da alluvioni con grado di pericolosità P2 del PGRA.

	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.).