

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

### AT5 - Via Rossini Nord

#### Localizzazione

Cavo di Coriasco - Strada vicinale

#### Ambito locale

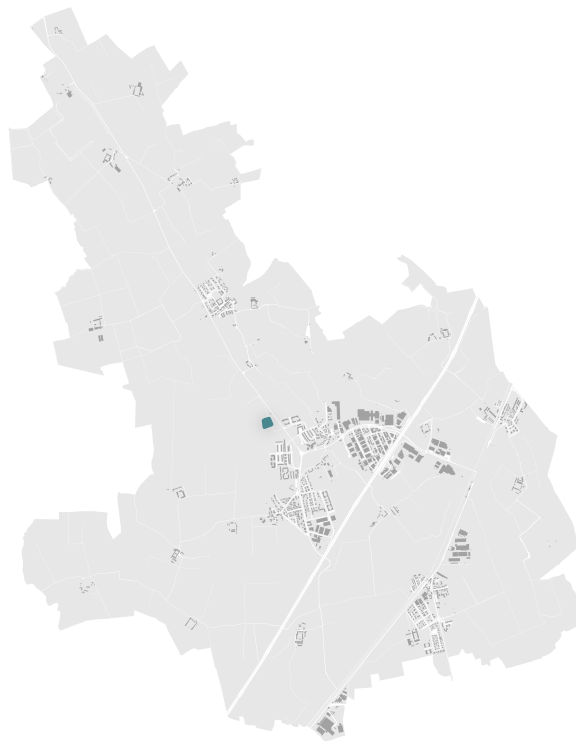
Zibido - San Giacomo

#### Dati generali

ST - Superficie Territoriale: 5334 mq

#### Descrizione

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte nord-occidentale dell'abitato di Zibido San Giacomo e si sviluppa con una forma regolare oltre il margine esterno del tessuto residenziale esistente. E' costituito da un unico comparto di intervento. La SP139 è l'arteria stradale di riferimento per l'accessibilità dell'ambito. E' caratterizzato da aree completamente libere, non utilizzate allo stato di fatto a fini agricoli, ma tutt'al più occupato da vegetazione naturale spontanea separata dal territorio agricolo ad ovest da elementi idrici. E' da segnalare la presenza nelle immediate vicinanze di un distributore di carburante affacciato sulla SP139. 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 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                     | 5334 mq                                                                                                                                                                                                |
| SL – Superficie lorda (max in progetto)          | <b>1600 mq</b>                                                                                                                                                                                         |
| 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                    | <b>R</b>                                                                                                                                                                                               |
| 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) | <b>32</b>                                                                                                                                                                                              |

## 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 quest'ultimi, come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà 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 porzione d'ambito a ovest delimitato dal passaggio del corpo idrico e ai restanti lati campagna).

Nell'implementare l'accesso all'ambito, l'accessibilità dovrà essere garantita attraverso la realizzazione di opportuni nuovi collegamenti alla SP139. L'approvazione del piano attuativo è subordinata al rilascio delle dovute autorizzazioni da parte di Città metropolitana di Milano in caso di soluzioni di accesso diretto alla SP139 attraverso l'adiacente AT4. 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 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 non è interessato da elementi areali, lineari e puntuali di cui ai Vincoli di Piano.

|  |                             |  |                                                                   |
|--|-----------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | 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.).