

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT8 - Via Rossini Sud

Localizzazione

Via Rossini - Cavo Borromeo

Ambito locale

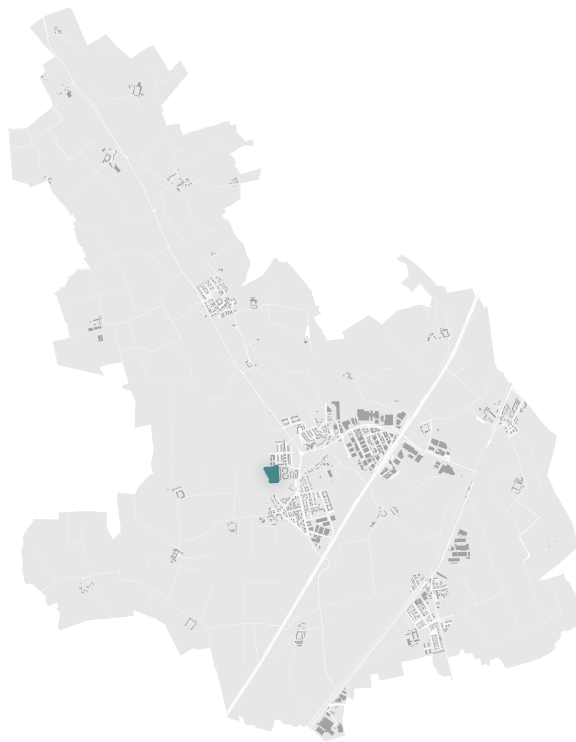
Zibido - San Giacomo

Dati generali

ST - Superficie Territoriale: 13454 mq

Descrizione

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte occidentale di Zibido San Giacomo. E' costituito da un unico comparto di intervento accessibile dalla Via Rossini nella sua porzione nord. E' caratterizzato da aree configurabili come lotti liberi interclusi tra ambiti urbani destinati a verde pubblico e di interesse generale e porzioni di tessuto residenziale consolidato. Si segnala il lato occidentale del comparto adiacente la Roggia Lampugnana/Cavo Borromeo. 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, nonchè 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	13454 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto)	4000 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 oltre al verde di cessione previsto dalla presente scheda
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)	80

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 all'adiacente ambito a ovest delimitato dal Cavo Borromeo e ai restanti lati campagna). Tali porzioni destinate a superfici verdi sono da considerarsi come cessioni ulteriori a quanto già espresso dal parametro DT della presente scheda.

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 Rossini verso nord e alla Via Risorgimento verso sud attraverso l'adiacente AT9. 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 il sistema esistente degli spazi verdi attrezzati localizzati lungo la Via Rossini e lungo le pertinenze degli impianti sportivi comunali/aree cimiteriali.

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.).