



Città di Pioltello
provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Antonio Concas - *Sindaco*
arch. Paolo Margutti - *Progettista e Dirigente di settore*

geom. Vittorio Longari, arch. Gabriella Parodi, geom. Cristian Sanna - geom. Marco Perego - Collaboratori Uffici Comunali
arch. Tiziana Grechi, sig.ra Daniela Panicola - geom. Mario De Gaspari geom. Luca Burroni geom. Sergio Galbiati - Collaboratori Uffici Comunali
Corrado Torrebruno - *Grafica Pioltello Città Sostenibile*
Livio Cassa - *Grafica*

SCHEDE DI INTERVENTO COMPARTI DI RIQUALIFICAZIONE

ALLEGATO 3

data: Marzo 2011

aggiornamenti: Ottobre 2011

ADOZIONE	Delibera consigliare	n. 84	del 26/10/2010
ESAME OSSERVAZIONI:	Delibera consigliare	n. 23	del 30/03/2011
APPROVAZIONE:	Delibera consigliare	n. 23	del 30/03/2011

~~Abcdefg...~~ testo eliminato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con D.C.C. n° 23 del 30/03/2011
Abcdefg... testo aggiunto a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con D.C.C. n° 23 del 30/03/2011

Comparto di Riqualficazione – CR 1 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta territorialmente posizionato a nord-est del nucleo urbano consolidato di Pioltello ed è ubicato lungo la Via Correggio (*crf.fig1*). Il contesto in cui lo stesso si inserisce è quella della zona residenziale edificata a partire dagli anni 60 improntata a grande semplicità, prevalentemente con edifici plurifamiliari aggregati- edilizia residenziale intensiva.



Figura 1

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a est ed a nord dello stesso comparto) sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente. Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualficazione finalizzati a riconversione funzionale e rigenerazione di edifici o parti edifici dismessi o sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti, come sopra accennato , nel tessuto residenziale consolidato.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualficazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualficare il patrimonio edilizio esistente.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto in cui il comparto è inserito
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", attraverso il versamento degli oneri di urbanizzazione.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. Dato l'esiguità del lotto e l'effettiva impossibilità a

reperire nello stesso le aree per servizi le stesse possono essere monetizzate. La quantificazione dell'importo avverrà in sede di presentazione del relativo titolo abilitativo attraverso atto unilaterale d'obbligo o altro atto equivalente. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualficazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - " *Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ...*" Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato	mc. 9.540
SLP residenziale	mq. 3.180
Superficie territoriale/superficie fondiaria indicativa	mq. 2.588
Rapporto di copertura max	35% della ST/SF
N° piani fuori terra	4
Contributo minimo al sistema dei servizi 35 mq/ab: - da reperire all'interno del comparto - da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 2.226,00 mq. 0,00 mq. 2.226,00
Modalità attuative	Permesso di Costruire convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del permesso di costruire convenzionato data la trasformazione a residenza del comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualficazione – CR -*

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo due accessi carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Correggio.

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Via Correggio.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti

Misure di incentivazione energetica

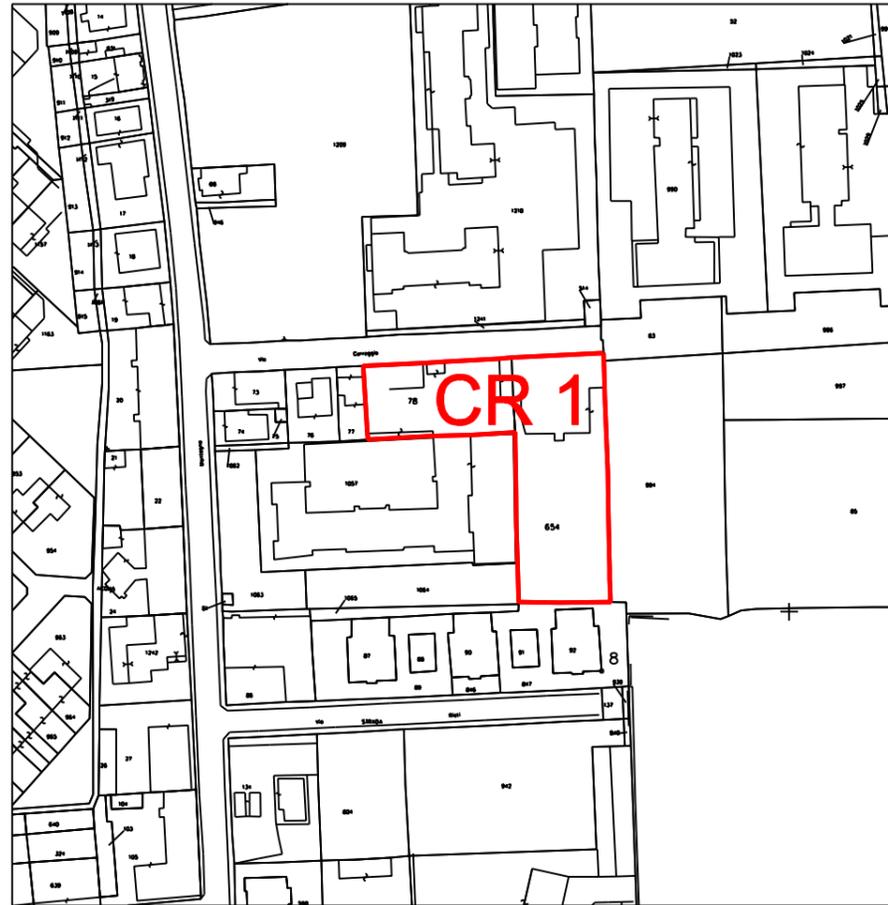
L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA " *Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello*".



Comune di Pogliano
Provincia di Milano

CR 1

Via Correggio



estratto mappa catastale foglio n. 2

scala 1: 2000

NORD

INQUADRAMENTO

Mappali	78, 654
Superficie catastale	mq 2693
Superficie aerofotogrammetrico	mq 2588
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	2



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

NORD

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 3180
Volume totale	mc 9540
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	4

Comparto di Riqualificazione – CR 2 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta territorialmente posizionato a nord-est del nucleo urbano consolidato di Pioltello ed è ubicato lungo la Via Ghirlandaio (*crf.fig1*): il comparto confina ad est con il Comune di Cernusco S/N. Il contesto in cui lo stesso si inserisce è quella della zona residenziale edificata a partire dagli anni 60 improntata a grande semplicità, prevalentemente con edifici plurifamiliari aggregati ed alcuni episodi unifamiliari tipici del periodo considerato - edilizia residenziale semintensiva.



Figura 1

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (ad ovest ed a sud dello stesso comparto) sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente. Le porzioni di tessuto immediatamente ad est (Comune di Cernusco) sono destinate funzionalmente ad attività produttive edificata a partire dagli anni 60 prevalentemente costituita da edifici destinati alla produzione artigianale-industriali (depositi, magazzini..) che occupano buona parte dei lotti di pertinenza.

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualificazione finalizzati a riconversione funzionale e rigenerazione di edifici o parti edifici dismessi o sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti, nel tessuto residenziale consolidato.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente completando e sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici non risultano coerenti con il contesto circostante.

- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto in cui il comparto è inserito.
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", attraverso il versamento degli oneri di urbanizzazione.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. Dato l'esiguità del lotto e l'effettiva impossibilità a reperire nello stesso le aree per servizi, le stesse possono essere monetizzate. La quantificazione dell'importo avverrà in sede di presentazione del relativo titolo abilitativo attraverso atto unilaterale d'obbligo o altro atto equivalente.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato	mc. 8.760
SLP residenziale	mq. 2.920
Superficie territoriale/superficie fondiaria indicativa	mq. 4.533
Rapporto di copertura max	35% della ST/SF
N° piani fuori terra	2
Contributo minimo al sistema dei servizi 35 mq/ab: - da reperire all'interno del comparto - da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 2.044,00 mq. 0,00 mq. 2.044,00
Modalità attuative	Permesso di Costruire convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

La volumetria prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente.

In sede di presentazione del permesso di costruire convenzionato data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualificazione – CR* -

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accesso carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Ghirlandaio

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Via Ghirlandaio

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e

tipologico della costruzione costruzioni circostanti.

Al fine di contenere gli eventuali impatti negativi (rumori, impatto visivo etcc) dovuti alla presenza dell'area produttiva sul confine est con Cernusco, dovranno essere realizzati, in fase attuativa, elementi di mitigazione ambientale quali separazione vegetali, quinte naturali o artificiali (alberature in filari, barriere artificiali integrate da elementi vegetali) lungo tutto il confine est del comparto: la verifica dell'adempimento e la valutazione dell'efficacia delle misure assunte dovrà apparire già nella fase progettuale a corredo del titolo abilitativo.

Misure di incentivazione energetica

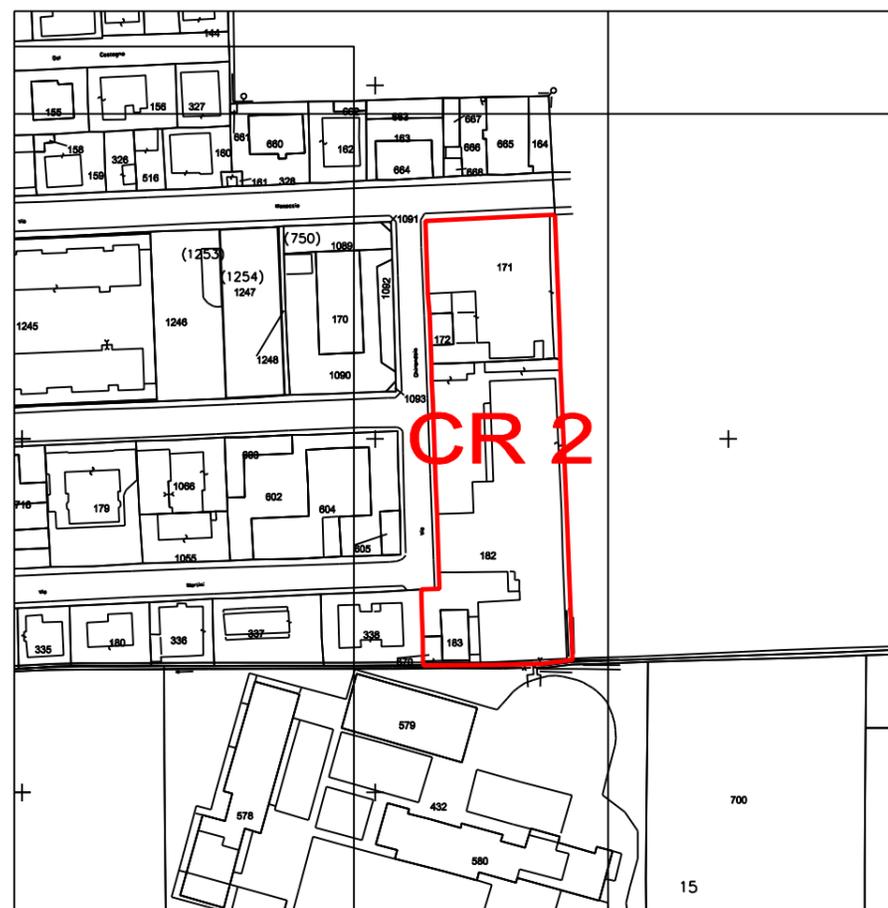
L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA *"Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello"*.



CR 2

Via Ghirlandaio

Comune di Pioltello
Provincia di Milano



estratto mappa catastale foglio n. 2

scala 1: 2000

NORD



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

NORD

INQUADRAMENTO

Mappali	171, 172, 182, 183
Superficie catastale	mq 4753
Superficie aerofotogrammetrico	mq 4533
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	2

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 2920
Volume totale	mc 8760
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	2

Comparto di Riqualficazione – CR 3 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato in zona centrale del nucleo urbano consolidato di Pioltello ed è ubicato lungo la Via Amendola e la via A.Moro (crf.fig1). Il contesto in cui lo stesso si inserisce è quella della zona residenziale edificata a partire dagli anni 70 costituita prevalentemente con edifici plurifamiliari in linea (edilizia residenziale intensiva PEEP) tra cui si segnala la presenza di un significativo intervento di prossima attuazione in sostituzione del tessuto produttivo ancora presente lungo la Via Amendola (PII Rotolito). Il comparto confina ad est con l'Ambito Storico di Pioltello ed in particolare con il tessuto a corte degli edifici prospicienti la Via Roma.



Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualficazione finalizzati a riconversione funzionale e sostituzione di edifici o parti edifici già dismessi o sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti, nel tessuto residenziale consolidato.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualficazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualficare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici non risultano coerenti con il contesto circostante.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto in cui il comparto è inserito ed in particolare con l'ambito storico confinante.
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema plani volumetrico allegato alla presente scheda. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualficazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente ed in particolare si pone l'obiettivo di confrontarsi in modo omogeneo e continuativo con il conterminante comparto di PII Rotolito ex CIS 3 (PAV1) soprattutto nella reperimento di spazi pubblici ad uso collettivo (completamento del parco lineare lungo la Via A.Moro) e parcheggi pubblici di quartiere.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..."Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato	mc. 18.183
SLP residenziale complessiva	mq. 6.061,00
Superficie territoriale	mq. 11.461
Superficie fondiaria indicativa	mq. 5.620
Rapporto di copertura	30% della SF
Superficiale coperta Edificio 1 – indicativa	mq. 737
Superficiale coperta Edificio 2 – indicativa	mq. 594
N°piani fuori terra :	
Edificio 1	5
Edificio 2	4
Contributo minimo al sistema dei servizi 48 mq/ab: - da reperire all'interno del comparto - da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 5.818,56 mq. 5.818,56 mq. 0,00
Modalità attuative	Piano di Recupero convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del piano attuativo convenzionato data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualficazione – CR -*

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accessi carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Amendola.

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Via Amendola.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti

Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA *"Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello"*.

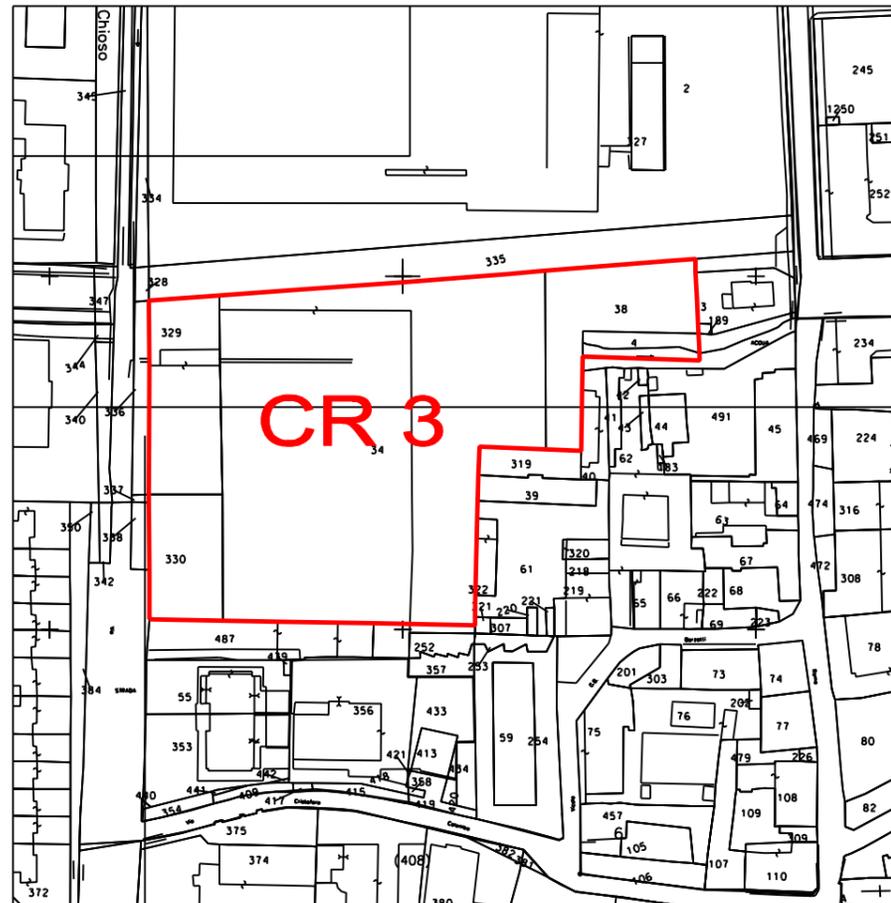


Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR

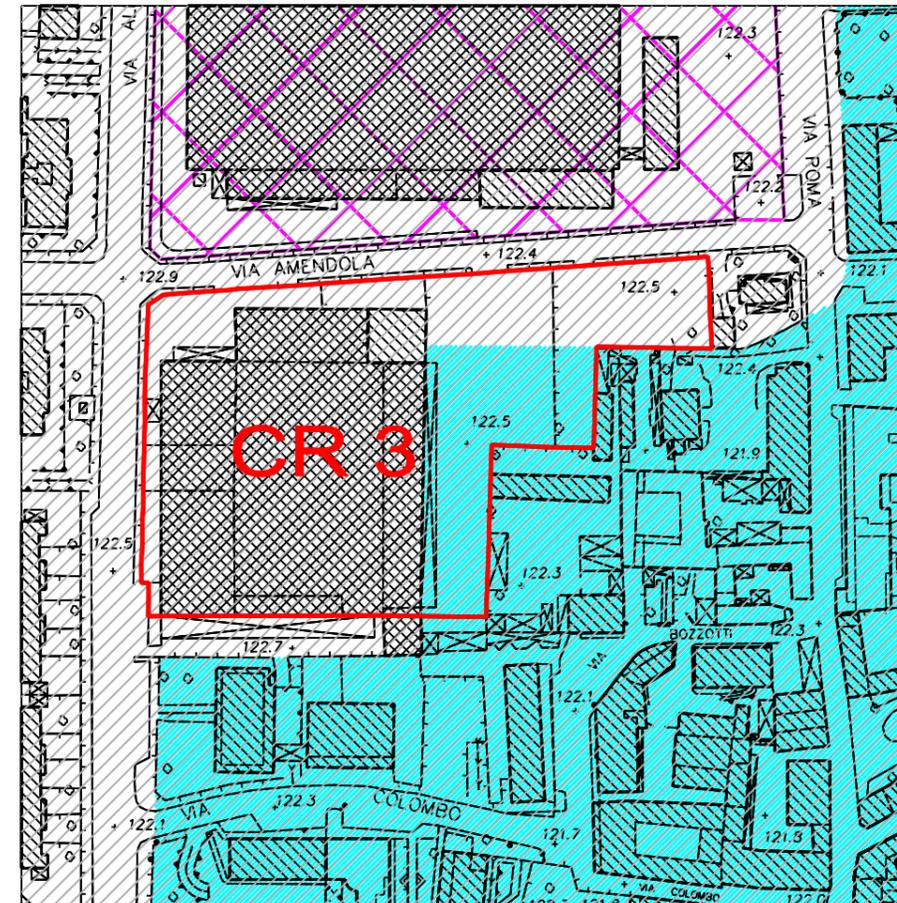
3

Via Amendola



estratto mappa catastale foglio n. 4

scala 1: 2000



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

INQUADRAMENTO

Mappali	329, 330, 34, 38, 4
Superficie catastale	mq 11130
Superficie aerofotogrammetrico	mq 11461
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	2-3

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 6061
Volume totale	mc 18183
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	4-5

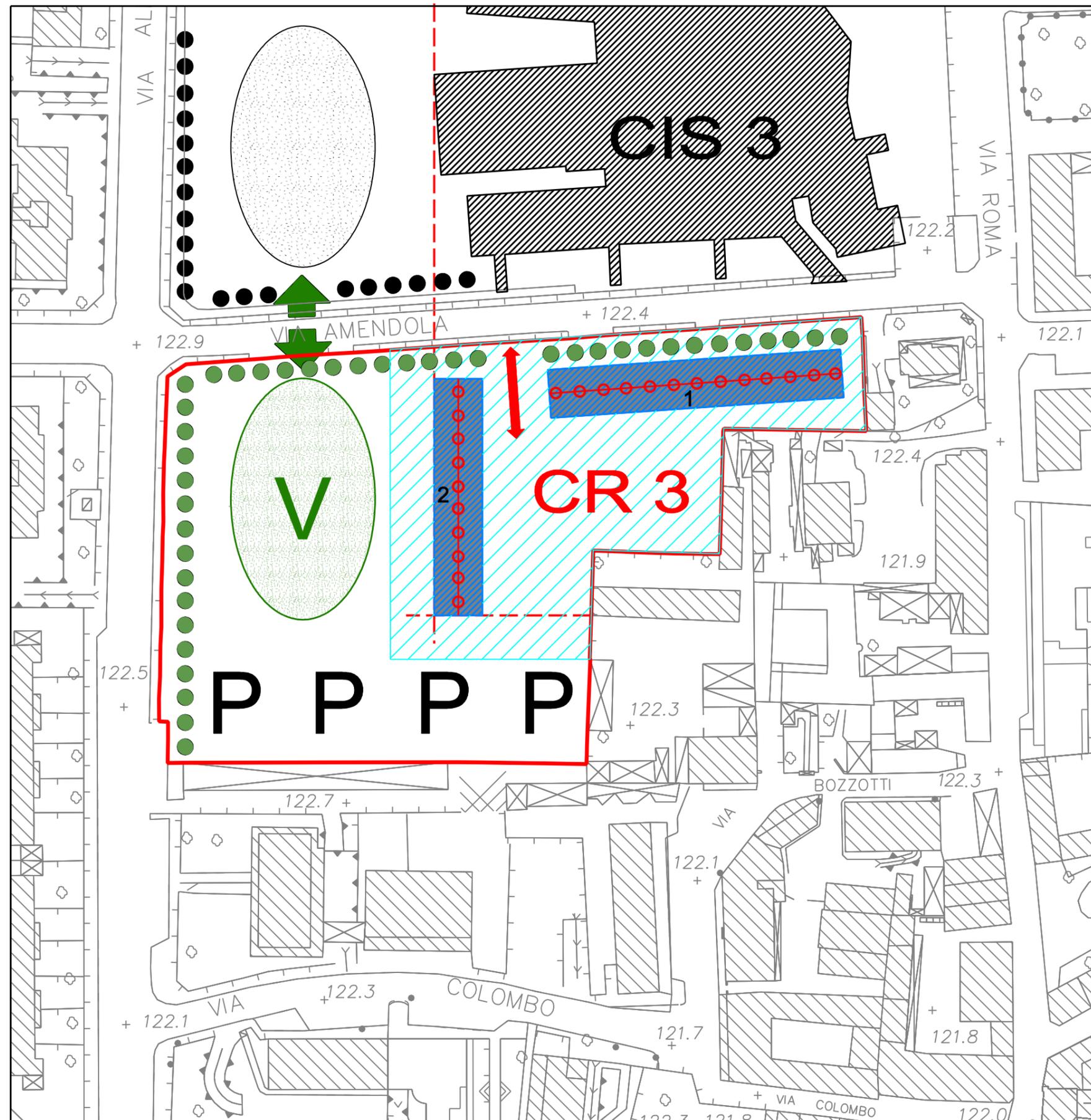


Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR

3

Via Amendola



Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

Schema planivolumetrico

scala 1: 1000

Comparto di Riqualificazione – CR 4 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta territorialmente posizionato a nord-ovest del nucleo urbano consolidato di Seggiano ed è ubicato lungo la Via Pisa (*crf.fig1*): il comparto chiude, assieme all'Ambito di Trasformazione -AT3-, il margine ovest lungo la via S.Francesco. Il contesto in cui lo stesso si inserisce è quella della zona residenziale edificata a partire dagli anni 70 improntata a grande semplicità, prevalentemente con edifici plurifamiliari aggregati ed alcuni episodi unifamiliari tipici del periodo considerato.



Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualificazione finalizzati a riconversione funzionale e sostituzione di edifici già in parte dismessi o sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti, nel tessuto residenziale consolidato in cui si andrà ad inserire.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici non risultano coerenti con il contesto circostante.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto in cui il comparto è inserito.
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema

plani volumetrico allegato alla presente scheda.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato	mc. 4.774
SLP residenziale complessiva	mq. 1.591
Superficie territoriale	mq. 3.729 mq. 3.797¹
Superficie fondiaria indicativa	mq. 1.900 mq. 1.596²
Rapporto di copertura	40 % della SF
Superficie coperta edificio – indicativa	mq. 530
N° piani fuori terra	3
Contributo minimo al sistema dei servizi 38 50 mq/ab: - da reperire all'interno del comparto - da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 1.230 mq. 1.604³ mq. 0,00
Aree per opere di urbanizzazione primaria: -interne al comparto -esterne al comparto	mq. 600,00
Modalità attuative	Permesso di Costruire convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

La volumetria prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente.

In sede di presentazione del permesso di costruire convenzionato data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualificazione – CR* -

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accessi carrai al comparto dalla viabilità principale sia di Via Pisa che di nuova previsione in sintonia con il contiguo ambito di trasformazione AT3;

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive l'allineamento con uno degli edifici previsti nell'Ambito AT3 così come riportato nella scheda di intervento: l'orientamento dell'edificio dovrà essere parallelo alla Via Pisa – andamento

1 Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 59 prot. 3612/11

2 Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 59 prot. 3612/11

3 Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 59 prot. 3612/11

est-ovest .

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti anche di recente realizzazione.

Al fine di contenere gli eventuali impatti negativi (rumori, impatto visivo etcc) ad ovest, verso la Via S.Francesco, dovranno essere realizzate, in fase attuativa, elementi di mitigazione ambientale quali separazione vegetali, quinte naturali o rilevati (alberature in filari, barriere artificiali integrate da elementi vegetali) lungo tutto il confine in modo integrato con le aree dell'ambito di trasformazione AT3: la verifica dell'adempimento e la valutazione dell'efficacia delle misure assunte dovrà apparire già nella fase progettuale a corredo del titolo abilitativo.

Misure di incentivazione energetica

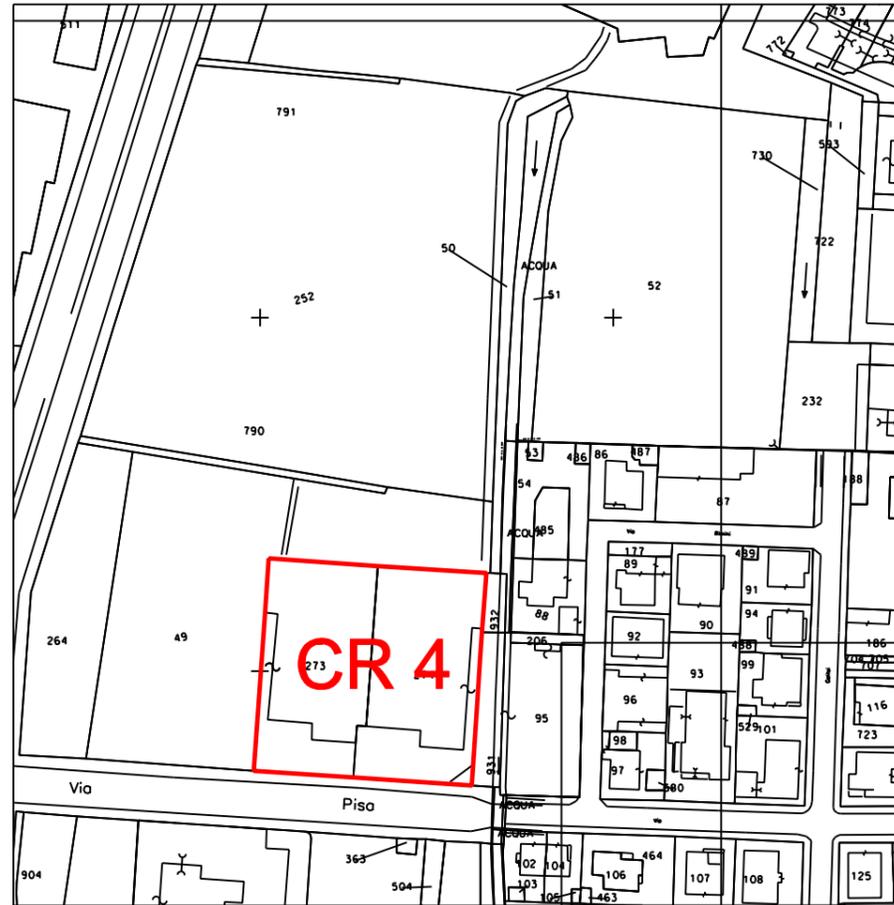
L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA *"Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello"*.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR 4

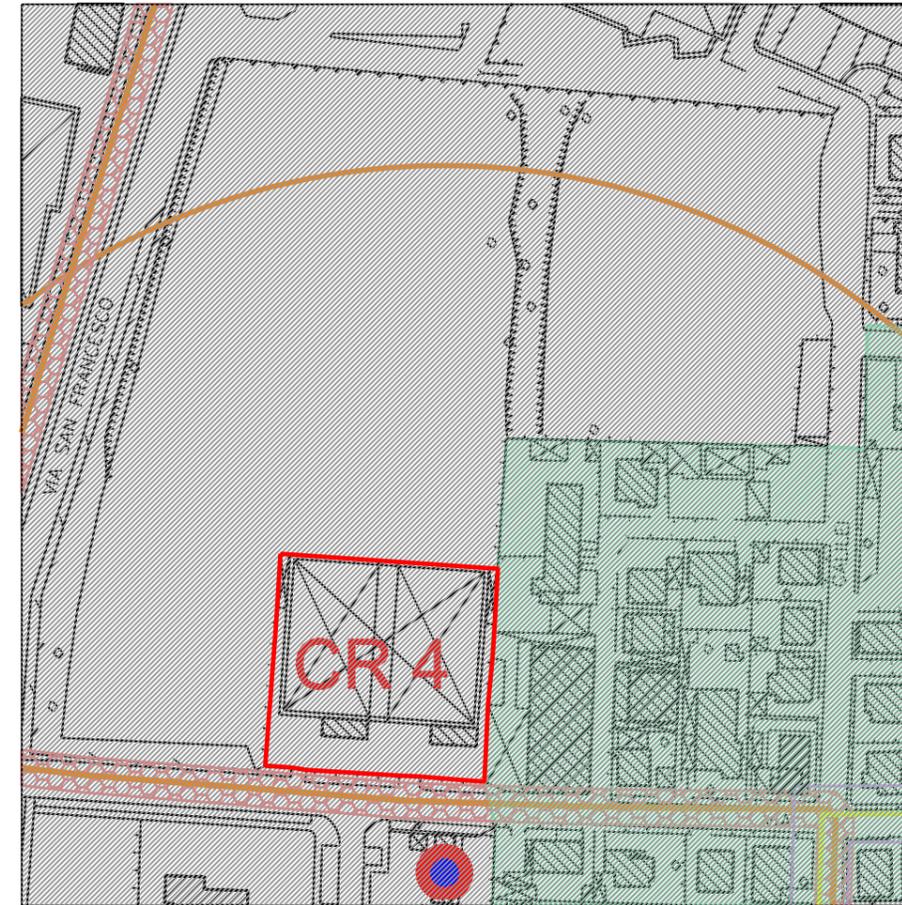
Via Pisa



estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1: 2000

NORD



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

NORD

INQUADRAMENTO

Mappali	273, 274, 932
Superficie catastale	mq 3716 mq 3791
Superficie aerofotogrammetrico	mq 3729 mq 3797
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	2-3

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 1591
Volume totale	mc 4774
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	3

Perimetro modificato in seguito all'approvazione dell'osservazione n° 59 prot. 3612/11

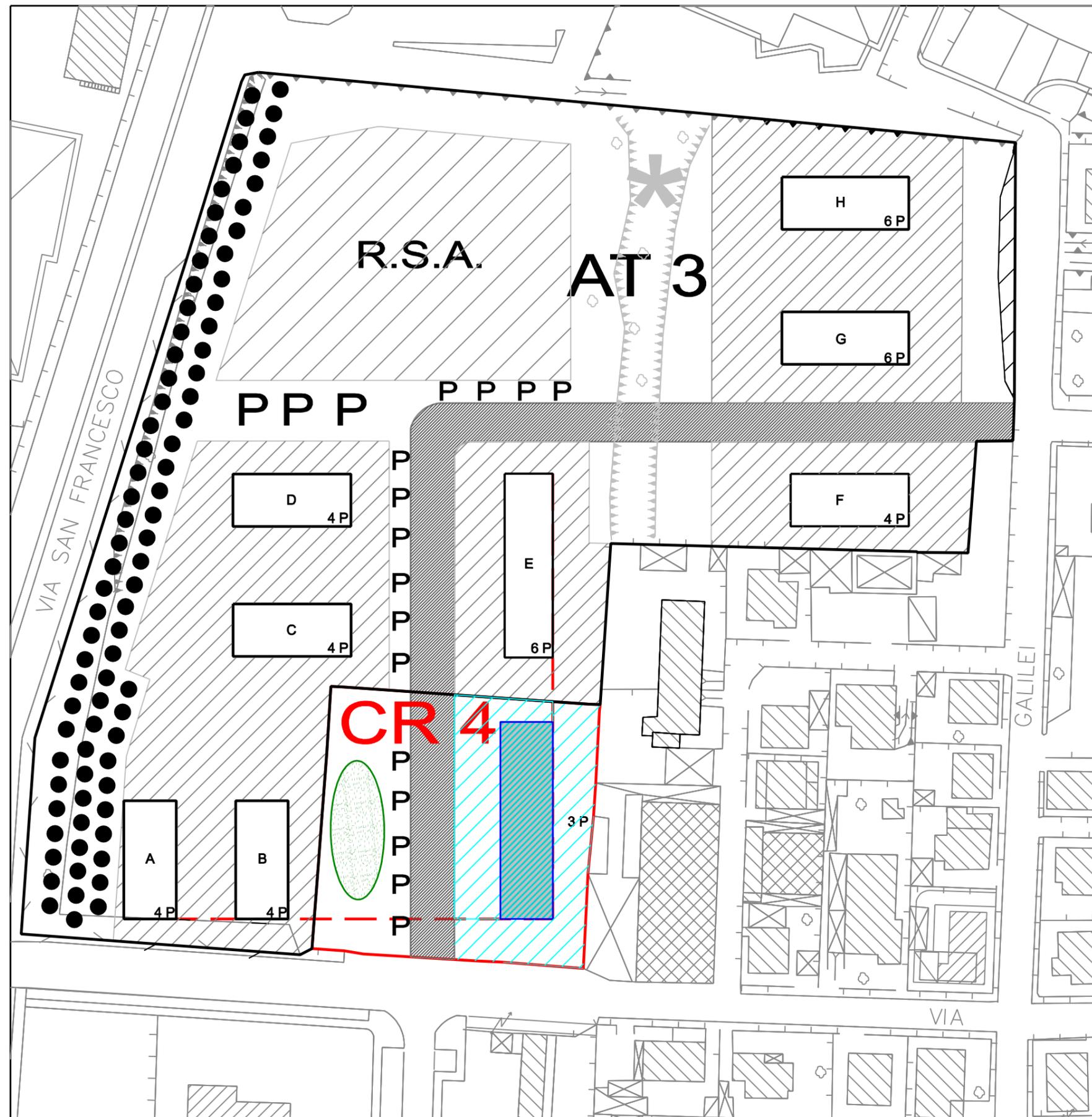


Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR

4

Via Pisa



scala 1: 1000

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

Schema planivolumetrico modificato in seguito all'approvazione dell'osservazione n° 59 prot. 3612/11

Comparto di Riqualificazione – CR 5 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato in zona nord-ovest del nucleo urbano consolidato di Seggiano ed è ubicato lungo la Via G. Galilei e Via Cuneo (crf.fig1). Assieme ai comparti CR6 e CR7 propone una strategica riqualificazione di un brano urbano ancora produttivo avulso rispetto alle destinazioni funzionali residenziali presenti. Le altre porzioni di tessuto urbano immediatamente adiacenti il comparto sono state in parte oggetto di recenti trasformazioni (ex CIS 12 ad ovest) ed in parte, a sud-ovest, sono costituite da zona residenziale edificata a partire dagli anni 80 costituita prevalentemente con edifici plurifamiliari in linea (edilizia residenziale intensiva PEEP) tra cui si segnala la presenza di un significativo intervento ALER di Via Galilei.



Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualificazione finalizzati a riconversione funzionale e sostituzione di edifici o parti edifici già dismessi o sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti, nel tessuto residenziale consolidato di Seggiano.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici non risultano coerenti con il contesto circostante.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale e in parte commerciale, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto in cui il comparto è inserito ed in particolare i PAV in fase di realizzazione.
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze

della “città pubblica”, anche attraverso l'intervento del privato.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema piani volumetrico allegato alla presente scheda. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente ed in particolare si pone l'obiettivo di confrontarsi in modo omogeneo e continuativo con il conterminante comparto CR6 soprattutto nella reperimento di spazi pubblici ad uso collettivo a verde e parcheggi pubblici.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ed in parte COMMERCIALE/TERZIARIO ivi comprese quelle ad essa compatibili o equiparate definite nelle NTA - “Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ...” e “Disciplina del commercio” Art. 13 e 14. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24. e 25 punto 4 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato- residenziale	mc. 17.000
Volume massimo assegnato- commerciale	mc. 1.419
SLP residenziale complessiva	mq. 5.667
SLP commerciale complessiva	mq. 473
Superficie territoriale	mq. 11.054
Superficie fondiaria indicativa	mq. 5.970
Rapporto di copertura	40% della SF
Superficie coperta Edificio 1 – indicativa	mq. 660
Superficie coperta Edificio 2 – indicativa	mq. 517
Superficie coperta Edificio 3 – indicativa	mq. 440
Superficie coperta Edificio 4 – indicativa	mq. 440
N° piani fuori terra :	
Edificio 1,2,3,4	3
Contributo minimo al sistema dei servizi 36 mq/ab (residenza):	mq. 4.080
- da reperire all'interno del comparto	mq. 4.080
- da monetizzare o reperire all'esterno del comparto (commercio)	mq. 473
Modalità attuative	Piano di Recupero convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo e Ambito commerciale

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del piano attuativo data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualificazione – CR* -.

Per quanto attiene alla tipologia di insediamento commerciale/terziario/ricettivo, la stessa verrà precisata in sede di presentazione del Piano Attuativo nel rispetto delle NTA e della normativa di settore sia comunale che sovraordinata.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accesso carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Galilei

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Via Galilei nel rispetto degli allineamenti obbligatori previsti nella scheda.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti.

Misure di incentivazione energetica

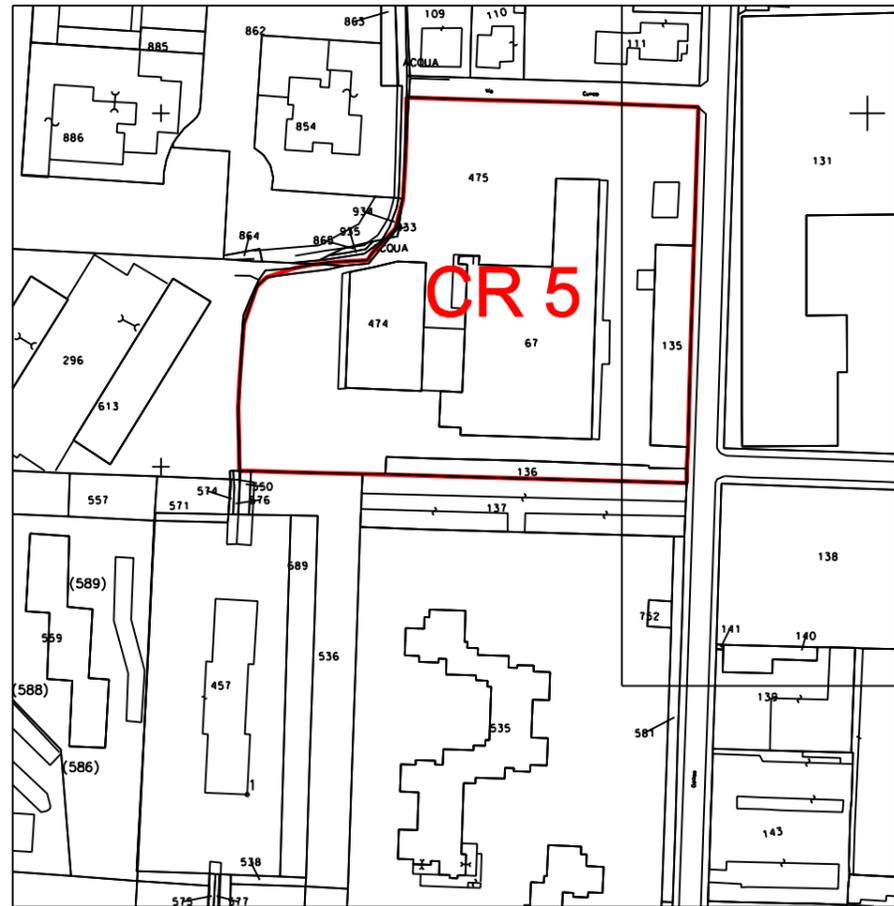
L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA "*Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello*".



CR 5

Via Cuneo

Comune di Pioltello
Provincia di Milano



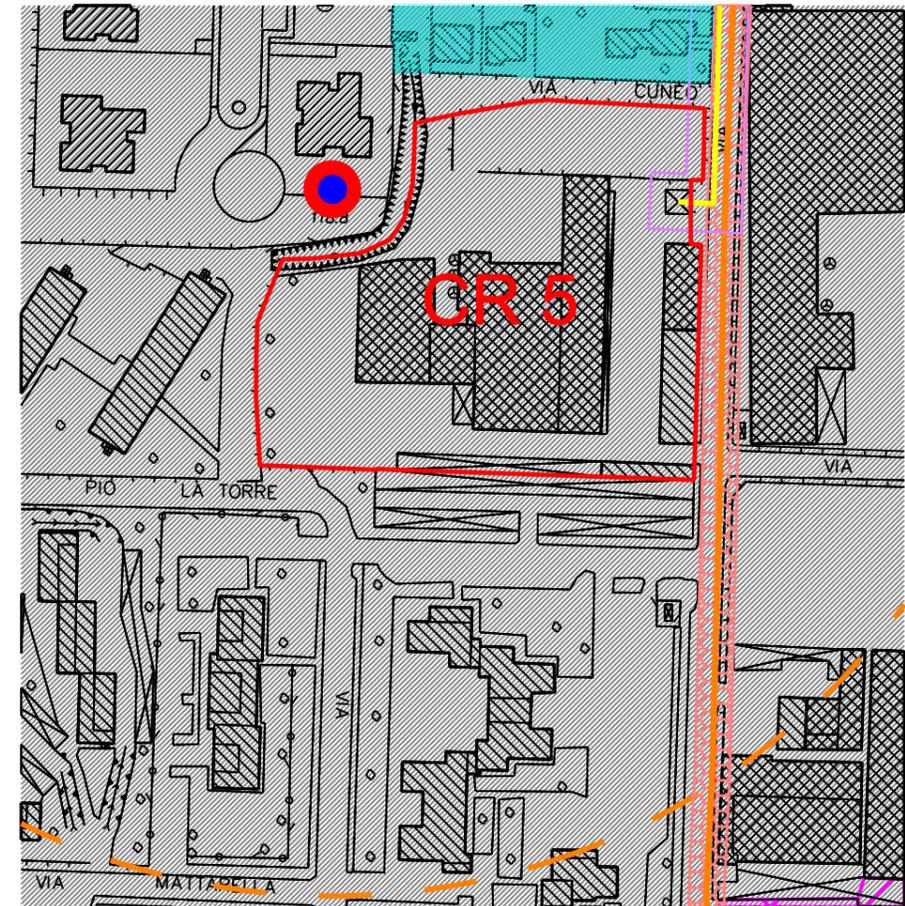
estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1: 2000

NORD

INQUADRAMENTO

Mappali	474, 475, 67, 135, 136
Superficie catastale	mq 11443
Superficie aerofotogrammetrico	mq 11054
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	3-4



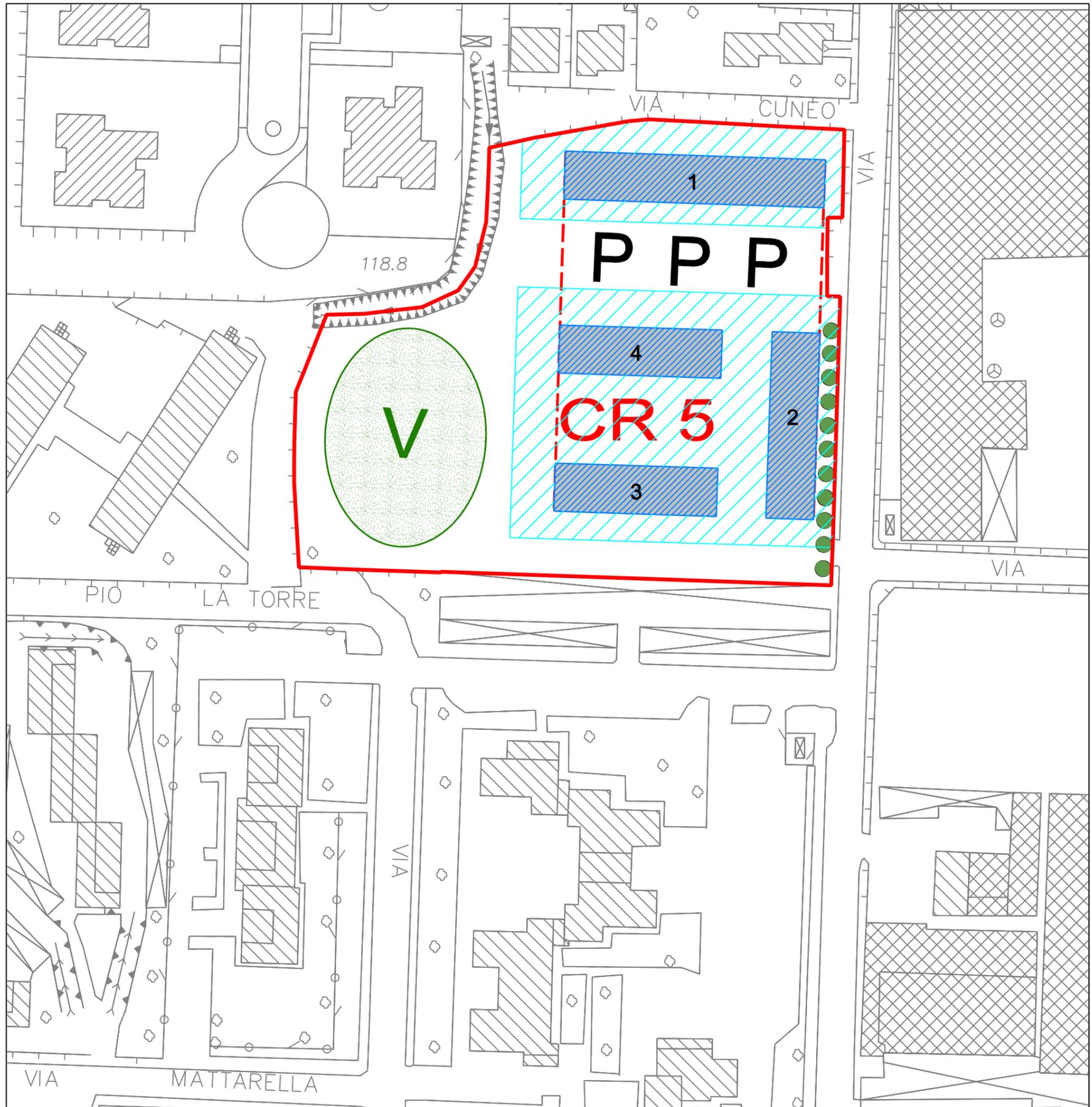
estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

NORD

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 5667
S.L.P. Terz. / Comm.	mq 473
Volume totale	mc 18419
Destinazione d'uso principale	Residenza
Destinazione d'uso complementare	Commerciale
N° dei piani fuori terra	3

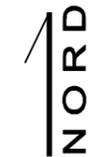


Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR

5

Via Cuneo



Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

Schema planivolumetrico

scala 1: 1000

Comparto di Riqualficazione – CR 6 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato in zona nord-ovest del nucleo urbano consolidato di Seggiano ed è ubicato tra la Via Galilei e la Via D'Annunzio (crf.fig1): sostanzialmente è costituito da due lotti interrotti da Via Urbino. Assieme ai comparti CR5 e CR7 propone una strategica riqualficazione di un brano urbano ancora produttivo avulso rispetto alle destinazioni funzionali residenziali presenti. Le altre porzioni di tessuto urbano immediatamente adiacenti il comparto sono già state in parte oggetto di recenti trasformazioni e riconversione:ex CIS 14 (PAV 5) ad est in fase di realizzazione, a sud l'ex CIS 27 (PAV6) anch'esso in attuazione.

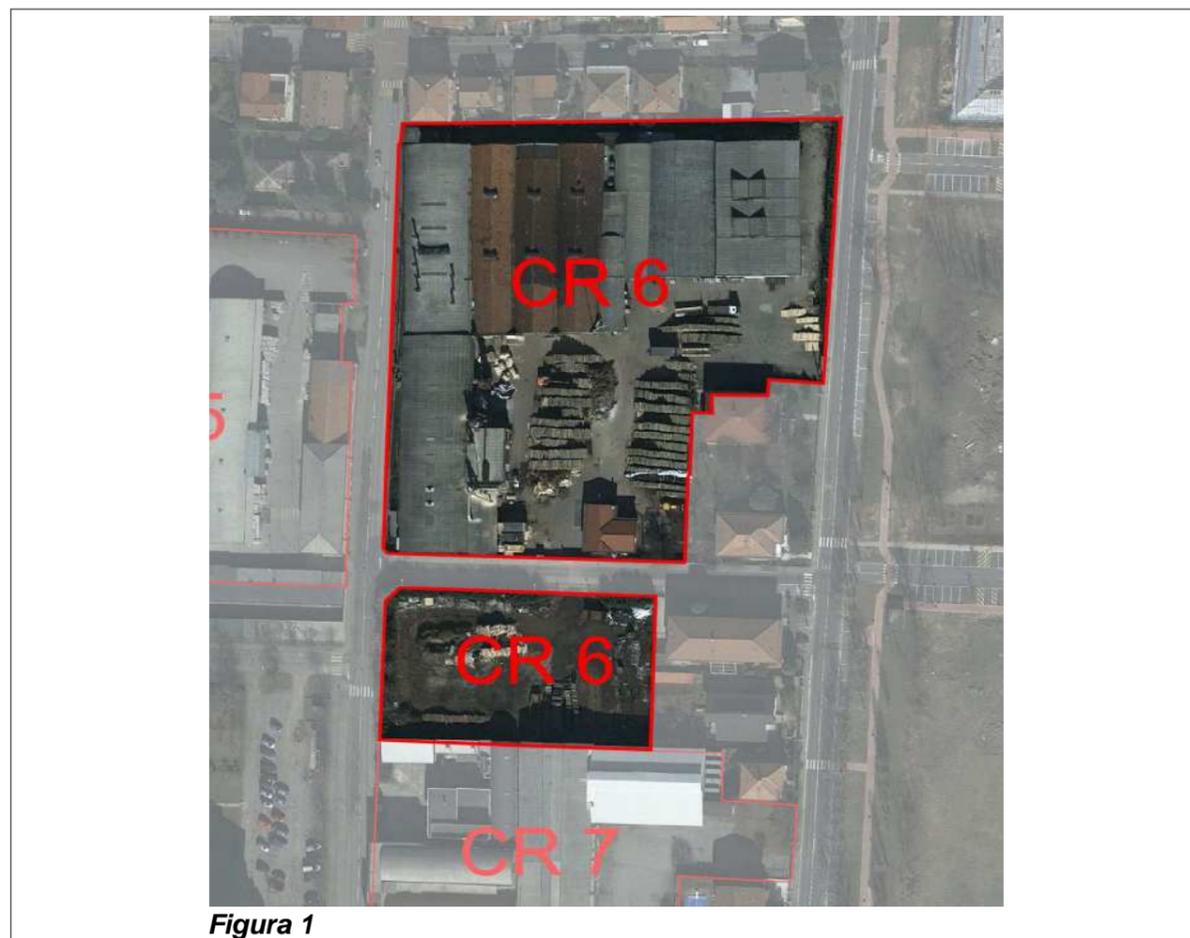


Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualficazione finalizzati a riconversione funzionale e sostituzione di edifici vetusti e sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti, nel tessuto residenziale consolidato di Seggiano;

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualficazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualficare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici incoerenti con il contesto circostante.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale e in parte commerciale, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto in cui il comparto è inserito ed in particolare gli ambiti PAV in fase di attuazione
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato al fine di riqualficare anche la struttura urbana dei servizi (parco lineare di quartiere).

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema plani volumetrico allegato alla presente scheda. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualficazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente ed in particolare si pone l'obiettivo di confrontarsi in modo omogeneo e continuativo con il conterminante comparto CR7 e PAV6 soprattutto nella reperimento di spazi pubblici ad uso collettivo a verde e parcheggi pubblici.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ed in parte COMMERCIALE/TERZIARIO ivi comprese quelle ad essa compatibili o equiparate definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." e "Disciplina del commercio"Art. 13 e14. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24. e 25 punto 4 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato- residenziale	mc. 22.367
Volume massimo assegnato- commerciale	mc. 4.014
SLP residenziale complessiva	mq. 7.455
SLP commerciale complessiva	mq. 1.338
Superficie territoriale	mq. 17.361
Superficie fondiaria indicativa	mq. 9.668
Rapporto di copertura	40% della SF
Superficie coperta Edificio 1 – indicativa	mq. 726
Superficie coperta Edificio 2 – indicativa	mq. 726
Superficie coperta Edificio 3 – indicativa	mq. 396
Superficie coperta Edificio 4 – indicativa	mq. 506
Superficie coperta Edificio 5 – indicativa	mq. 506
N° piani fuori terra :	
Edificio 1,2,3,4,5	3
Contributo minimo al sistema dei servizi 38 mq/ab (residenza):	mq. 5,667,80
- da reperire all'interno del comparto	mq. 5,667,80
- da monetizzare o reperire all'esterno del comparto (commercio)	mq. 1.338
Modalità attuative	Piano di Recupero convenzionato

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del piano attuativo, data la trasformazione a residenza comparto soggetto a

precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualificazione – CR* -.

Per quanto attiene alla tipologia di insediamento commerciale/terziario/ricettivo, la stessa verrà precisata in sede di presentazione del Piano Attuativo nel rispetto delle NTA e della normativa di settore sia comunale che sovraordinata.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accesso carrai al comparto dalla viabilità principale di Via D'Annunzio e Via Urbino.

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Via Galilei (comparti CR7, CR5 e PAV6) nel rispetto degli allineamenti obbligatori previsti nella scheda stessa.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti.

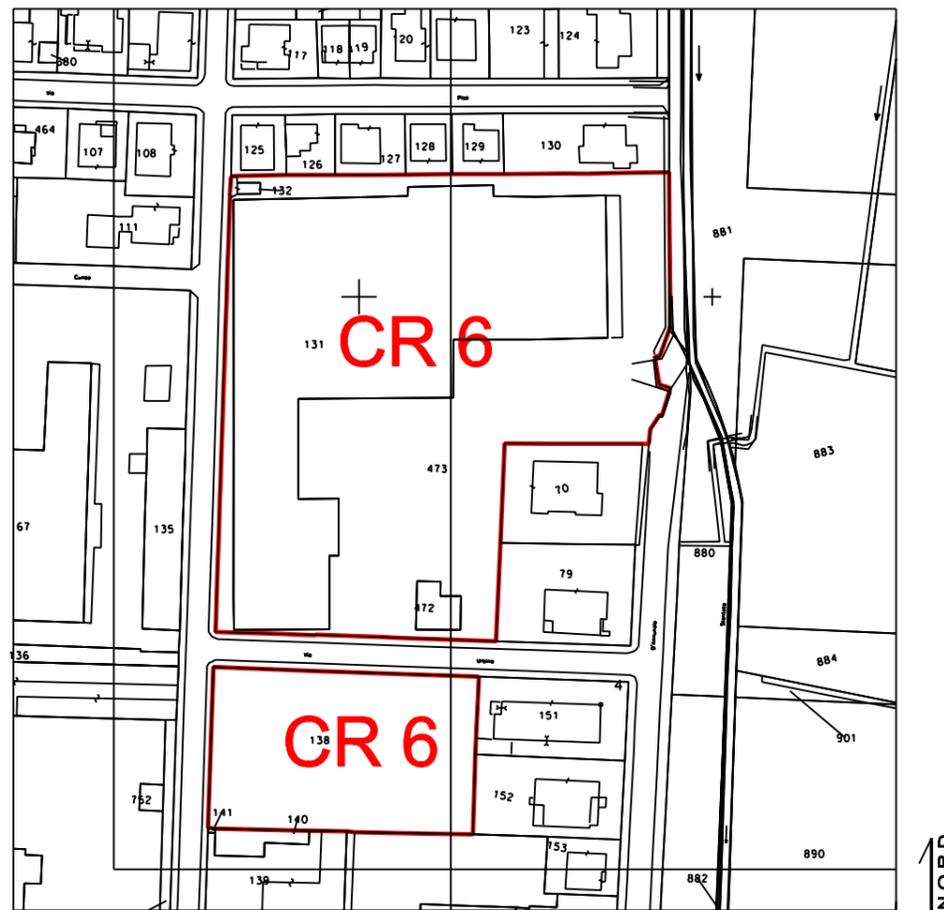
Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA "*Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello*"



CR 6

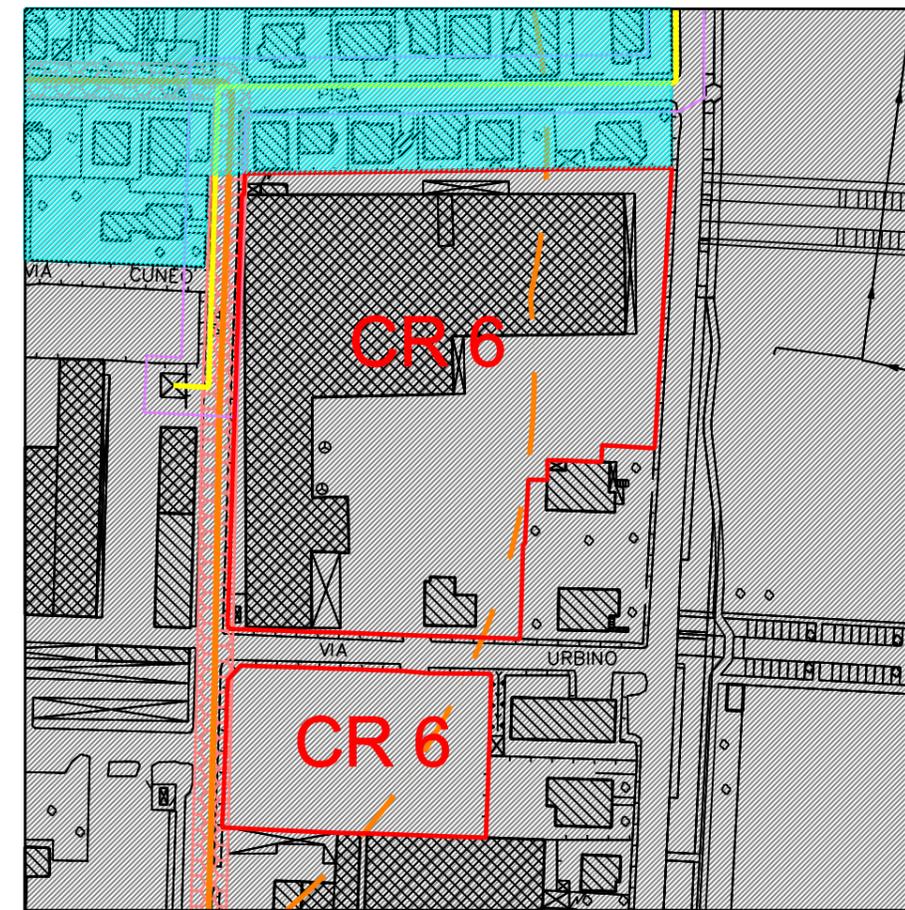
Via Galilei



estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1: 2000

NORD



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

NORD

INQUADRAMENTO

Mappali	132, 131, 473, 472, 138
Superficie catastale	mq 17227
Superficie aerofotogrammetrico	mq 17361
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	4

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 7455
S.L.P. Terz. / Comm.	mq 1338
Volume totale	mc 26381
Destinazione d'uso principale	Residenza
Destinazione d'uso complementare	Terziario/Commerciale
N° dei piani fuori terra	3

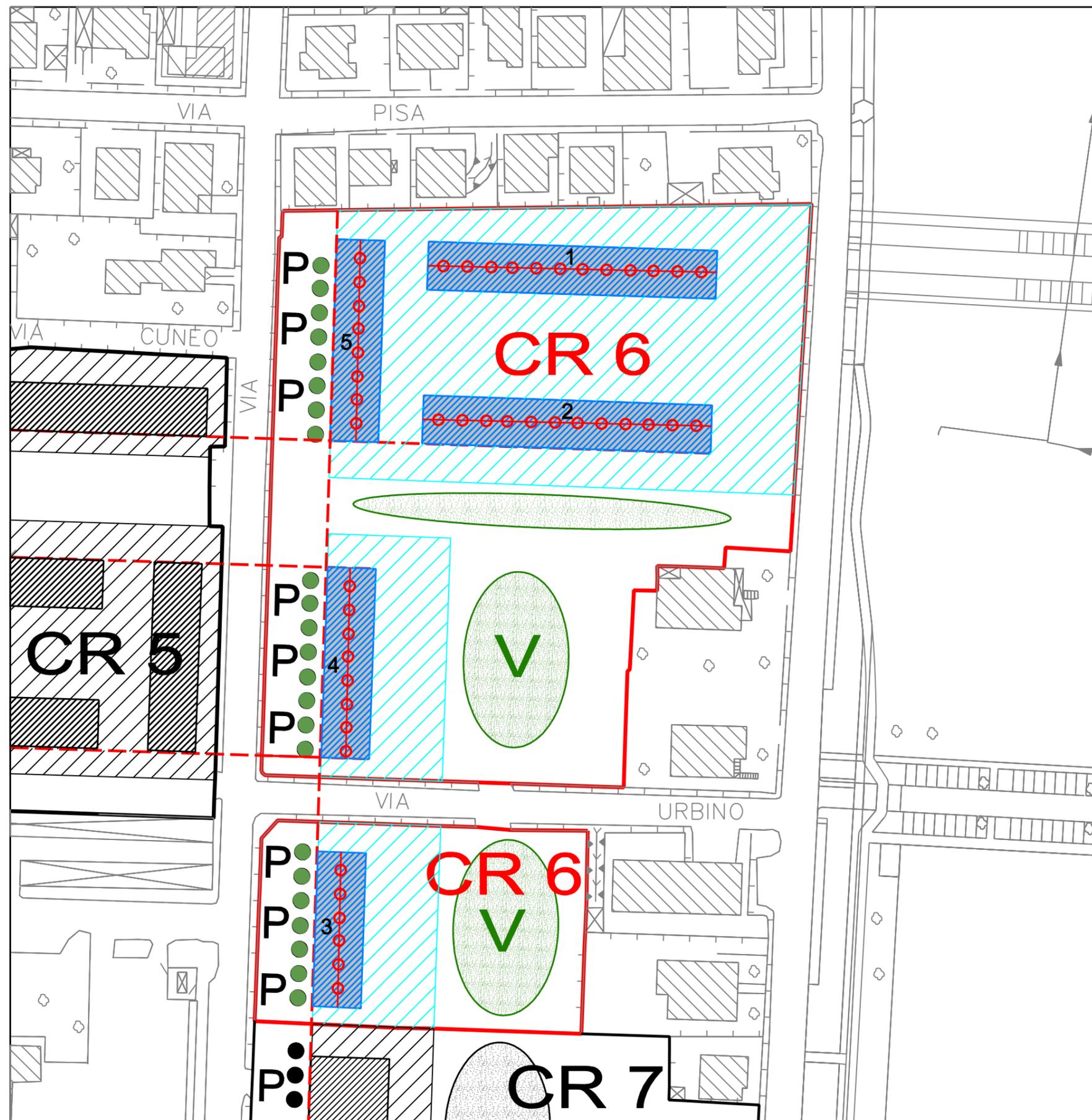


CR

6

Via Galilei

Comune di Pioltello
Provincia di Milano



Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

Schema planivolumetrico

scala 1: 1000

Comparto di Riqualficazione – CR 7 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato in zona nord-ovest del nucleo urbano consolidato di Seggiano ed è ubicato tra la Via Galilei e la Via D'Annunzio (*crf.fig1*)
Assieme ai comparti CR5 e CR6 propone una strategica riqualficazione di un brano urbano ancora produttivo avulso rispetto alle destinazioni funzionali residenziali presenti. Le altre porzioni di tessuto urbano immediatamente adiacenti al comparto sono già state in parte oggetto di recenti trasformazioni e riconversione: ex CIS 14 (PAV 5) ad est in fase di realizzazione, a sud l'ex CIS 27 (PAV6) anch'esso in attuazione. Ad ovest invece si connota una zona edificata a partire dagli anni 80 costituita prevalentemente con edifici plurifamiliari in linea (edilizia residenziale intensiva PEEP) tra cui si segnala la presenza di un significativo intervento ALER di Via Galilei.



Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualficazione finalizzati a riconversione funzionale e sostituzione di edifici vetusti, in parte dismessi in parte sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti, nel tessuto residenziale consolidato di Seggiano.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualficazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualficare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici incoerenti con il contesto circostante.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale al fine di dare un corretto rapporto con il contesto in cui il comparto è inserito ed in particolare gli ambiti PAV in fase di attuazione
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze

della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato al fine di riqualficare anche la struttura urbana dei servizi (parco lineare di quartiere).

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema plani volumetrico allegato alla presente scheda. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualficazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente ed in particolare si pone l'obiettivo di confrontarsi in modo omogeneo e continuativo con il conterminante comparto CR6 e PAV6 soprattutto nella reperimento di spazi pubblici ad uso collettivo a verde e parcheggi pubblici.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili o equiparate definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato- residenziale	mc. 10.000
SLP residenziale complessiva	mq. 3.334
Superficie territoriale	mq. 6.623
Superficie fondiaria indicativa	mq. 1.847
Rapporto di copertura	40% della SF
Superficie coperta Edificio 1 torre – indicativa	mq. 324
Superficie coperta Edificio 2 torre – indicativa	mq. 324
N° piani fuori terra :	
Edificio 1,2	5
Contributo minimo al sistema dei servizi 70/ab (residenza): - da reperire all'interno del comparto - da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 4.667,00 mq. 4.667,00
Modalità attuative	Piano di Recupero convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del piano attuativo, data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualficazione – CR -*.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accessi carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Galilei.

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Via Galilei (comparti CR6 e PAV6) nel rispetto degli allineamenti obbligatori previsti nella scheda stessa.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti.

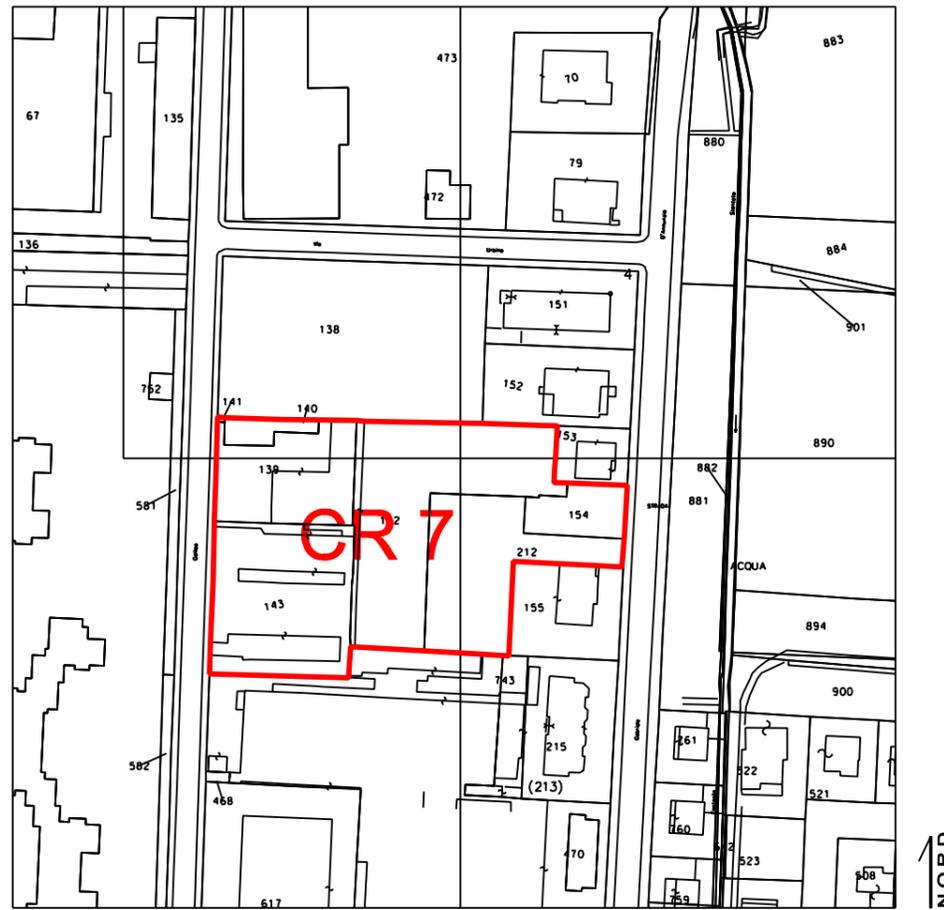
Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA "*Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello*".



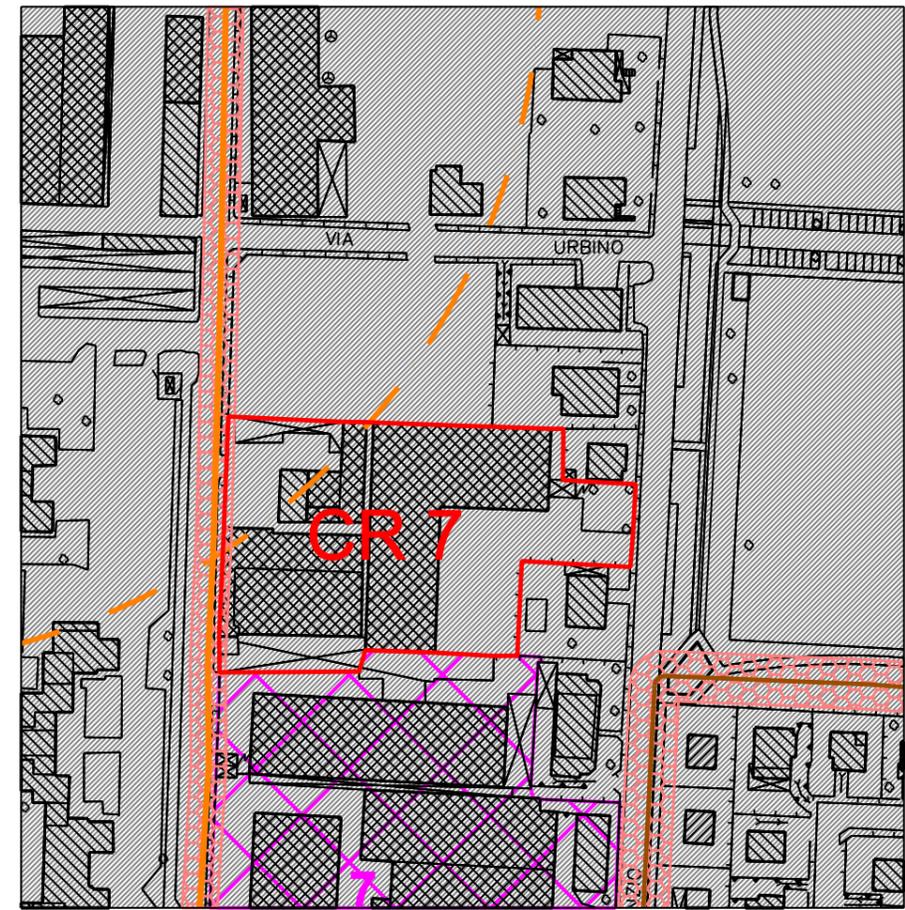
CR 7

Via Galilei



estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1: 2000



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

INQUADRAMENTO

Mappali	139, 140, 141, 142, 143, 154, 155, 212
Superficie catastale	mq 6696
Superficie aerofotogrammetrico	mq 6623
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	3-4

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

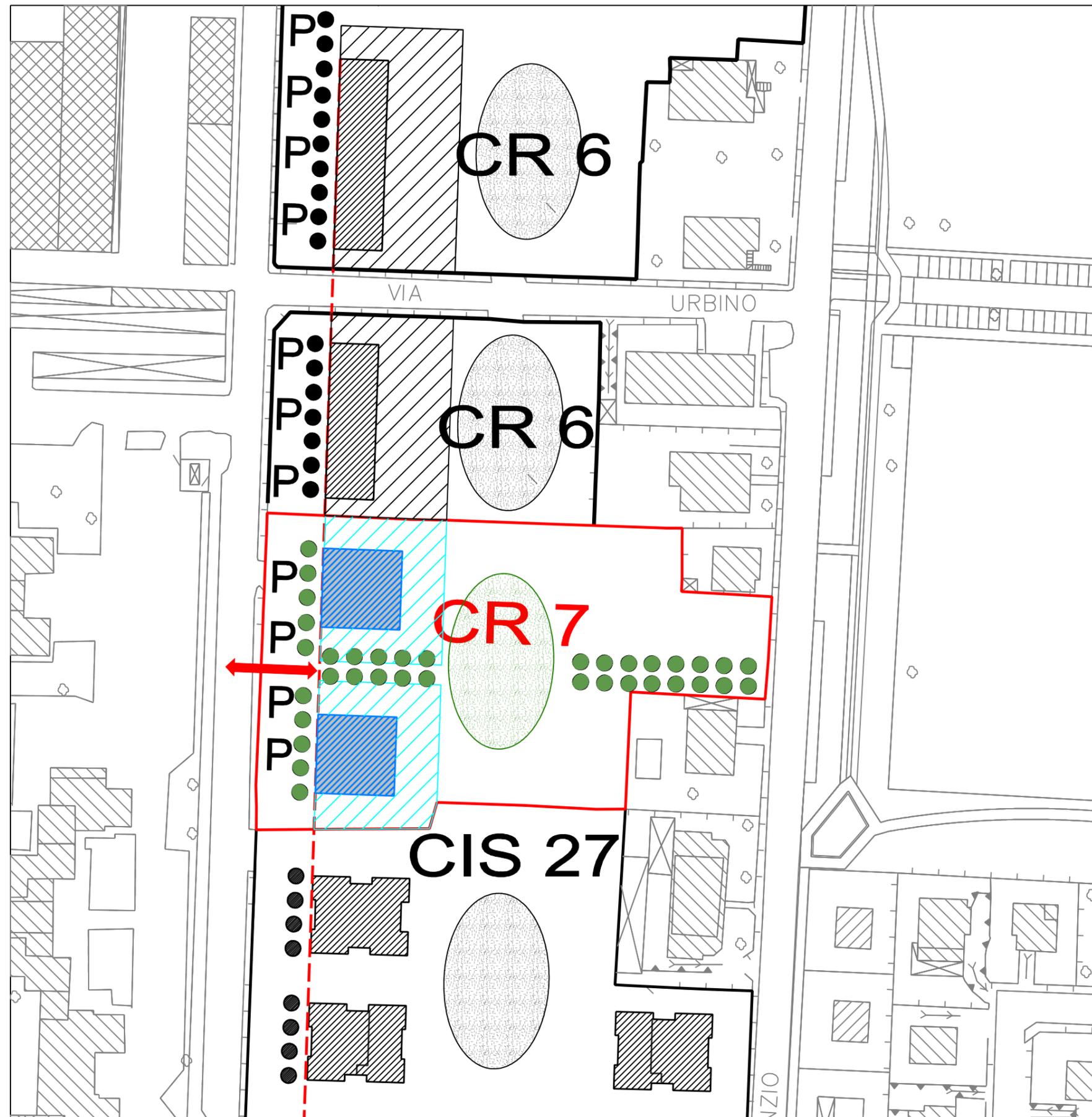
S.L.P. Residenziale	mq 3334
Volume totale	mc 10000
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	5



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR **7**

Via Galilei



Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

Schema planivolumetrico

scala 1: 1000

Comparto di Riqualificazione – CR 8 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta territorialmente posizionato ad ovest del nucleo urbano residenziale di Seggiano ed è ubicato lungo la Via Gorizia-Pordenone (crf.fig1): la Via Pordenone e la Via S Francesco si pongono quale limite fisico alla zona industriale di Seggiano di cui fa parte il comparto in questione. Il lotto, inizialmente a destinazione commerciale, era incluso nel CIS 16 (oggi PAV 7) viene oggi convertito a funzione produttiva uniformandolo a quanto già realizzato nella restante parte del lotto stesso. IL PAV 7 è attualmente un piano attuativo -Piano di Lottizzazione di iniziativa privata- regolato da apposita convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Pioltello e la Proprietà nel 2004 – Atto n° 41875/11984 tutt'ora vigente.



Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualificazione funzionale che risponde anche ad esigenze di mercato che nel corso dell'ultimo quinquennio sono mutate nonché alla volontà della amministrazione di soddisfare la richiesta di piccole unità produttive finalizzate anche a delocalizzare episodi produttivi/artigianale ancora presenti nel tessuto residenziale consolidato.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riconversione di previsioni funzionali da commerciali a produttive, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto produttivo in cui il comparto è inserito.
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato completando così il comparto di PL ancora in corso.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema piani volumetrico allegato alla presente scheda.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è PRODUTTIVA ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA del vigente PRG ed a quelli riportati nella convenzione del PAV 7 di cui costituisce il completamento-.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
SLP produttiva complessiva	mq. 1.500
Superficie territoriale	mq. 7.193
Superficie fondiaria indicativa	mq. 2.941
Rapporto di copertura	51 % della SF
Superficie coperta edificio – indicativa	mq. 1.500
Altezza	ml. 12,00 ml. 10,00 ¹
Contributo minimo al sistema dei servizi 26% di Sf: - da reperire all'interno del comparto - da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 765,00 mq. 765,00 mq. 0,00
Modalità attuative	Permesso di Costruire convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambiti Produttivi Artigianali

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

L'attuazione di questo comparto presuppone comunque una revisione ed una integrazione delle obbligazioni convenzionali in essere di cui alla convenzione n° 41875/11984 stipulata il 16 dicembre 2004 tra il Comune di Pioltello e la proprietà delle aree: questa prevederà altresì una comparazione degli oneri, delle opere di urbanizzazione e delle relative aree fino ad ora eseguite secondo gli accordi che verranno discussi in sede dell'integrazione convenzionale stessa.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accessi carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Gorizia .

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Via Gorizia con riferimento al lotto ad ovest del lotto già realizzato..

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti sopraccitate

Al fine di contenere gli eventuali impatti negativi (rumori, impatto visivo etc..) ad est con la zona residenziale che si affaccia lungo al Via S. Francesco dovranno essere realizzate, in fase attuativa, elementi di mitigazione ambientale quali separazione vegetali, quinte naturali o rilevati (alberature

¹ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 29 prot. 3228/11

in filari, barriere artificiali integrate da elementi vegetali) lungo tutto il confine in modo integrato con le aree dell'ambito di trasformazione AT4 che si trova immediatamente a nord dello stesso. La verifica dell'adempimento e la valutazione dell'efficacia delle misure assunte dovrà apparire già nella fase progettuale a corredo dell'integrazione convenzionale del piano attuativo in essere (PAV7)

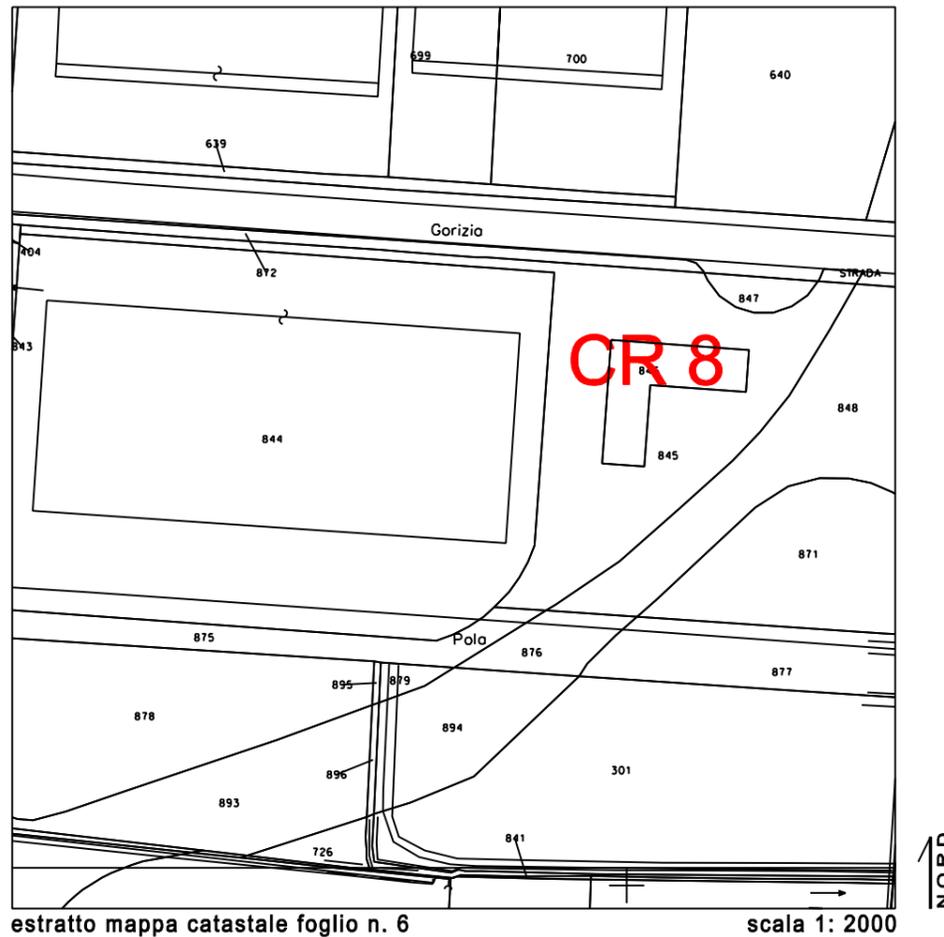
Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA generali e dalla normativa comunale di settore..



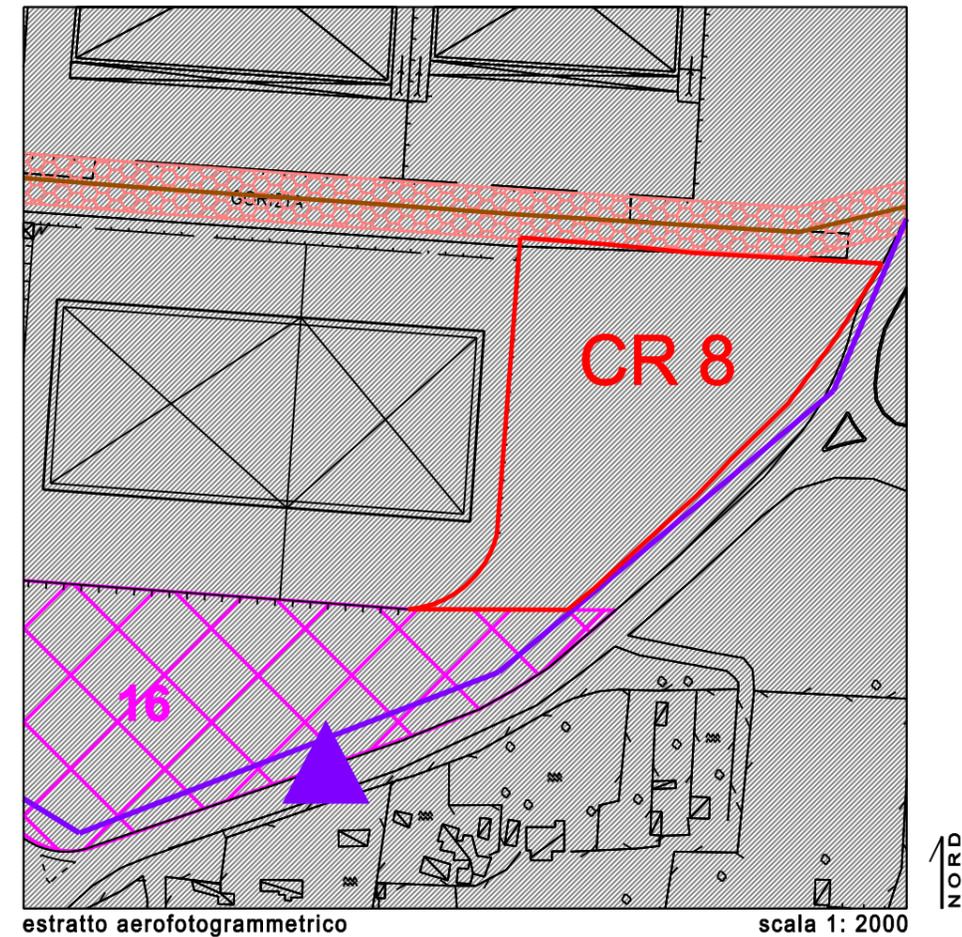
CR 8

Via San Francesco



INQUADRAMENTO

Mappali	845, 846, 847, 848 parte
Superficie catastale	non determinata
Superficie aerofotogrammetrico	mq 7193
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	5



PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Produttiva	mq 1500
Destinazione d'uso principale	Produttivo
Altezza	ml 12 ml 10

¹ Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'Osservazione n° 29 prot 3228/11

Comparto di Riqualificazione – CR 9 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato in zona sud-est del nucleo urbano consolidato di Seggiano ed è ubicato lungo la Via Brasile (crf.fig1). Assieme al comparto CR10 immediatamente adiacente in lato sud-est, propone una sostanziale riqualificazione di un ambito urbano ancora produttivo avulso rispetto alle destinazioni funzionali residenziali presenti tra la Via Brasile e la Via Santuario (edifici Aler) e ancora più sotto con la presenza del comparto di PII- ex CIS 24 (oggi PAV 9) in fase di attuazione che prevede un intervento di housing sociale. Gli edifici esistenti del contesto circostante sono del tipo plurifamiliari aggregati ed alcuni episodi unifamiliari tipici del periodo degli anni 60/70 - edilizia residenziale semi-intensiva.



Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualificazione finalizzati a riconversione funzionale e sostituzione di edifici vetusti e sottoutilizzati da attività produttive in parte dismesse, nel tessuto residenziale consolidato di Seggiano.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici sono incoerenti con il contesto circostante.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale e in parte commerciale, al fine di dare un corretto rapporto con il tessuto urbano circostante, in particolare con il comparto CR10.
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato al fine di riqualificare anche la struttura urbana dei servizi (piazza come luogo di aggregazione con fronte commerciale al piede dell'edificio,

percorso pedonale verde connettivo tra la via Santuario e Brasile).

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema plani volumetrico allegato alla presente scheda. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente ed in particolare si pone l'obiettivo di confrontarsi in modo omogeneo e continuativo con il conterminante comparto CR10 soprattutto nella reperimento di spazi pubblici ad uso collettivo a verde, piazza e parcheggi pubblici.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ed in parte COMMERCIALE/TERZIARIO ivi comprese quelle ad essa compatibili o equiparate definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." e "Disciplina del commercio" Art. 13 e 14. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24. e 25 punto 4 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato- residenziale	mc. 11.500
Volume massimo assegnato- commerciale	mc. 1.500
SLP residenziale complessiva	mq. 3.833 mq. 3.383 ¹
SLP commerciale complessiva	mq. 500
Superficie territoriale	mq. 5.171
Superficie fondiaria indicativa	mq. 2.663
Rapporto di copertura	45% della SF
Superficie coperta Edificio 1 – indicativa	mq. 1.089
N° piani fuori terra :	
Edificio 1	4
Contributo minimo al sistema dei servizi 35 mq/ab (residenza):	mq. 2.683,83
- da reperire all'interno del comparto per la residenza	mq. 2.300
- da monetizzare o reperire all'esterno del comparto (commercio e parte per la residenza)	mq. 883,83 (500+383,83)
Modalità attuative	Piano di Recupero convenzionato

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del piano attuativo data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti

¹ Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 41 prot. 3386/11

secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualificazione – CR -*.

Per quanto attiene alla tipologia di insediamento commerciale/terziario/ricettivo, la stessa verrà precisata in sede di presentazione del Piano Attuativo nel rispetto delle NTA e della normativa di settore sia comunale che sovraordinata.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accessi carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Brasile.

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Brasile (comparti CR10 previsto) nel rispetto degli allineamenti obbligatori previsti nella scheda stessa.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti anche quelle in previsione che saranno oggetto di intervento preventivo quali ad esempio quelle del CR 10 .

Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA "*Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello*".

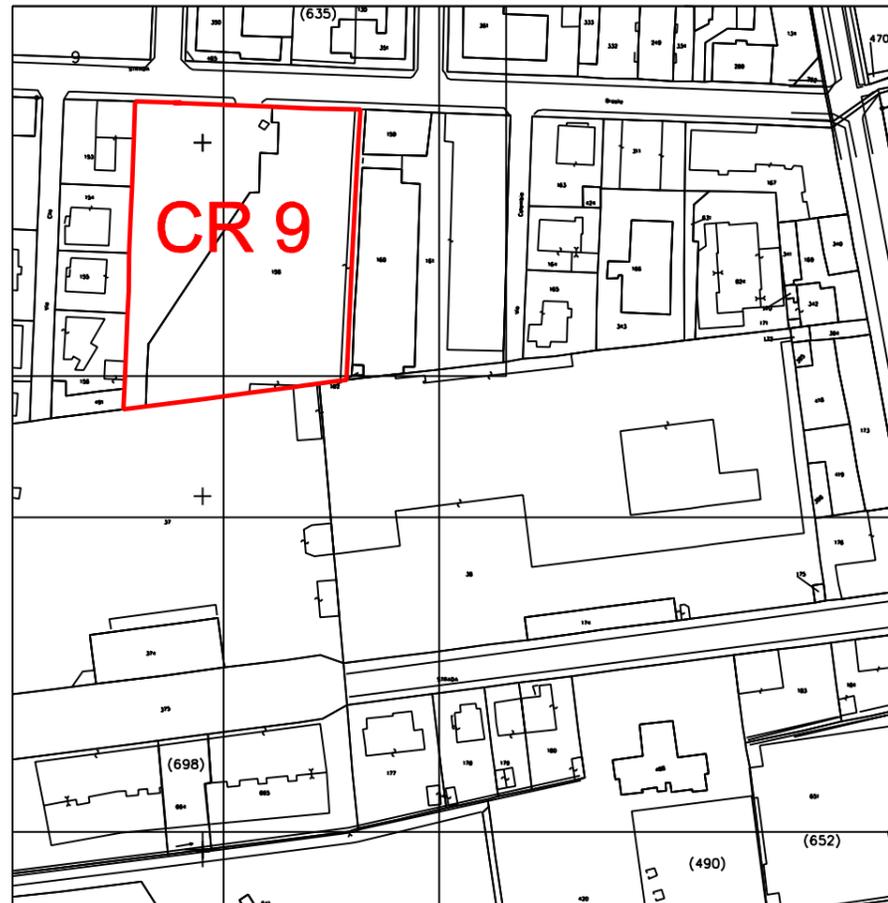


CR

9

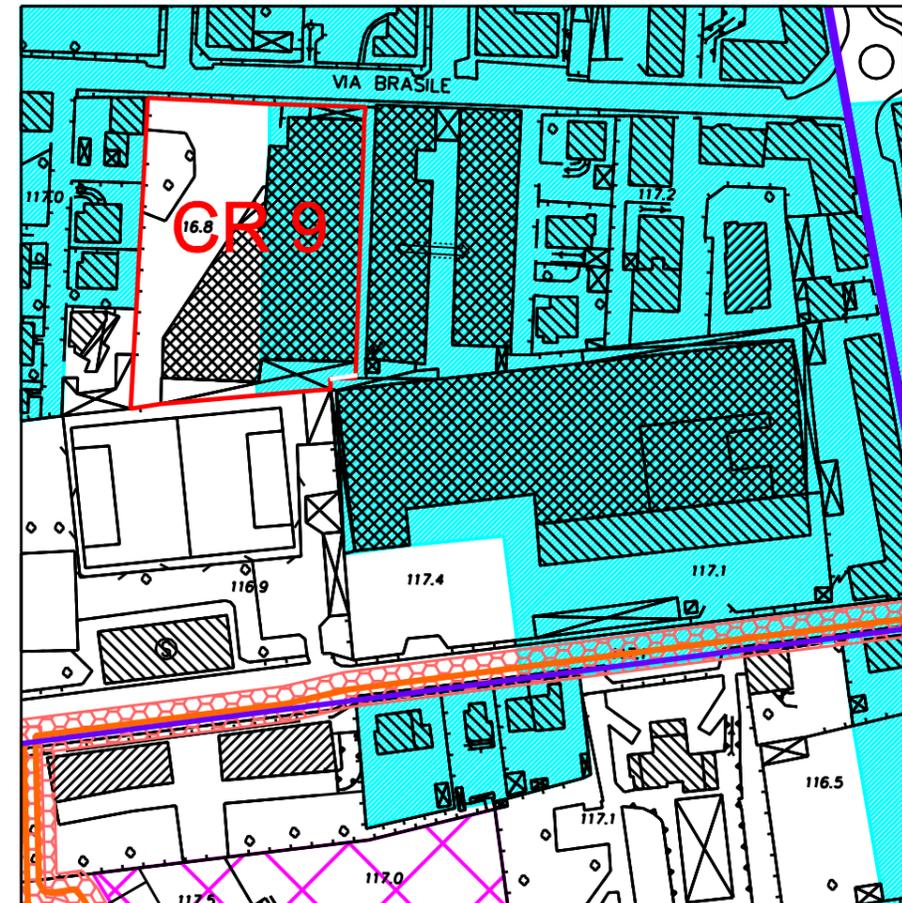
Via Brasile

Comune di Pioltello
Provincia di Milano



estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1: 2000



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

INQUADRAMENTO

Mappali	158
Superficie catastale	mq 5168
Superficie aerofotogrammetrico	mq 5171
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	2

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 3833 -mq 3383 ¹
S.L.P. Terz. / Comm.	mq 500
Volume totale	mc 13000
Destinazione d'uso principale	Residenza
Destinazione d'uso complementare	Terziario/Commerciale
N° dei piani fuori terra	4

¹ Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'Osservazione n° 41 prot 3386/11

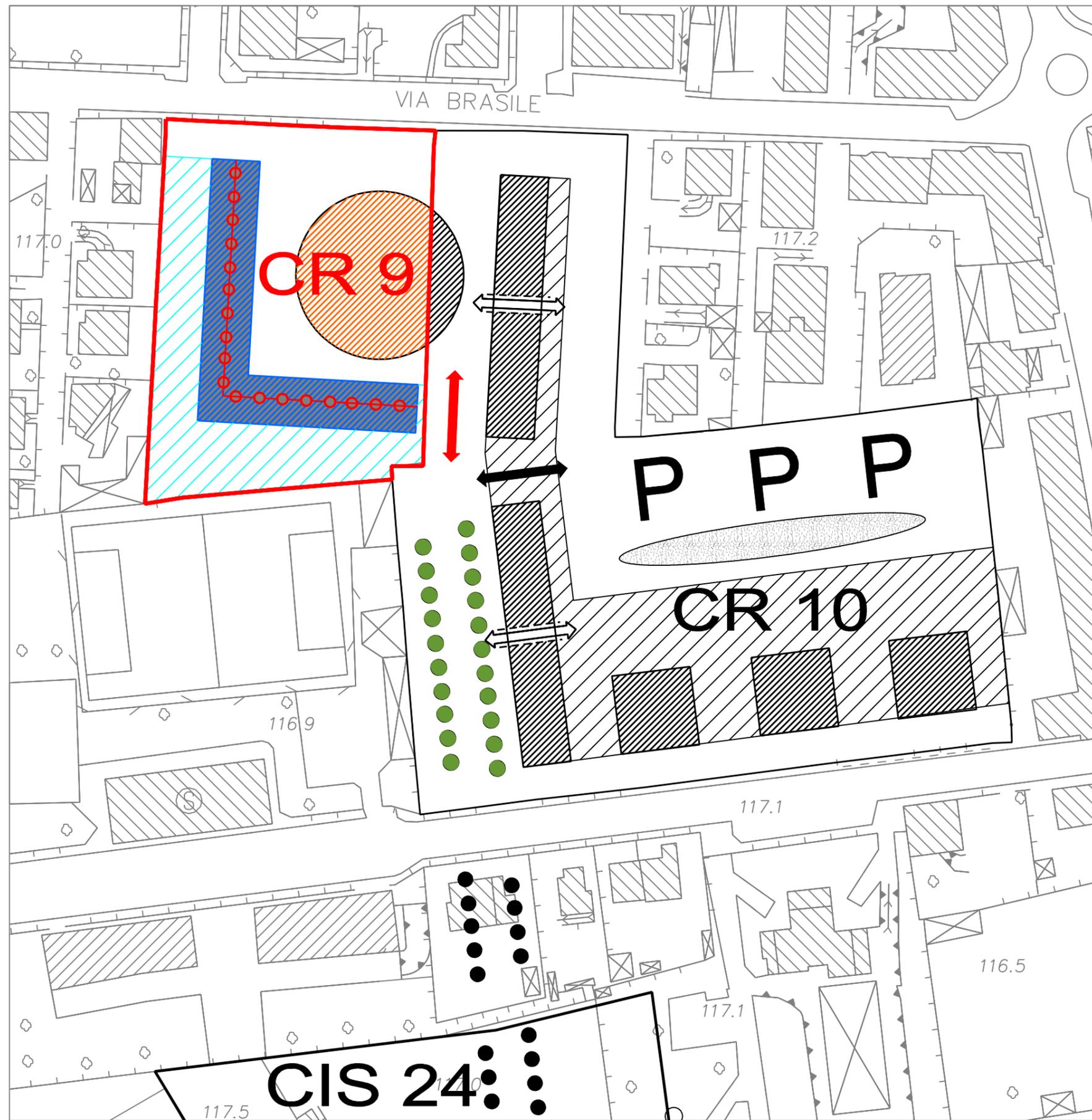


Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR

9

Via Brasile



Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

Schema planivolumetrico

scala 1: 1000

Comparto di Riqualificazione – CR 10 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato in zona sud-est del nucleo urbano consolidato di Seggiano ed è ubicato lungo la Via Santuario (crf.fig1). Assieme al comparto CR9 immediatamente adiacente in lato sud-est, propone una sostanziale riqualificazione di un ambito urbano ancora produttivo avulso rispetto alle destinazioni funzionali residenziali presenti tra la Via Brasile e la Via Santuario (edifici Aler) e ancora più sotto con la presenza del comparto di PII- ex CIS 24 (oggi PAV 9) in fase di attuazione che prevede un intervento di housing sociale. Gli edifici esistenti del contesto circostante sono del tipo plurifamiliari aggregati ed alcuni episodi unifamiliari tipici del periodo degli anni 60/70 - edilizia residenziale semi-intensiva.



Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualificazione finalizzati a riconversione funzionale e sostituzione di edifici vetusti e sottoutilizzati da attività produttive in parte ancora operanti, nel tessuto residenziale consolidato di Seggiano.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici sono incoerenti con il contesto circostante.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale e in parte commerciale, al fine di dare un corretto rapporto con il tessuto urbano circostante sia esistente che di previsione, in particolare

con il comparto CR9

- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato al fine di riqualificare anche la struttura urbana dei servizi (, percorso pedonale verde connettivo tra la Via Santuario e Brasile, parco urbano e parcheggi).

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema plani volumetrico allegato alla presente scheda. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente ed in particolare si pone l'obiettivo di confrontarsi in modo omogeneo e continuativo con il conterminante comparto CR9 soprattutto nella reperimento di spazi pubblici ad uso collettivo a verde, percorsi pedonali di connessione e parcheggi pubblici.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili o equiparate definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato- residenziale	mc. 26.080
SLP residenziale complessiva	mq. 8.693 mq. 4.662 ¹
Superficie territoriale	mq. 13.985
Superficie fondiaria indicativa	mq. 5.634
Rapporto di copertura	45% della SF
Superficiale coperta Edificio 1 – indicativa	mq. 660
Superficiale coperta Edificio 2– indicativa	mq. 660
Superficiale coperta Edificio 3 – indicativa	mq. 324
Superficiale coperta Edificio 4 – indicativa	mq. 324
Superficiale coperta Edificio 5 – indicativa	mq. 324
N° piani fuori terra :	
Edificio 1,2,3,4,5	4
Contributo minimo al sistema dei servizi 36 mq/ab (residenza):	mq. 6.259,20
- da reperire all'interno del comparto	mq. 6.259,20
- da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 0,00
Modalità attuative	Piano di Recupero convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree

¹ Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 10 prot. 2521/11

stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del piano attuativo, data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualificazione – CR -*.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accesso carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Santuario.

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Brasile (comparti CR10 previsto) nel rispetto degli allineamenti obbligatori previsti nella scheda stessa.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti anche di quelle in previsione che saranno oggetto di intervento edilizio preventivo, quali ad esempio quelle del CR9.

Misure di incentivazione energetica

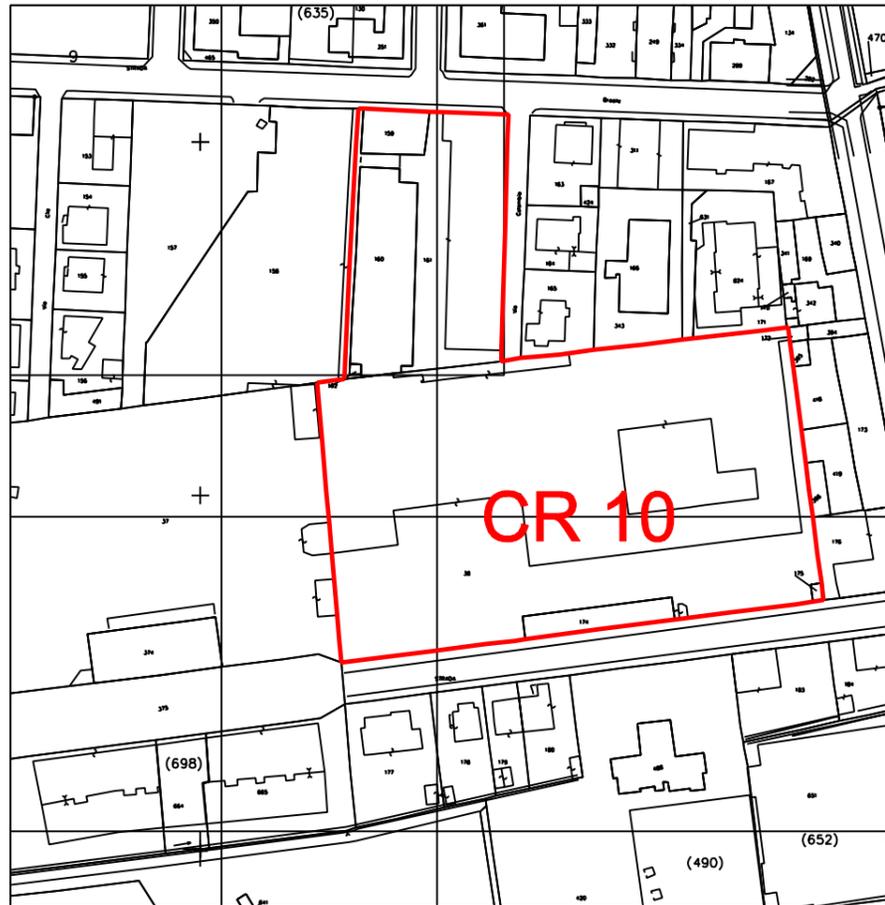
L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA "Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello".



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR 10

Via del Santuario

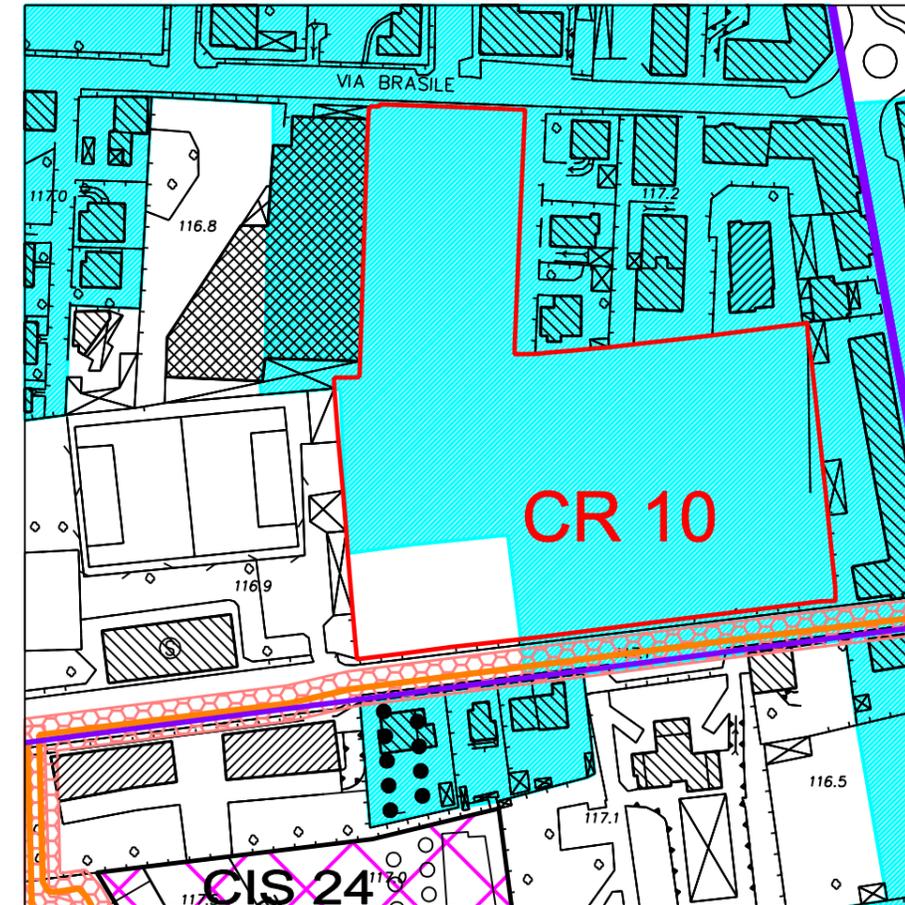


estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1: 2000

INQUADRAMENTO

Mappali	159, 160, 161, 162, 38, 174, 175
Superficie catastale	mq 13887
Superficie aerofotogrammetrico	mq 13985
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	2



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 8693 -mq 4662 ¹
Volume totale	mc 26080
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	4

¹ Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'Osservazione n° 10 prot 2521/11

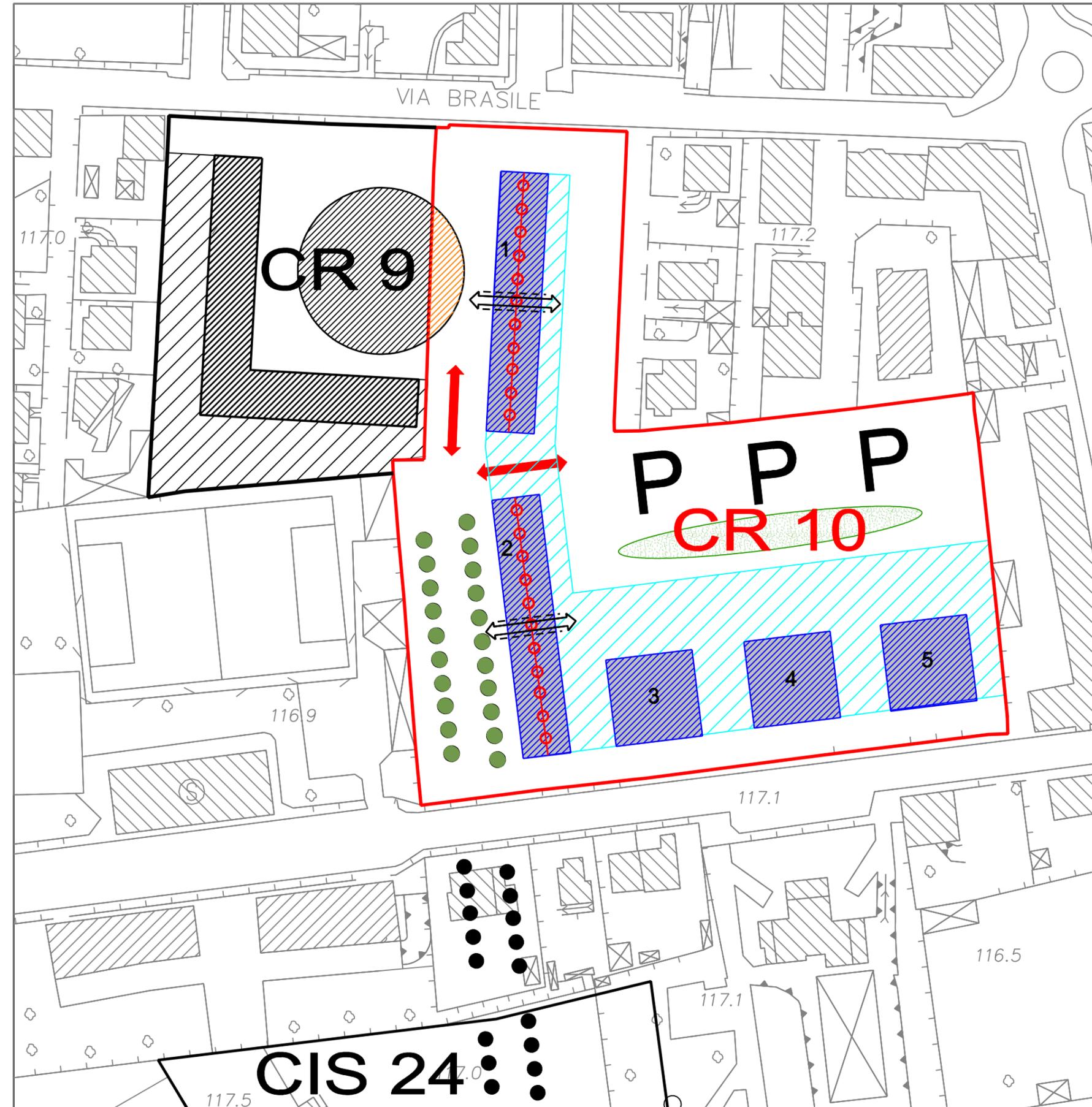


CR

10

Via del Santuario

Comune di Pioltello
Provincia di Milano



Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

Schema planivolumetrico

scala 1: 1000

Comparto di Riqualficazione – CR 11 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato a sud ovest del nucleo urbano consolidato di Limoto ed è ubicato tra la Via Dante e la Via "Rivoltanina" di recente realizzazione (crf.fig1). Il contesto immediatamente adiacente presenta caratteri tipologici e morfologici diversificati identificabili nei centri urbani edificati a partire dagli anni 50/60 costituiti prevalentemente con edifici plurifamiliari in linea nonché da edifici unifamiliari (villette). Il comparto confina a nord/est con l'Ambito Storico di Limoto ed in particolare con il tessuto a corte degli edifici di matrice rurale anche se recentemente riqualficati (Piano di recupero La Corte di Limoto ed il Piano di recupero -PAV12.).



Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualficazione finalizzati alla riconversione funzionale e sostituzione di edifici vetusti e sottoutilizzati da attività produttive destinate a essere dismesse e che ancora oggi sopravvivono ai margini del tessuto storico.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualficazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualficare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici sono incoerenti con il tessuto edilizio circostante .
- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il tessuto urbano circostante sia sotto il profilo dell'organizzazione dei volumi e degli allineamenti con i recenti interventi attuati (La Corte di Limoto) ed in corso di realizzazione (Piano di recupero -PAV 12- di Via

Pascoli).

- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato al fine di riqualficare anche la struttura urbana dei servizi (percorso di collegamento tra la Via "Rivoltanina" e la Via Dante, parcheggi pubblici di prossimità del centro storico).

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema plani volumetrico allegato alla presente scheda. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualficazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente ed in particolare si pone l'obiettivo di confrontarsi in modo omogeneo e continuativo gli edifici esistenti e quelli realizzati nei comparti adiacenti soprattutto nella reperimento di spazi pubblici ad uso collettivo a verde, percorsi pedonali di connessione e parcheggi pubblici di prossimità.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili o equiparate definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume assoggettato a recupero - residenziale	mc. 9.042
SLP residenziale complessiva	mq. 3.014
Superficie territoriale	mq. 7.160
Superficie fondiaria indicativa	mq. 4.311
Rapporto di copertura	max 60% della SF
Superficie coperta Edificio – indicativa	mq. 1.110
N° piani fuori terra :	3
Contributo minimo al sistema dei servizi 41 mq/ab (residenza):	mq. 2.458
- da reperire all'interno del comparto	mq. 2.458
- da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 0,00
Aree per opere di urbanizzazione primaria:	
-interne al comparto	mq. 391,00
-esterne al comparto	
Modalità attuative	Piano di Recupero convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del piano attuativo data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualificazione – CR* -.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accessi carrai al comparto dalla viabilità principale che dovrà avvenire non dalla Via Dante ma esclusivamente dalla "Rivoltanina".

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti come previsti nella scheda stessa.

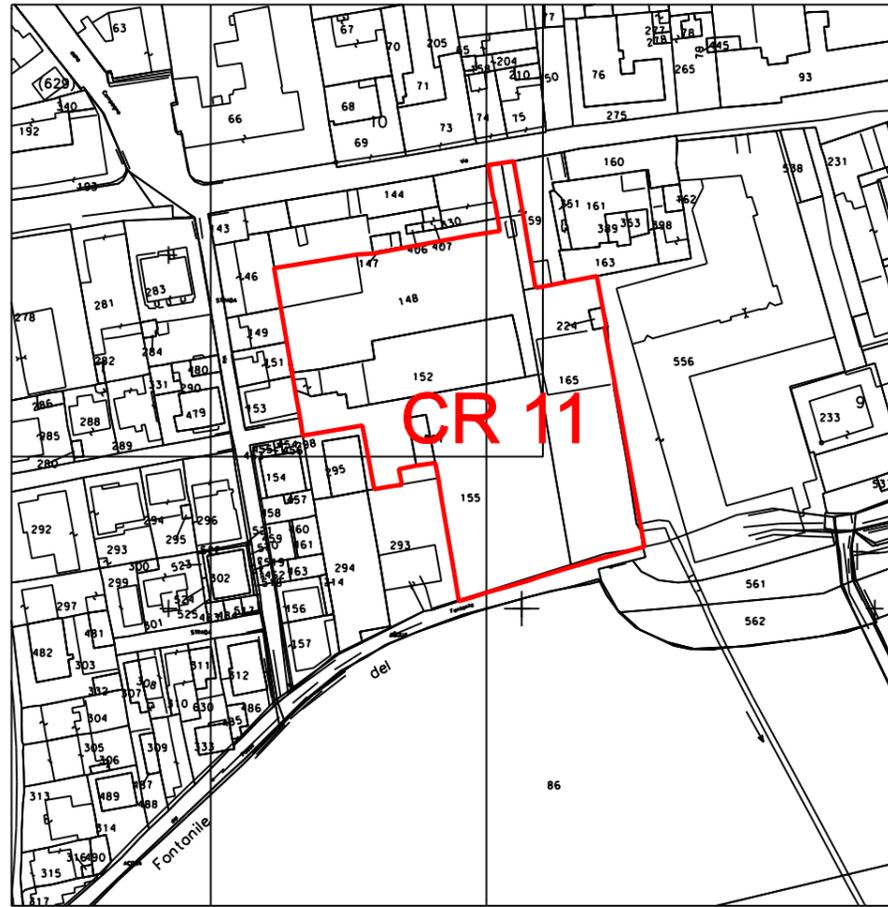
La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti anche di quelle in previsione che saranno oggetto di intervento edilizio preventivo, quali ad esempio quelle del Piano di Recupero la Corte Limite.

Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA "*Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello*".

**CR****11**

Via Dante



estratto mappa catastale foglio n. 12

scala 1: 2000

NORD

INQUADRAMENTO

Mappali	148, 152, 224, 165, 397, 155
Superficie catastale	mq 7126
Superficie aerofotogrammetrico	mq 7160
Classe di fattibilità geologica	1-2
Classe acustica	2



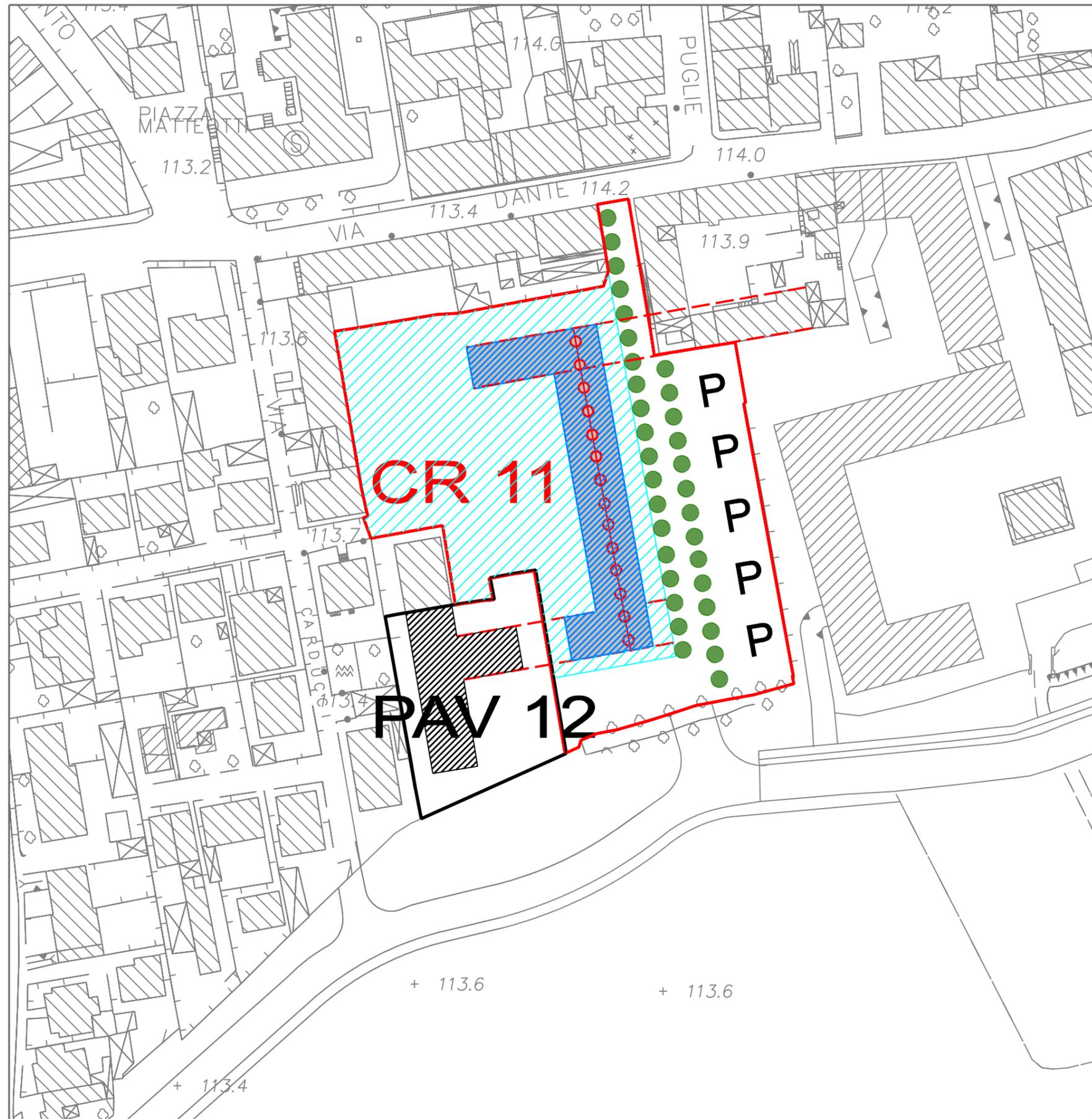
estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

NORD

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 3014
Volume totale	mc 9042
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	3



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

CR 11

Via Dante



Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

Schema planivolumetrico

scala 1: 1000

Comparto di Riqualificazione – CR 12 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato a sud est del nucleo urbano consolidato di Limito ed è ubicato tra la Via Dante e la Via "Rivoltanina" (*crf.fig1*). Il contesto immediatamente adiacente presenta caratteri tipologici e morfologici diversificati identificabili nei centri urbani edificati a partire dagli anni 60 costituiti prevalentemente con edifici plurifamiliari in linea alcuni dei quali sono stati oggetto di recenti trasformazioni. Il comparto confina a nord con l'Ambito Storico di Limito ed in particolare con il tessuto a corte degli edifici di matrice rurale (oramai riconvertiti a residenza) che si affacciano sulla Via Dante; ad ovest invece si confronta con il Piano di recupero La Corte di Limito di recente realizzazione e con il Piano Integrato di Intervento - PAV 13.



Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualificazione finalizzati alla riordino dei fenomeni di sfrangiamento del tessuto edilizio e delle commistioni di destinazione non sempre congrue con il contesto.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici non risultano, come sopra detto congrue con il contesto.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il tessuto urbano circostante sia sotto il profilo dell'organizzazione dei volumi e degli allineamenti con i recenti

interventi attuati della Corte di Limito.

- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", attraverso il versamento degli oneri di urbanizzazione.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. Dato l'esiguità del lotto e l'effettiva impossibilità a reperire nello stesso le aree per servizi le stesse possono essere monetizzate. La quantificazione dell'importo avverrà in sede di presentazione del relativo titolo abilitativo attraverso atto unilaterale d'obbligo o altro atto equivalente.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili o equiparate definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume max - residenziale	mc. 4.500
SLP max - residenziale	mq. 1.500
Superficie territoriale/superficie fondiaria indicativa	mq. 1.621
Rapporto di copertura	max 35% della SF
N° piani fuori terra :	3
Contributo minimo al sistema dei servizi 35 mq/ab (residenza): - da reperire all'interno del comparto - da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 1.050,00 mq. 0,00 mq. 1.050,00
Modalità attuative	Permesso di Costruire convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dalla scheda di intervento stessa.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accessi carrai al comparto dalla viabilità principale che dovrà avvenire esclusivamente dalla "Rivoltanina".

S prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti come previsti nella scheda stessa.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti anche di quelle in previsione che saranno oggetto di intervento edilizio preventivo, quali ad esempio quelle del Piano di Recupero la Corte Limito.

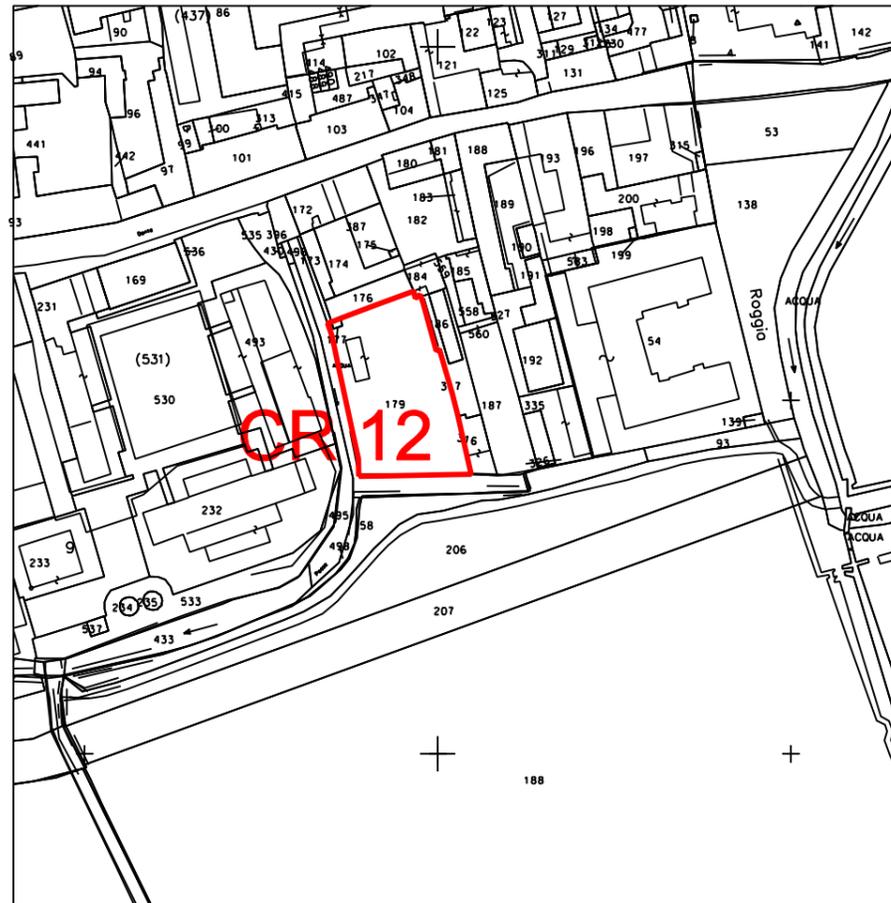
Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA "Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello".



CR 12

Via Dante



estratto mappa catastale foglio n. 12

scala 1: 2000



estratto aerofotogrammetrico

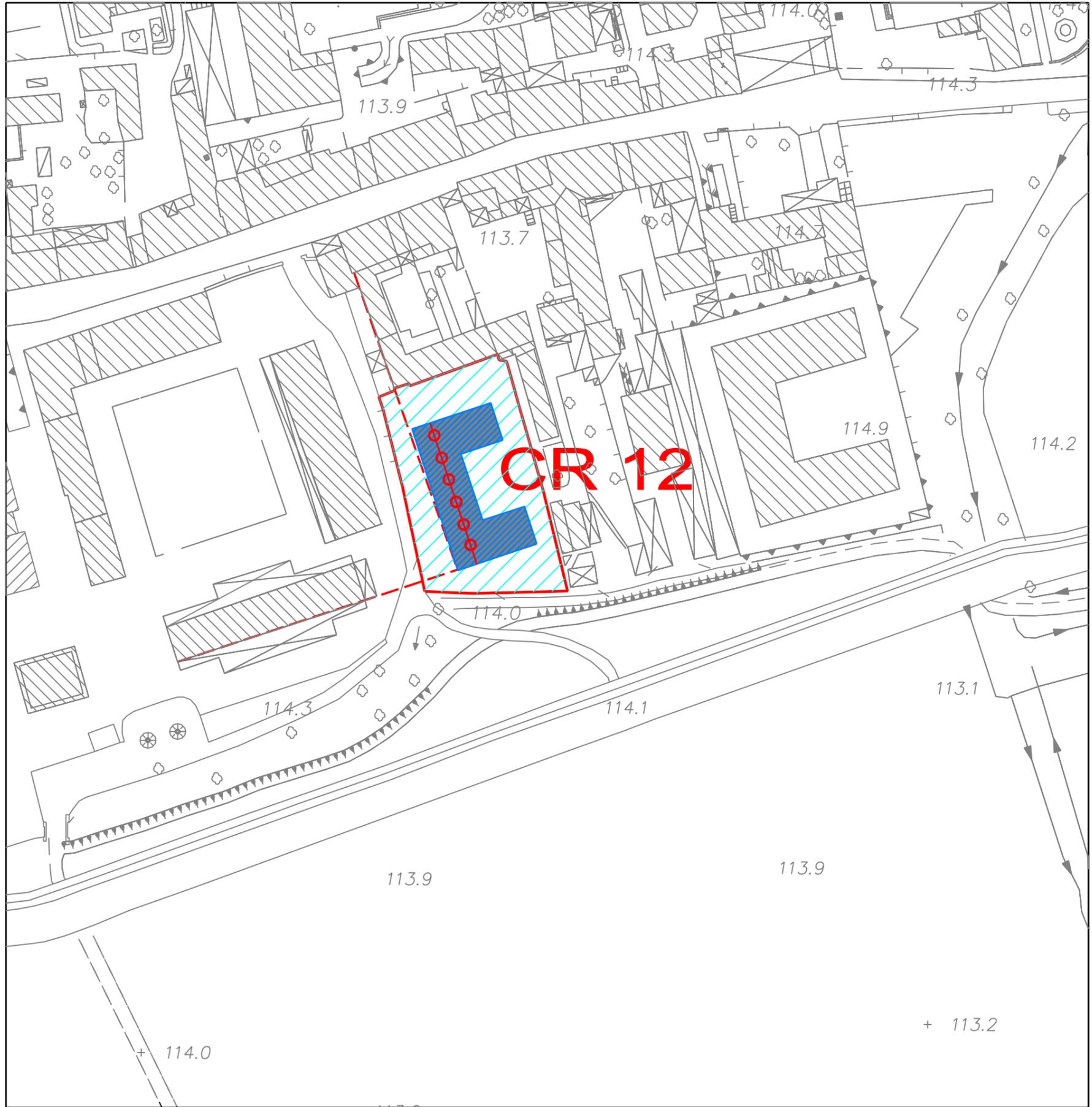
scala 1: 2000

INQUADRAMENTO

Mappali	177, 179
Superficie catastale	mq 1439
Superficie aerofotogrammetrico	mq 1621
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	2

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. Residenziale	mq 1500
Volume totale	mc 4500
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	3



CR

12

Via Dante

NORD

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico

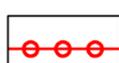
Schema planivolumetrico

scala 1: 1000

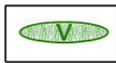


Legenda

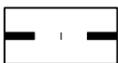
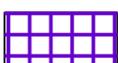
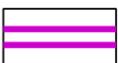
SIMBOLOGIA

-  Perimetro del comparto
-  Impronta planimetrica identificativa degli edifici
-  Superficie fondiaria
-  Orientamento degli edifici
-  Permeabilità cielo/terra
-  Portico passante
-  Percorsi pedonali con alberature
-  Allineamento obbligatorio

AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

-  Piazza
-  Aree per verde e attrezzature di uso collettivo
-  Verde di mitigazione ambientale
- P** Parcheggio

VINCOLI AMMINISTRATIVI

-  Confini comunali
-  Parco Agricolo Sud
-  PLIS Parco delle Cascine
- Perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 22/10/71 n. 865**
 -  Centro edificato
- Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. 30/04/92 n. 285**
 -  Centro abitato (Delibera Giunta Comunale n. 168 del 14/09/09)
- Fasce di rispetto stradali**
 -  Tracciato nuova viabilità sovra comunale
 -  Tracciato nuova viabilità comunale
 -  Fascia di rispetto 40,00 m
 -  Fascia di rispetto 30,00 m
 -  Fascia di rispetto 20,00 m
 -  Fascia di rispetto 10,00 m
- Linea ferroviaria Milano - Venezia**
 -  Impianto ferroviario
 -  Fascia di rispetto 30,00 m
- Zona di rispetto cimiteriale**
 -  Zona di rispetto cimiteriale

Vincoli di polizia idraulica (estratto da "Studio geologico del territorio comunale a corredo del P.G.T-").

-  Fascia di rispetto per i corsi d'acqua del reticolo minore di competenza comunale
-  Fascia di rispetto per i corsi d'acqua del reticolo di bonifica di competenza dell'ente di bonifica est Ticino - Villorresi

Fontanili

-  Fontanili sottoposti a vincoli

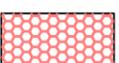
Pozzi

-  Pozzi acquedotto comunale esistenti
-  Pozzi acquedotto comunale in progetto
-  Pozzi di rilevamento

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

-  ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)
-  ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)

Rete elettrica alta tensione

-  Linea elettrica Edison - Potenza 132 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
-  Linea elettrica FFSS - Potenza 66 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

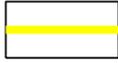
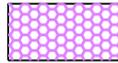
Oleodotto

-  Oleodotto
-  Fascia di rispetto oleodotto

Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione

-  Siti esistenti
-  Siti antecedenti al Piano
-  Localizzazioni previste
-  Fibre ottiche

Metanodotto

-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

-  Tracciato ossigenodotto
-  Fascia di rispetto (3,00 m)

Ambito territoriale estrattivo

-  Ate g25

Rischio Incidente Rilevante

-  Fascia di rispetto (84,00 m)

Siti da bonificare

-  Perimetro del sito di interesse nazionale "Pioltello e Rodano"
-  Bonifica in corso o in istruttoria

Maneggi

-  Maneggi