COMUNE DI PIOLTELLO PROVINCIA DI MILANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

A.diT. n° 2

ESTRATTI P.G.T.

scale varie
dicembre 2014

TAV 05

Il Progettista

Architetti De Carli e Montecroci
V. Pisani Dossi n°53 20134 Milano

Il Committente

La Rotonda Iniziative Immobiliari
Via Larga n°8 20122 Milano

AMBITO – 2 in fregio a S.P. 103 "*Cassanese*"
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è collocato al confine orientale con il comune di Cernusco sul Naviglio.
L'area, attualmente libera da edificazioni e da tempo dismessa da ogni attività agricola e in stato di abbandono, è collocata in fregio alla S.P. 103 "*Cassanese*" a sud, oltre la quale si estendono aree ancora coltivate e comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, e confinante a nord ed est con un contesto edificato consolidato, a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale (vedi allegate tavole "*Inquadramento*" e "*Vincoli*").
Il piano, in coerenza con l'analoga previsione del previgente P.R.G. (C.I.S. n. 6), ha confermato la trasformazione dell'area.
L'ambito è adiacente, ad est, con un vasto parco pubblico e a sud-est con servizi d'istruzione d'interesse sovra locale (Istituto Onnicomprensivo di via Milano).

Obiettivi generali

- completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente in condizioni di abbandono;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente commerciale e direzionale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva** e attività con queste compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "*Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate.*" delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi		
Modalità attuative	Programma Integrato d'Intervento	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	m^2	2□.□□□,□□
Superficie territoriale	m^2	38.677,□□
Superficie fondiaria indicativa	m^2	19.236,□□
Rapporto di copertura	m^2/m^2	□,5□
Altezza massima	m	1□,□□
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m^2	15.9□6,□□
- da reperire all'interno dell'ambito	m^2	15.9□6,□□
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m^2	□,□□
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m^2	3.188,□□

Modalità d'attuazione: Programma Integrato d'Intervento.
a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti e attentamente valutare la percezione dinamica del nuovo insediamento dalla viabilità principale d'interesse sovra locale; dovrà inoltre porre gli edifici in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti dei fabbricati esistenti a nord ed est.
b – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota

proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

c – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali energetici superiori rispetto agli standard obbligatori, in attuazione del disposto dell'art. 16 "*Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del P.G.T.*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

d - La distanza dai confini DC, la distanza dalle strade DS e la distanza fra gli edifici DF sarà definita nel piano attuativo.

e - L'accessibilità carraia e pedonale all'ambito dovrà essere attentamente definita nel piano attuativo, in coerenza con il progetto di potenziamento e riqualificazione funzionale della S.P. 103 "*Cassanese*".

e - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

Urbanizzazione: L'intervento dovrà garantire la cessione gratuita di aree, nelle quantità minime sopra specificate, per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione; servizi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nelle allegate tavole "*Indirizzi progettuali*".

La ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, sopra indicata nella scheda, ha carattere indicativo e dovrà essere esattamente determinata nel piano attuativo.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato "*Indirizzi progettuali*", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate, delle specifiche destinazioni d'uso insediate e del prevedibile afflusso. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione; le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le

essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

Norme di mitigazione ambientale

Dovrà essere realizzata nell'ambito una cortina arborea, di profondità adeguata a separare e proteggere l'area dal traffico della S.P. 103 "*Cassanese*", tenuto conto in particolare del progetto di potenziamento e riorganizzazione del suo tracciato; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alla mitigazione ambientale, anche verso le adiacenti aree agricole a sud, comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati dei canali irrigui, in particolare la roggia "*Naviglietto*" e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi.

Mappali: 2, 73,

Superficie catastale stimata:

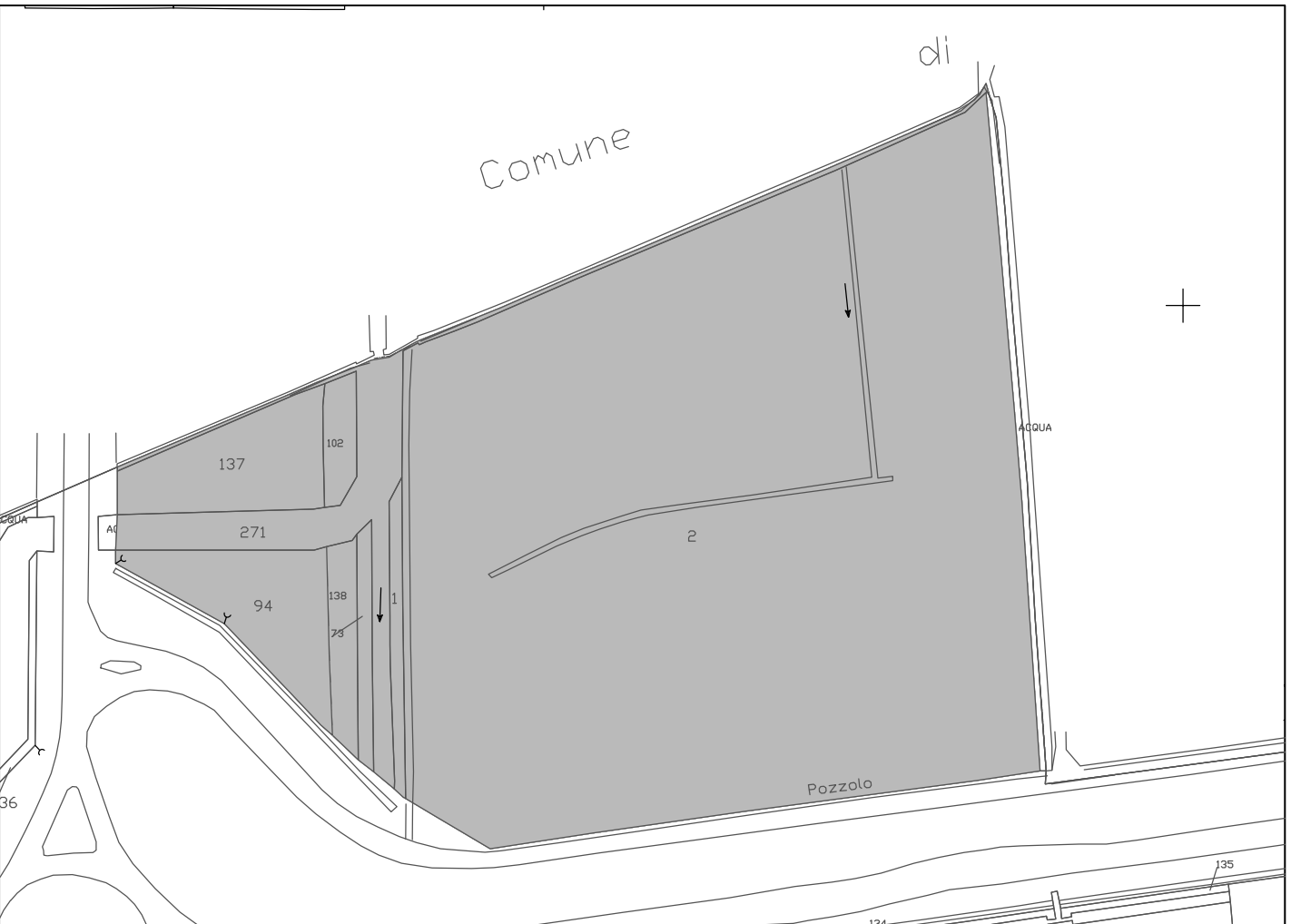
Superficie aerofotogrammetrico:

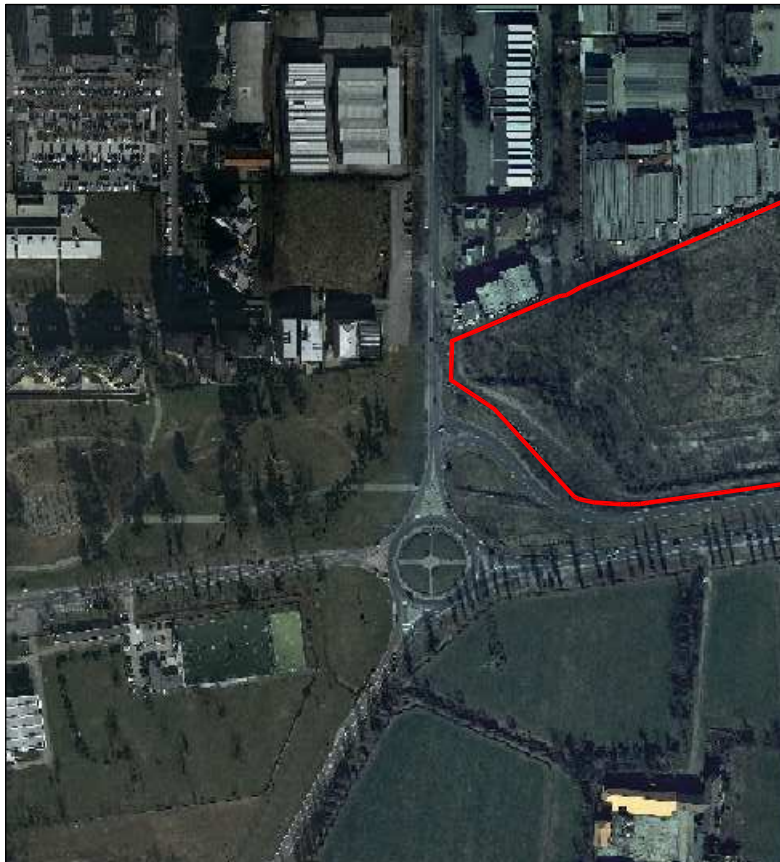
Classi di fattibilità geologica:

Classi di sensibilità paesaggistica:

Classi acustiche:

to di trasformazione





ntro abitato (D.Lgs.
/04/92 n. 285)

Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV

Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

Fascia di rispetto (3,00 m) ossigenodotto

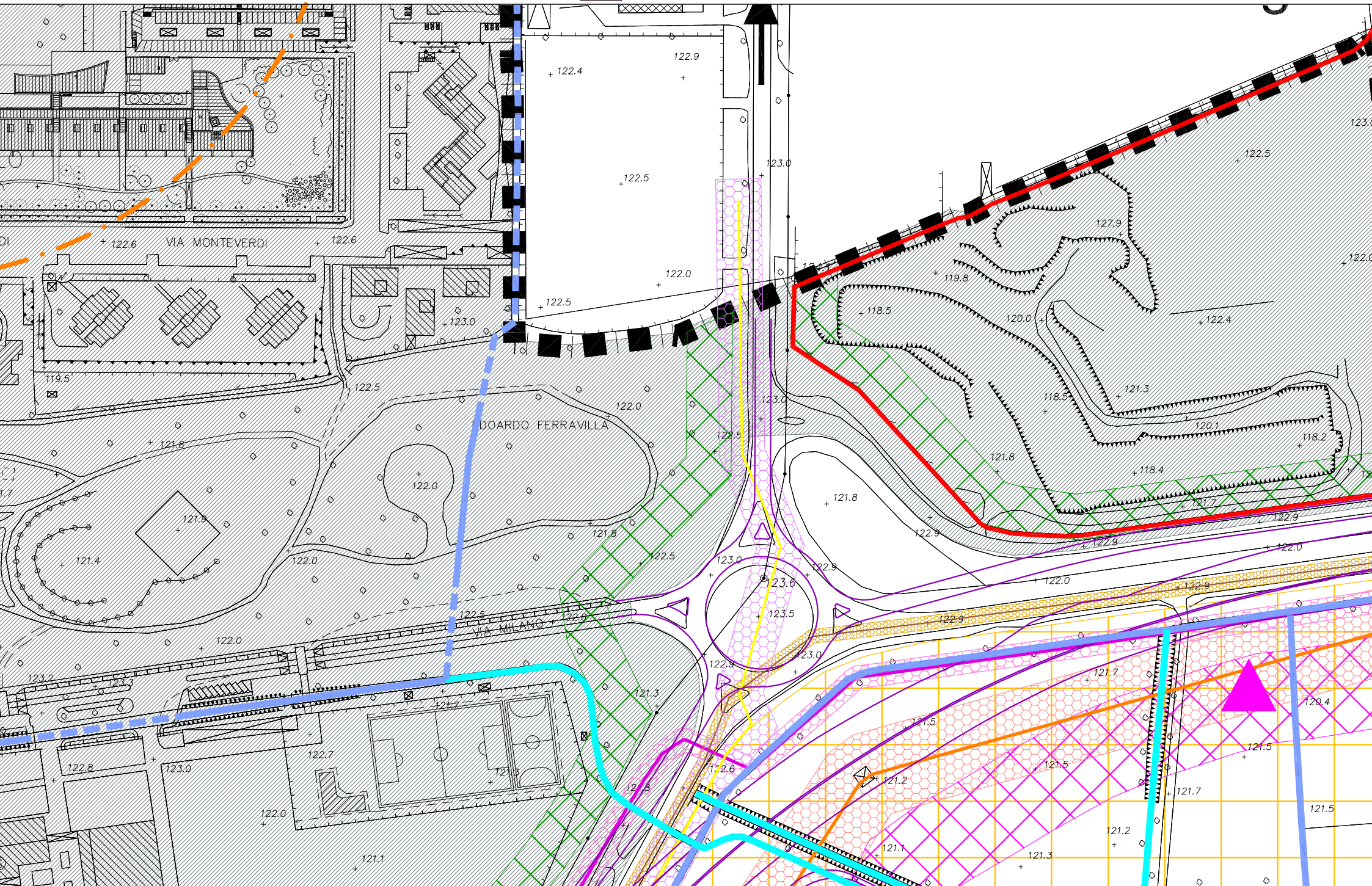
Oleodotto

Fascia di rispetto oleodotto

Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VINCOLI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale -



vizi Sociali

vizi Istruzione

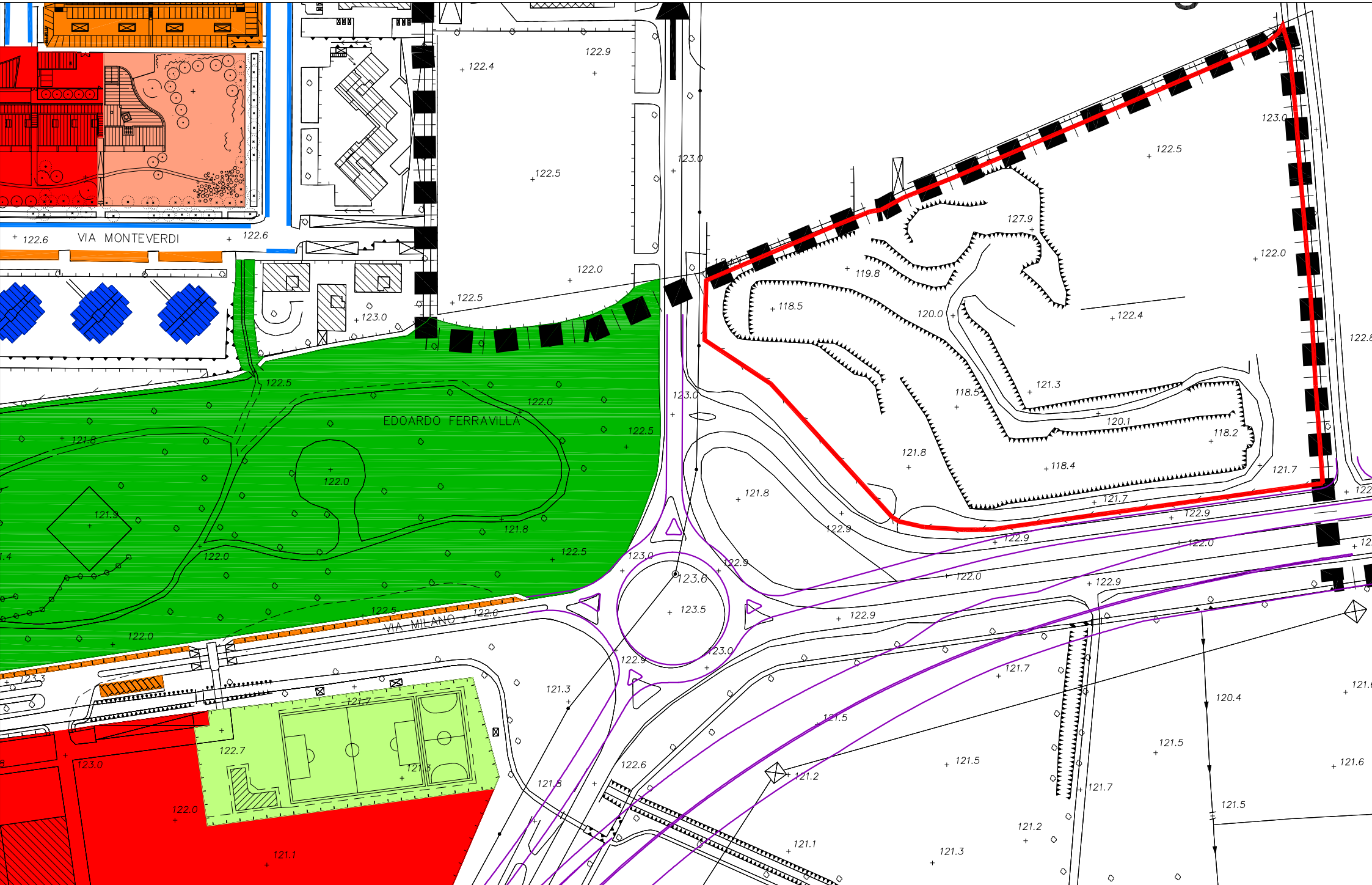
Parcheggi

Parcheggi su strada

Comune di Pioltello
Provincia di Milano

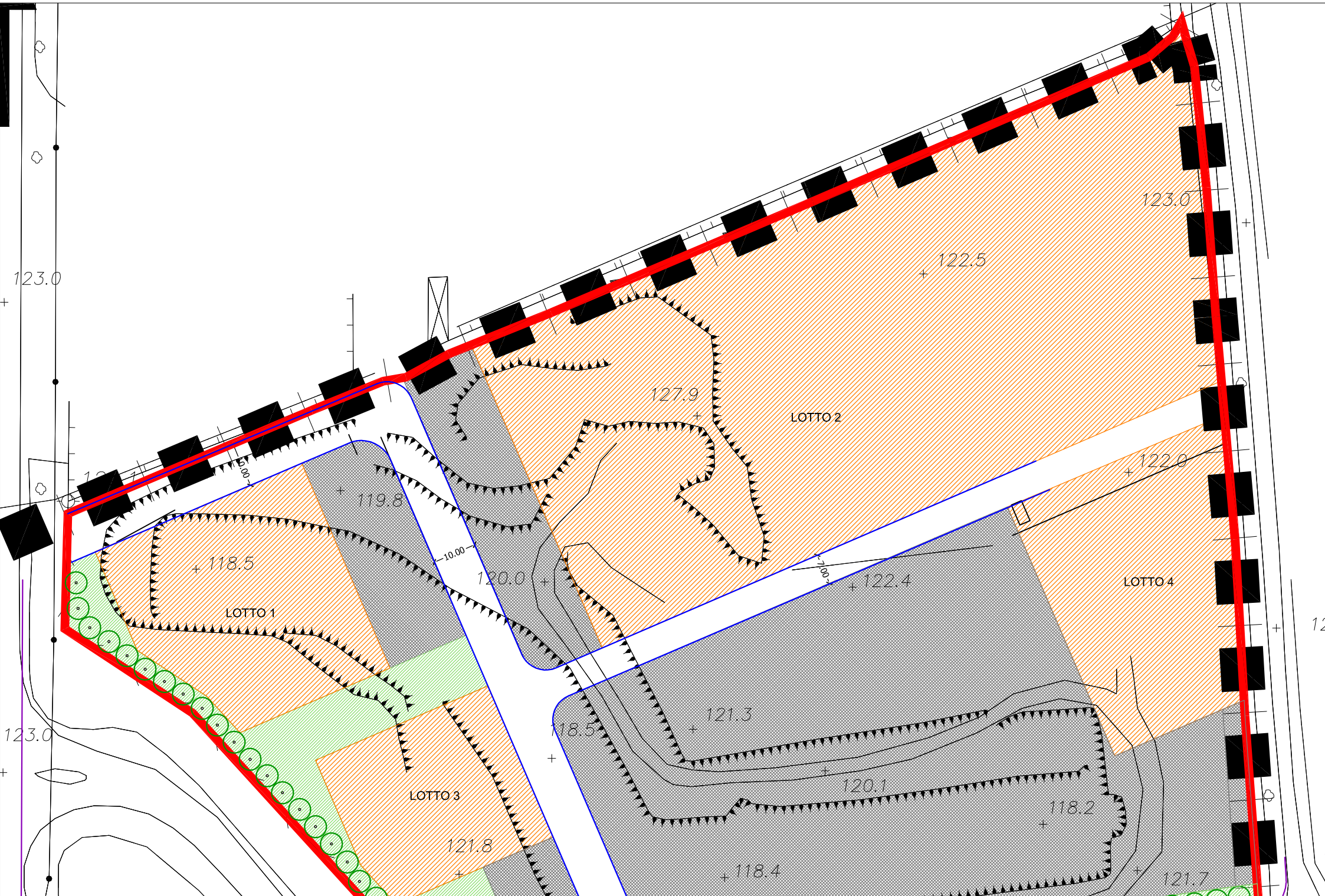
PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale -



Lotto edificabile

Parcheggi pubblici

Comune di Pioltello
Provincia di Milano

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale -