Città di Pioltello
provincia di Milano

PIOLTELLO CITTÀ SOSTENIBILE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

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

ing. **Benedetta Bell**, arch. Irma Cipriano, arch. Lucia Massieri, arch. Laura Pagani, geom. Oscar Pizzini - *Collaboratori Studio Associato*
Livio Casas - *Grafica*
Corrado Tomborucci - *Grafica Pioltello Città Sostenibile*

INDIRIZZI

data: marzo 2011

aggiornamenti: ottobre 2011

ADOZIONE:	*Delibera consigliare*	*n.94*	*del 26/10/2010*
ESAME OSSERVAZIONI:	*Delibera consigliare*	*n.23*	*del 30/03/2011*
APPROVAZIONE:	*Delibera consigliare*	*n.23*	*del 30/03/2011*

AMBITO – 5

in via Pordenone
tav. n. 12 - Sintesi urbanistizzione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, al confine con il comune di Segrate, con aree produttive consolidate a nord e via Pordenone a est (vedi allegate tavole *"Inquadramento"* e *"Vincoli"*).
L'ambito è suddiviso in due distinte porzioni (vedi allegata tavola *"Indirizzi progettuali"* in scala 1:2000), l'ambito di trasformazione edilizia che comporta consumo di suolo, a nord, e le aree di compensazione e mitigazione ambientale a sud, da conservare all'uso agricolo. L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente ancora destinata all'attività agricola, pur con ridotta produzione.
L'ambito di trasformazione edilizia confina a nord con aree produttive, di cui costituisce il naturale completamento, a est con via Pordenone; verso sud le contermini aree di compensazione e mitigazione ambientale, a ovest di via Pordenone, lo separano dal resto del territorio agricolo.
Oltre via Pordenone si estendono vaste aree produttive consolidate, prevalentemente destinate ad attività di magazzinaggio e logistica (Esselunga s.p.a.).
L'area è attraversata dal previsto tracciato stradale di collegamento tra via Pordenone e la viabilità intermodale di connessione alla nuova S.P. 103 "Cassanese".

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato a uso produttivo;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a nord;
- cessione di una vasta area, da conservare all'uso agricolo, idonea ad assicurare la necessaria salvaguardia ambientale dell'abitato antico di Rugacesio di sopra dalle aree produttive esistenti e di progetto e dalla prevista viabilità intermodale e locale di collegamento;
- conseguente avvio del potenziale corridoio ecologico di connessione a est tra il P.L.I.S. *"Parco delle cascine"* a nord e il Parco Agricolo Sud Milano, nel rispetto dell'Indirizzo del Documento di Piano: Capo 3 *"Azioni di Piano"* – punto 3.1. *"Le tutele"* - 3.1.1. *"Estensione delle tutele previste da strumenti di valenza sovra locale: Parco Agricolo Sud Milano, P.L.I.S. - Parco delle cascine"*;
- realizzazione di nuova viabilità locale necessaria ad assicurare il collegamento tra le aree produttive consolidate a nord dell'ambito di trasformazione, la nuova edificazione e via Pordenone;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree esistenti a nord.

Destinazione d'uso

principale: **produttiva** e attività con questa 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[1]

Modalità attuative	Piano Attuativo	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	m^2	15.100,00
Superficie territoriale	m^2	25.170,00
Superficie fondiaria indicativa	m^2	18.318,00
Rapporto di copertura	m^2/m^2	0,60
Altezza massima	m	12,00[2]
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m^2	9.871,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m^2	4.103,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m^2	5.768,00
Aree agricole di mitigazione/compensazione ambientale, da reperire all'esterno dell'ambito di trasformazione, quantità di superficie da determinare esattamente nel *piano attuativo*.	m^2	63.705,00
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m^2	1.815,00

Modalità d'attuazione: piano attuativo d'iniziativa privata.

a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola *"Indirizzi progettuali"* – scala 1:1.000, dovrà porre i fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici esistenti a nord e attentamente valutare la percezione dinamica del nuovo insediamento dalla viabilità principale d'interesse locale (via Pordenone).
b – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito, come esattamente identificato nelle allegate tavole *"Inquadramento"* e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio, per servizi o da conservare all'uso agricolo) 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, da via Pordenone, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo, al fine anche di collegare via Pordenone con le aree produttive esistenti a nord, migliorandone la funzionalità.
f - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.
g - L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati del reticolo idrico e garantire adeguate fasce di tutela ambientale.
h - Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all'erogazione di

[1] Parametri modificati in seguito all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni n. 39 prot. 3384/11 e n. 40 prot. 3385/11.
[2] Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3328/11.

finanziamenti pubblici per l'attività agricola.

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"* scala 1:1.000.
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*.

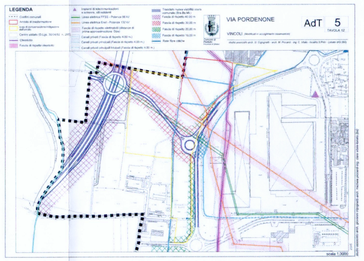
Servizi di urbanizzazione da realizzare:

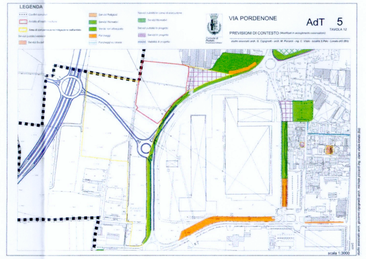
a – viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; ogni insediamento dovrà essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge; 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 e del prevedibile afflusso.
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 e a completamento dell'area pubblica esistente a nord. 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"*.

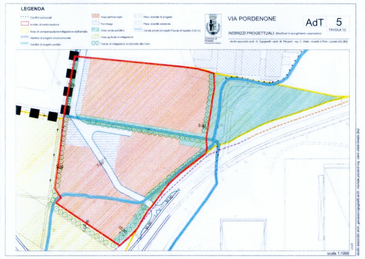
Norme di mitigazione e compensazione ambientale

a – L'intervento dovrà garantire la cessione gratuita delle aree di mitigazione/compensazione, da conservare all'uso agricolo e mantenere a coltura, nelle quantità minime sopra specificate, indispensabili per assicurare la necessaria protezione ambientale all'abitato antico di Rugacesio di sopra dalle aree produttive esistenti e di progetto e dalla prevista viabilità intermodale e locale di collegamento.
b - L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati del reticolo idrico e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi. Dovrà inoltre essere realizzata una

cortina arborea, di profondità adeguata, atta a separare le nuove edificazioni a uso produttivo dalle aree agricole; per tali finalità, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alle predette mitigazioni ambientali. 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"*.







COMUNE di PIOLTELLO
Provincia di Milano

autorizzazione:

NORD

oggetto :

PIANO ATTUATIVO ambito AdT5

identif. catastale:

Foglio	Particella
6	1114-1122 e altri
8	1280-1321-1326 e altri

disegno:

ESTRATTI P.G.T. E NORME

soggetti attuatori:

D'Orsenigo Friuli S.r.l.
Via Simone D'Orsenigo, 25, 20135 Milano
Partita IVA 00999360159

D'Orsenigo Friuli S.r.l.
Via S. D'Orsenigo, 25 20135 Milano
C.F. P.IVA 00999360159

impresa:

progettisti:

Studio Tecnico Geom. A. Mirabile
Via Haussmann, 11, 26900 Lodi
Tel. 0371 430850 fax 0371-978090
e-mail: alfonsomirabile@gmail.com

Arch. Francesco Pavesi
Via XI Febbraio, 6, 26818 Villanova Sillaro (LO)
tel. 0371- 230003 fax 0371-230003
e-mail: francesco.pavesi@hotmail.com

data : 13/03/2019

agg. :

scala :

tavola n° 05

file : Convenzione AdS prog fattibilità tav05 Estratti PGT e Norme