



Città di **Pioltello**

città metropolitana di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

3° Variante parziale al DdP, PdR e al PdS

La Sindaca - Ivonne Cosciotti

Progettista e dirigente di settore :arch. Paolo Margutti

Collaboratori: geom. Vittorio Longari, geom. Marco Perego, arch.Gabriella Parodi

Assoggettabilità VAS: dott.ssa Laura Nichetti, Antonio Scolletta, Tania Cimò

Stralcio INDIRIZZI del Documento di Piano

Schede degli Ambiti 6-7 e 9 - Vigente e Variato - controdedotte

data: luglio 2017

aggiornamenti: novembre 2017

fase: VARIANTE PARZIALE

ADOZIONE

Delibera consigliare

n.

ESAME OSSERVAZIONI:

Delibera consigliare

n.

APPROVAZIONE:

Delibera consigliare

n.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9

SCHEDE VIGENTI

AMBITO – 6

in via S. Francesco
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, al confine con aree produttive consolidate a nord e ovest (Esselunga s.p.a.), lungo via S. Francesco e via Grandi. A est l'ambito confina con aree prevalentemente residenziali e per servizi pubblici (servizi ricreativi e per l'istruzione ed edilizia sociale), mentre a sud confina con aree produttive, in corso di progressiva dismissione e di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione a uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 7), oltre che con un'area per servizi ricreativi oltre la quale si estende un quartiere residenziale (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'area versa in condizioni di grave degrado è attualmente è interessata da manufatti e depositi incontrollati di materiali.

Il piano, in coerenza con la previsione del previgente P.R.G., ha confermato la trasformazione dell'area.

Obiettivi generali

completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di un'area attualmente in condizioni di degrado;

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e le previsioni del Documento di Piano per l'adiacente Ambito di Trasformazione n. 7;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree esistenti a sud e porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci.

Destinazione d'uso

principale: **residenza** 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 ⁷			
Modalità attuative	Piano Particolareggiato		
Volume massimo assegnato	m ³	20.000,00	
Volume d'incentivazione per progettazione unitaria	m ³	981,00 ⁸	
Superficie territoriale	m ²	38.358,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	5.095,00	
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio A	m ²	200,00	5 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio B	m ²	400,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio B	m ²	400,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio D	m ²	400,00	6 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	30.756,00.	
- di cui servizi già esistenti all'interno dell'ambito	m ²	4.654,00	
- nuovi servizi da reperire all'interno dell'ambito	m ²	26.102,00	
- di cui servizi di progetto all'interno dell'ambito (orti urbani)	m ²	2.393,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m ²	2.507,00	

⁷Parametri modificati in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 43 prot. 3388/11.

⁸Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11.

- Modalità d'attuazione:** piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.
- a** – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà prestare particolare attenzione al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti e porre i fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli adiacenti quartieri residenziali, esistenti e previsti, a est.
- b** – Allo scopo di favorire una migliore organizzazione funzionale e ambientale dei tre ambiti adiacenti, previsti a destinazione d'uso residenziale (AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8), di limitare l'addensamento dei fabbricati e favorire la migliore organizzazione dei servizi pubblici (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e aree a verde pubblico), qualora si convenga di predisporre un'unica progettazione unitaria degli interventi, è concesso, quale misura d'incentivazione, un incremento volumetrico massimo di m³ 4.000,00; quantità da ripartirsi in proporzione all'edificabilità prevista per ciascun ambito⁹.
- c** – 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 o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.
- d** – Ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che le condizioni di degrado preesistenti non ne abbiano compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo, nel rispetto dell'art. 21 "*Ambiti di trasformazione AT*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.
- e** – Indirizzo del Documento di Piano è il perseguimento di politiche di riequilibrio sociale, pertanto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione, nel rispetto degli indirizzi descritti al precedente Capo 3 "*Azioni di Piano*" - punto 3.6 "*Le politiche di riequilibrio sociale*" e dello specifico Regolamento attuativo dello stesso.
- f** – 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.
- g** - La distanza dai confini DC, la distanza dalle strade DS e la distanza fra gli edifici DF sarà definita nel piano attuativo.
- h** - L'accessibilità carraia, da via Canova, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo.
- i** - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

⁹Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11.

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 e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città; servizi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*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 di collegamento con via Canova, in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 7 e n. 8, 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.

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 e a completamento delle aree pubbliche esistenti a nord (oltre via Canova) e sud (in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi – scheda SO2P) e in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

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*".

d – porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci, in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 7 e n. 8.

Norme di mitigazione ambientale

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare e proteggere la nuova edificazione residenziale prevista dalla viabilità e dalle attività produttive

esistenti a ovest; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, sia d'uso privato che pubblico, finalizzata alla mitigazione ambientale. 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

VIA SAN FRANCESCO

AdT

6

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

7, 8, 301, 584, 585, 726, 841

Mappali: 871, 877, parte 894, 937, 779, parte 781

Superficie catastale stimata: 37.473 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 38.358 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: alta

Classi acustiche: IV

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

- Confini comunali
- Ambito di trasformazione
- Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
- Rete fibre ottiche
- Pozzi di rilevamento
- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
- Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
- Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
- Impianti di telecomunicazioni - siti esistenti
- Impianti di telecomunicazioni - localizzazioni previste
- Siti con bonifica in corso o in istruttoria
- Bonifica in corso di collaudo da parte della Provincia di Milano



Comune di Pogliello
Provincia di Milano

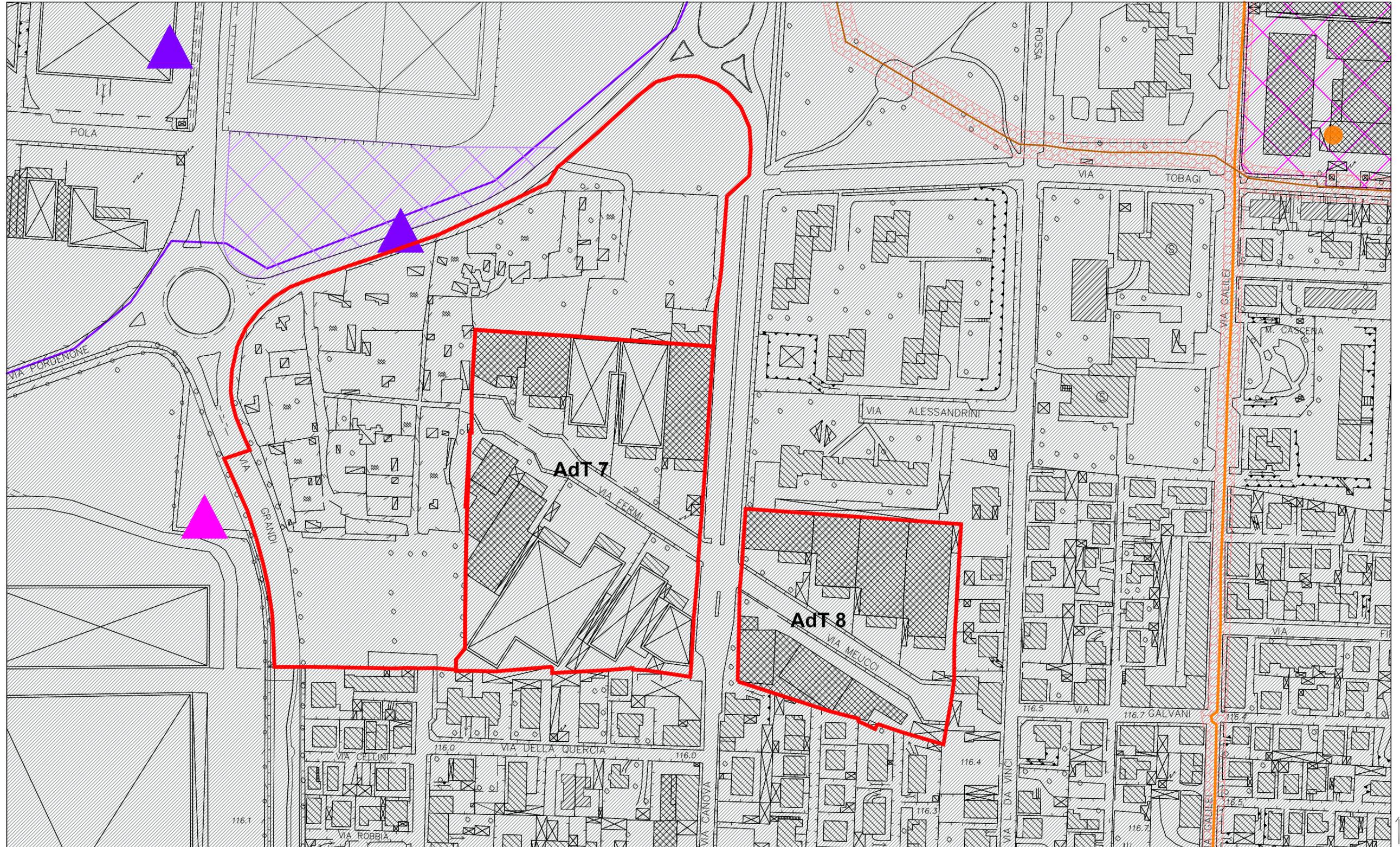
VIA SAN FRANCESCO

AdT 6

TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. chiara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Istruzione | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Ricreativi |  Servizi Ricreativi |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Parcheggi | Servizi pubblici in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Parcheggi su strada |  Servizi in progetto |
|  Edilizia Aler |  Verde non attrezzato | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

AdT

6

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Sede stradale in progetto
- Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
- Area pertinenziale
- Parcheggi pubblici
- Orti urbani in progetto
- n° P Indirizzi tipologici (numero piani)
- Verde pubblico
- Piste ciclabili comunali esistenti
- ↑ Accessi



VIA SAN FRANCESCO

AdT 6

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 7

in via Fermi
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, a confine con aree inedificate e in condizioni di degrado a nord e ovest, aree di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione a uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 6); a ovest confina anche con un'area per servizi pubblici di tipo ricreativo. A sud l'ambito confina con un quartiere residenziale, mentre a est prospetta direttamente su via Canova, oltre la quale si estendono un quartiere residenziale e un'area a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione, di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione a uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 8) - (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'ambito è attualmente interessato da fabbricati a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione e diagonalmente attraversato da via Fermi, strada a fondo cieco.

Obiettivi generali

- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con sostituzione di porzione di tessuto urbano i cui caratteri tipologici ed edilizi risultano incoerenti con il contesto residenziale;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e con l'edificazione prevista negli adiacenti Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree esistenti a ovest e porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci; in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

Destinazione d'uso

principale: residenza 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			
Modalità attuative	Piano Particolareggiato		
Volume massimo assegnato	m ³	43.320,00	
Volume d'incentivazione per progettazione unitaria	m ³	2.136,00 ¹⁰	
Superficie territoriale	m ²	21.274,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	9.196,00	
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio A	m ²	400,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio B	m ²	400,00	5 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio C	m ²	800,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio D	m ²	800,00	5 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio E	m ²	400,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio F	m ²	400,00	4 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	9.074,00	
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	9.074,00	

¹⁰Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11.

- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m ²	3.004,00

Modalità d'attuazione:

piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.

a – L'edificazione, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e dovrà porre i fabbricati in relazione spaziale diretta sia con gli edifici esistenti a est, che con i principali allineamenti dei fabbricati e della viabilità prevista negli adiacenti Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

b – Allo scopo di favorire una migliore organizzazione funzionale e ambientale dei tre ambiti adiacenti, previsti a destinazione d'uso residenziale (AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8), di limitare l'addensamento dei fabbricati e favorire la migliore organizzazione dei servizi pubblici (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e aree a verde pubblico), qualora si convenga di predisporre un'unica progettazione unitaria degli interventi, è concesso, quale misura d'incentivazione, un incremento volumetrico massimo di m³ 4.000,00; quantità da ripartirsi in proporzione all'edificabilità prevista per ciascun ambito¹¹.

c – 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.

d – Il piano attuativo potrà essere attuato mediante "sub-comparti" funzionali¹², alla condizione però che sia sempre assicurata la realizzazione degli interventi, pubblici e privati, nel rispetto dell'impianto generale previsto, tenuto conto delle indicazioni, contenute nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", e delle misure incentivanti di cui alla precedente lettera "b".

e – Ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia delle attività produttive preesistenti non ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo, nel rispetto dell'art. 21 "*Ambiti di trasformazione AT*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

f – Indirizzo del Documento di Piano è il perseguimento di politiche di riequilibrio sociale, pertanto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione, nel rispetto degli indirizzi descritti al precedente Capo 3 "*Azioni di Piano*" - punto 3.6 "*Le politiche di riequilibrio sociale*" e dello specifico Regolamento attuativo dello stesso.

g – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali energetici superiori rispetto agli standard obbligatori, in

¹¹Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11

¹²Modifica inserita in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 61 prot. 3617/11

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.

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

i - 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 e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città; 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 di collegamento con via Canova, in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8, 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 e della superficie delle unità immobiliari realizzate.

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 e a completamento dell'area esistente a ovest, in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

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*".

d – porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci; in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

Norme di mitigazione ambientale

Nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, sia d'uso privato che pubblico.

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

VIA FERMI

AdT

7

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

515, 516, 522, 523, parte 524,
525, 520, 547, 552, 553, 558

Mappali:

Superficie catastale stimata: 21.374 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 21.274 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Classi acustiche: IV

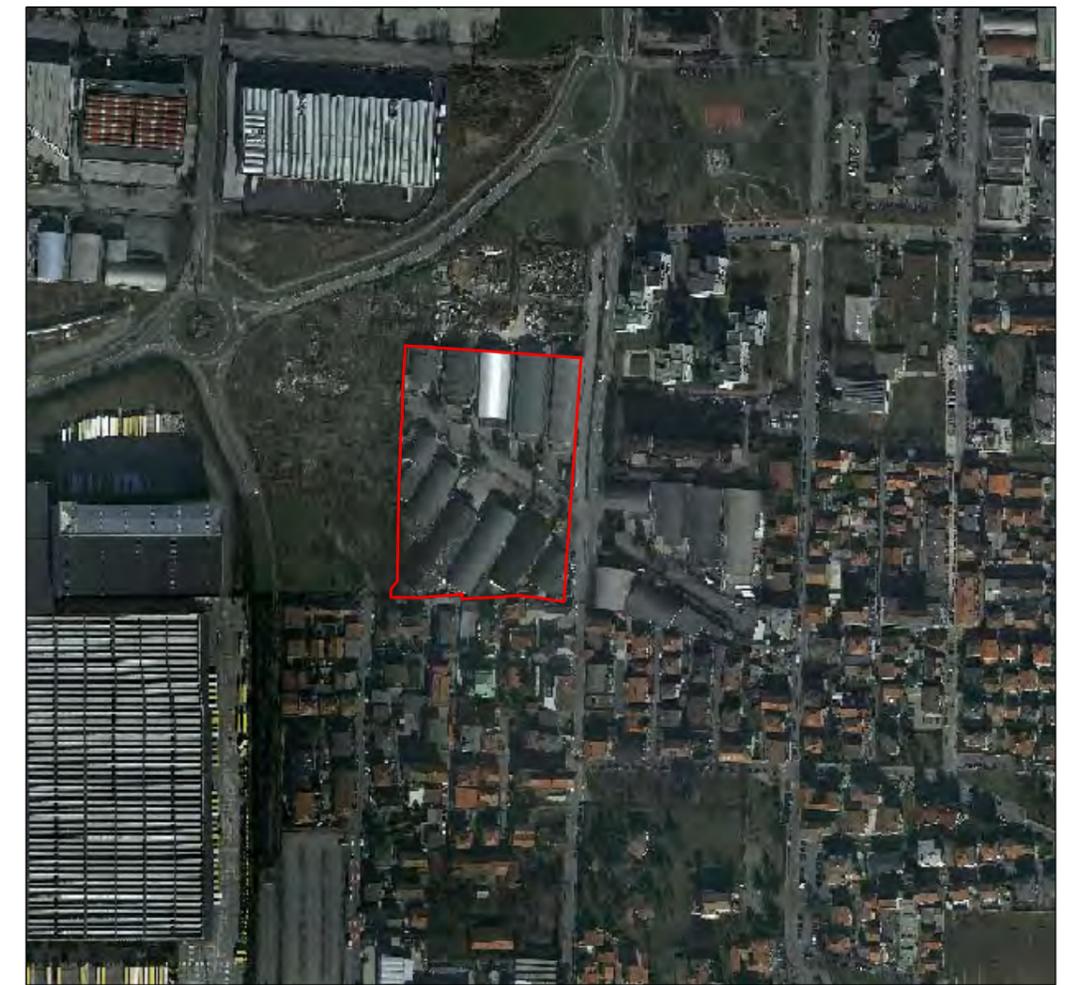
LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

- Confini comunali
- Ambito di trasformazione
- Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
- Rete fibre ottiche
- Pozzi di rilevamento
- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
- Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
- Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
- Impianti di telecomunicazioni - siti esistenti
- Impianti di telecomunicazioni - localizzazioni previste
- Siti con bonifica in corso o in istruttoria
- Bonifica in corso di collaudo da parte della Provincia di Milano



Comune di Pogliello
Provincia di Milano

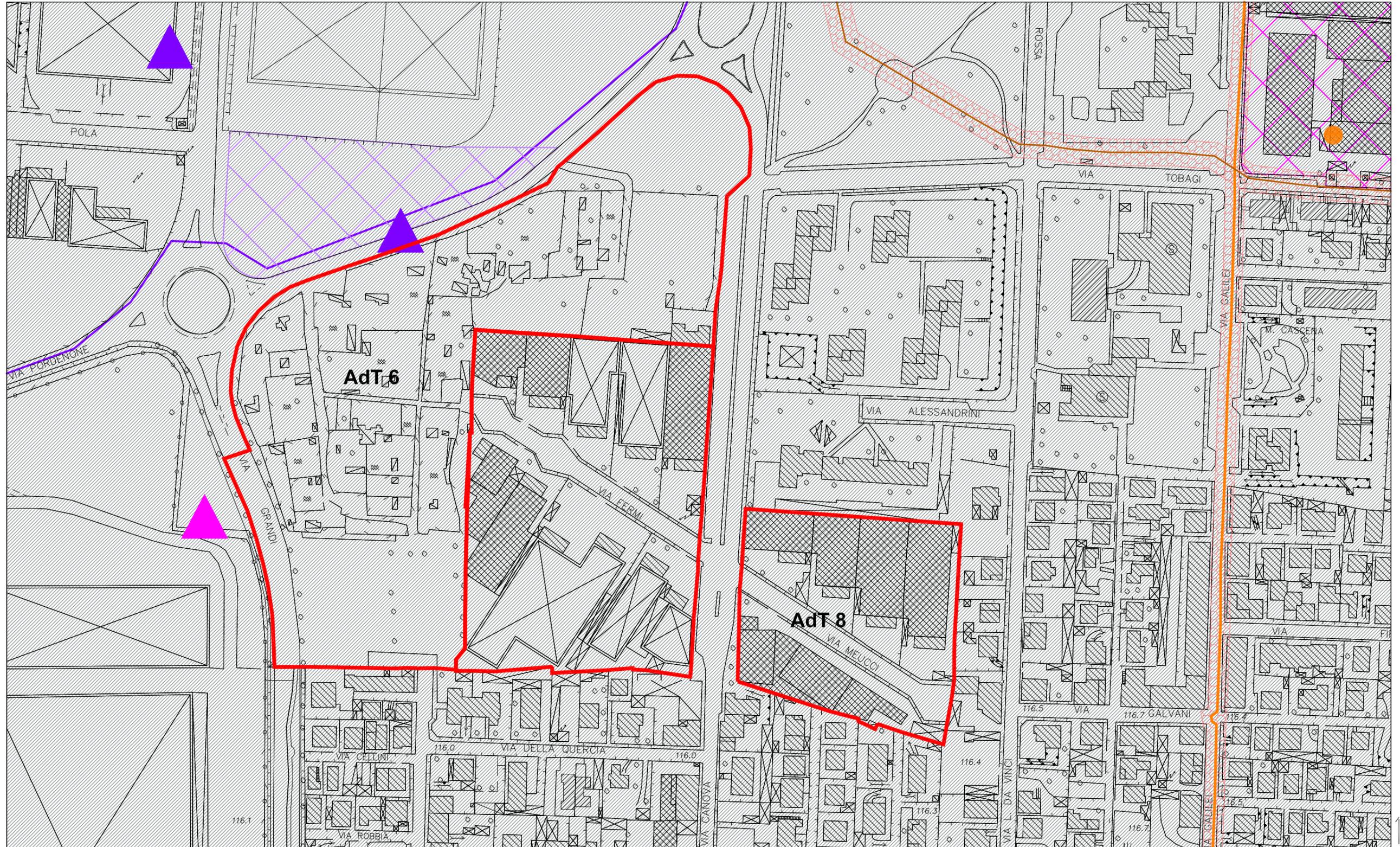
VIA FERMI

AdT 7

TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Istruzione | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Ricreativi |  Servizi Ricreativi |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Parcheggi | Servizi pubblici in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Parcheggi su strada |  Servizi in progetto |
|  Edilizia Aler |  Verde non attrezzato | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

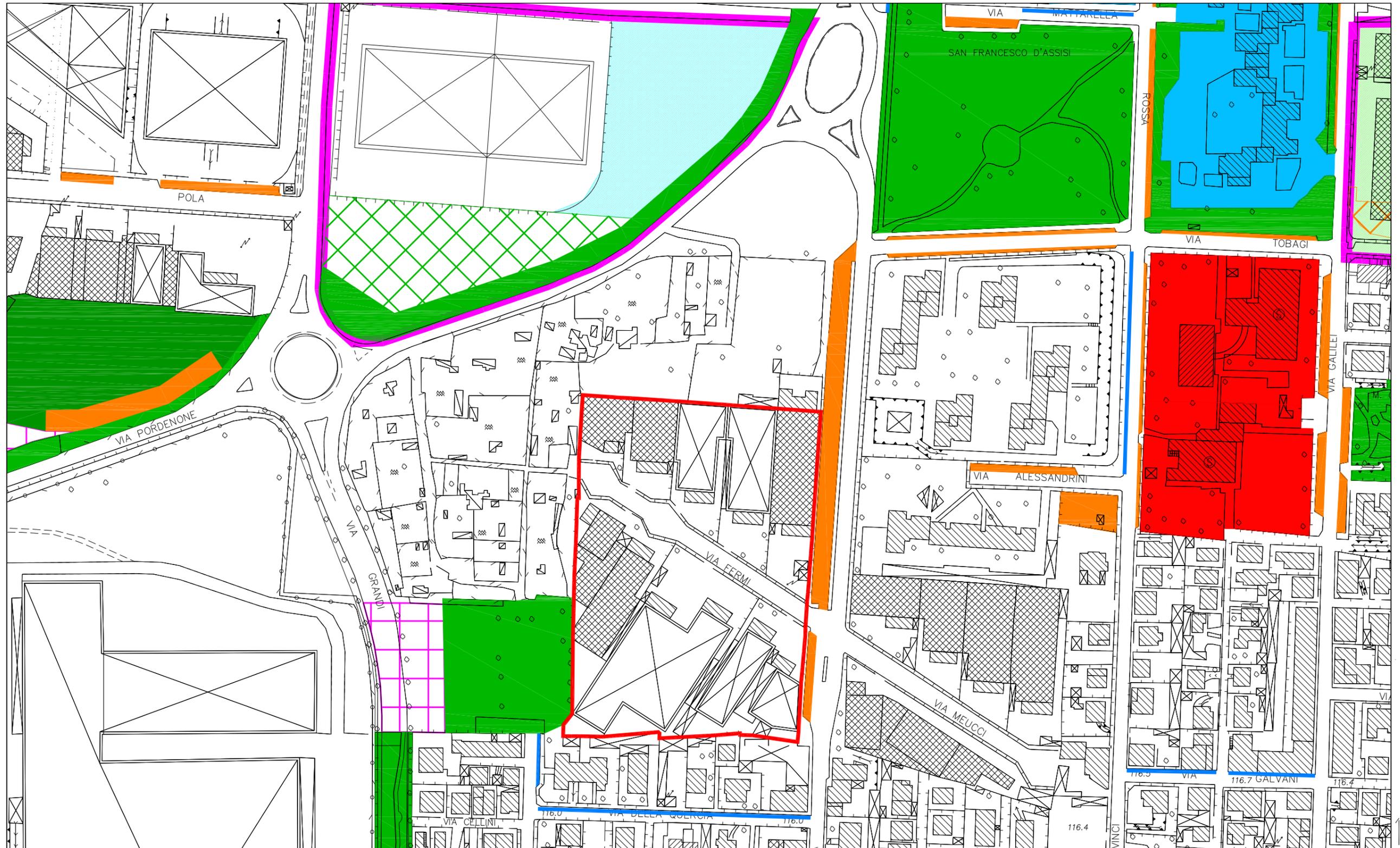
VIA FERMI

AdT 7

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Sede stradale in progetto
- Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
- Area pertinenziale
- Parcheggi pubblici
- Pista ciclopedonale in progetto
- n° P Indirizzi tipologici (numero piani)
- Verde pubblico
- ↑ Accessi



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

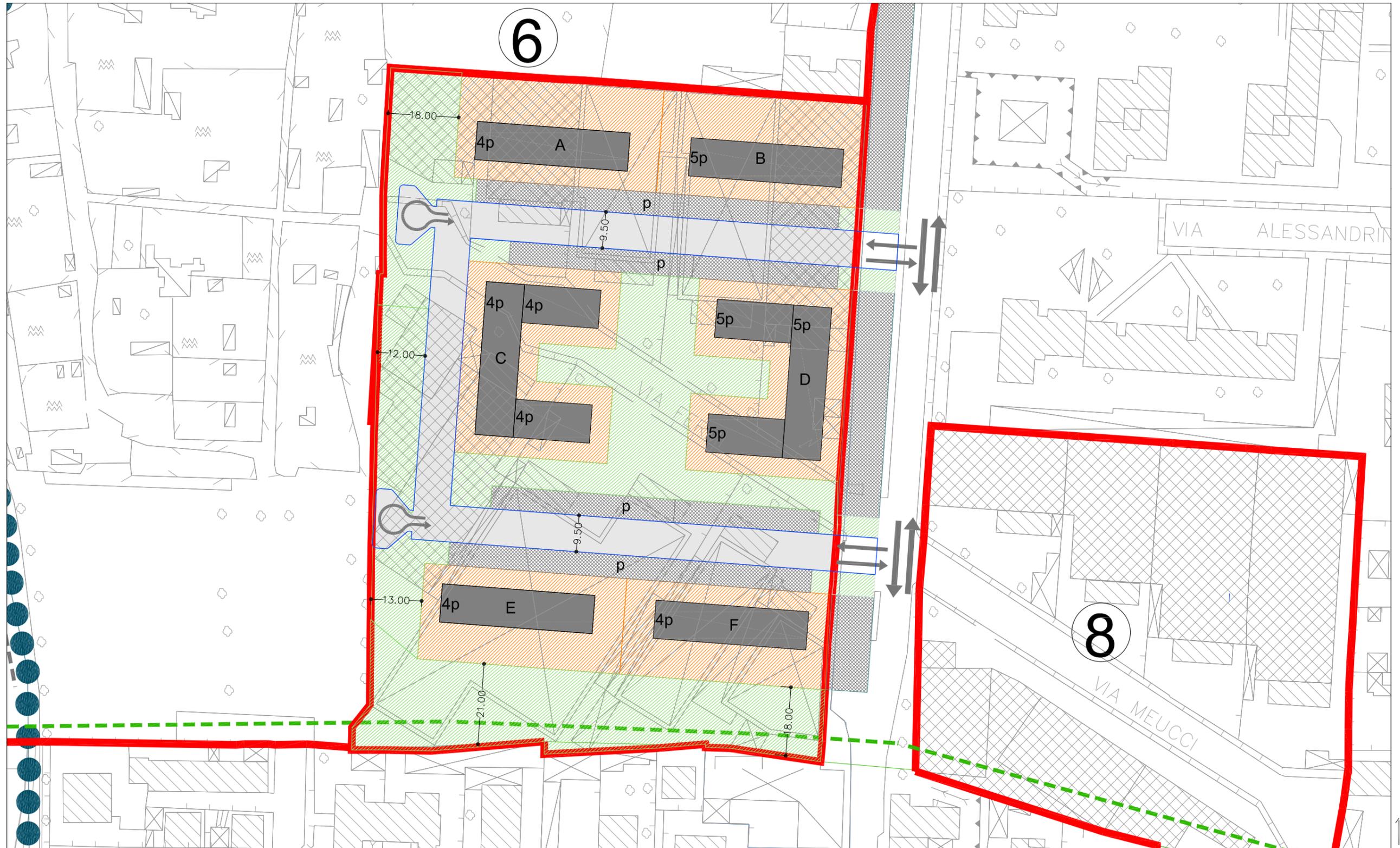
VIA FERMI

AdT 7

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 9

in via 1° Maggio
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione orientale del territorio comunale al confine con aree produttive in corso di realizzazione a est (C.I.S. n. 30 - P.A.V. n. 8), di cui costituisce il naturale completamento; via 1° Maggio a sud, oltre la quale si estende una vasta area produttiva consolidata di recente realizzazione (Piano particolareggiato C.I.S. n. 19); a nord confina invece con aree agricole parzialmente comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, che peraltro non è contiguo all'ambito. A ovest dell'ambito di trasformazione corre il progettato nuovo tracciato della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" ed è collocata la prevista rotonda di connessione con via 1° Maggio; più a occidente si estende il Centro sportivo comunale, di cui è programmata l'espansione (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente ancora destinata all'attività agricola, pur con ridotta produzione.

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con gli indirizzi del precedente Piano particolareggiato C.I.S. n. 19;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e a sud;
- cessione d'area, attigua alla prevista intersezione a rotonda tra la nuova S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" e via 1° Maggio, per la delocalizzazione di nuovi fabbricati a uso terziario, parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S.", già recepite nel previgente P.R.G.;
- cessione delle aree necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto della scheda SP1P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città;
- cessione e recupero edilizio del complesso di "Villa Trasi", nel rispetto della scheda C1P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi culturali esistenti nella città;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale di progetto e le aree agricole 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. Considerata la prossimità di aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, nell'ambito è vietato l'insediamento di aziende insalubri di prima classe e in genere di attività che generano emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti, le aziende a Rischio d'Incidente Rilevante e le aziende che determinano una movimentazione elevata di mezzi pesanti.

delocalizzazione A.d.P. "Ex S.I.S.A.S: **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 complessiva realizzabile	m ²	27.000,00
Superficie Lorda di Pavimento produttiva realizzabile	m ²	18.600,00
Superficie Lorda di Pavimento terziaria realizzabile per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."	m ²	8.400,00
Superficie territoriale	m ²	37.143,00
Superficie fondiaria indicativa: complessiva	m ²	26.639,00 ¹⁶
Superficie fondiaria indicativa: privata	m ²	22.577,00 ¹⁷
Superficie fondiaria indicativa: per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."	m ²	9.420,00 ¹⁸
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,70
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 ¹⁹
Altezza massima edifici terziari	m	16,00 ²⁰
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	10.504,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	10.504,00
- da monetizzare	m ²	0,00
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento Centro sportivo comunale	m ²	41.299,00
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per cessione Villa Trasi	m ²	2.541,00

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 i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici esistenti a sud, derivandone i caratteri tipologici, compositivi e materici; e attentamente valutare la percezione dinamica dell'insediamento terziario dalla nuova viabilità principale d'interesse sovra locale (S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago") e dalla sua intersezione a rotatoria con via 1° Maggio.

Particolare attenzione andrà posta anche alla percepibilità dell'area da nord e dalla viabilità d'interesse sovra locale, attraverso le aree agricole e da queste ultime verso sud, in particolare da quelle comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

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 o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

c - Nell'intervento dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree nella quantità necessaria per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati, a uso esclusivamente terziario, parte delle

¹⁶ Trattatasi di mero errore materiale che viene rettificato

¹⁷ Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo

¹⁸ Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo

¹⁹ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11

²⁰ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 20 prot. 2906/11

previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e delocalizzati nell'ambito. Detti fabbricati dovranno essere collocati in posizione antistante la prevista intersezione a rotatoria tra la nuova S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" e via 1° Maggio, in coerenza con l'analoga previsione insediativa contenuta nell'Ambito di Trasformazione n. 10 a sud.

d – 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.

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

f - L'accessibilità carraia, esclusivamente da via 1° Maggio, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo.

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

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 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".

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito, dovranno essere cedute gratuitamente aree, da reperire all'esterno dell'ambito, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città, in particolare necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto della scheda SP1P del Piano dei Servizi.

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito, dovrà anche essere ceduto gratuitamente il complesso edilizio di "Villa Trasi", nel centro storico di Pioltello, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi culturali esistenti nella città, nel rispetto della scheda C1P del Piano dei Servizi; dovrà altresì essere realizzato il recupero strutturale dell'intero edificio e il restauro architettonico di almeno un piano.

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;

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 con prevalente funzione di mitigazione ambientale, in particolare verso il tracciato della nuova viabilità d'interesse sovra locale. 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

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare le nuove edificazioni a uso produttivo e terziario dalle aree agricole a nord, e a limitarne la percezione dal tracciato della nuova viabilità d'interesse sovra locale; 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

VIA 1° MAGGIO

AdT

9

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	560 parte, 770 parte
Superficie catastale stimata:	37.320 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	37.143 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	alta
Classi acustiche:	II, III, IV

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Parco Agricolo Sud
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Tracciato nuova viabilità comunale
-  Fascia di rispetto 30,00 m
-  Fascia di rispetto 10,00 m
-  Linea elettrica Terna - Potenza 220 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto
-  Impianti telecomunicazioni, siti esistenti
-  Rete fibre ottiche
-  Tracciato ossigenodotto
-  Fascia di rispetto (3,00 m)



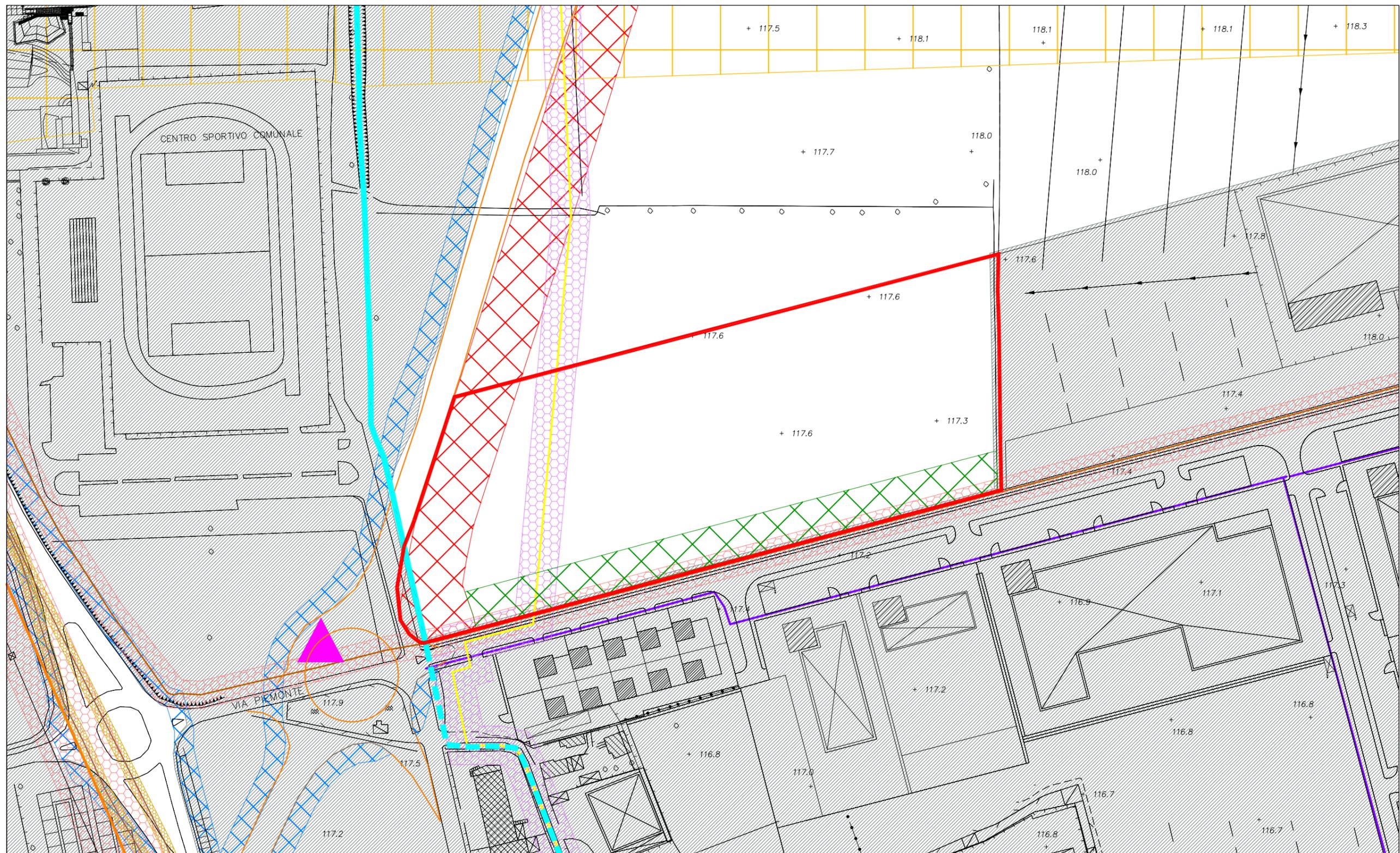
VIA 1° MAGGIO

VINCOLI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT **9**

TAVOLA 12



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  Confini comunali |  Servizi pubblici esistenti |  Servizi Ricreativi |  Servizi pubblici in progetto |
|  Ambito di trasformazione |  Impianti Tecnologici |  Parcheggi |  Servizi in progetto |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Sociali |  Servizi pubblici in corso di esecuzione |  Viabilità di progetto |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Servizi Sportivi |  Parcheggi | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

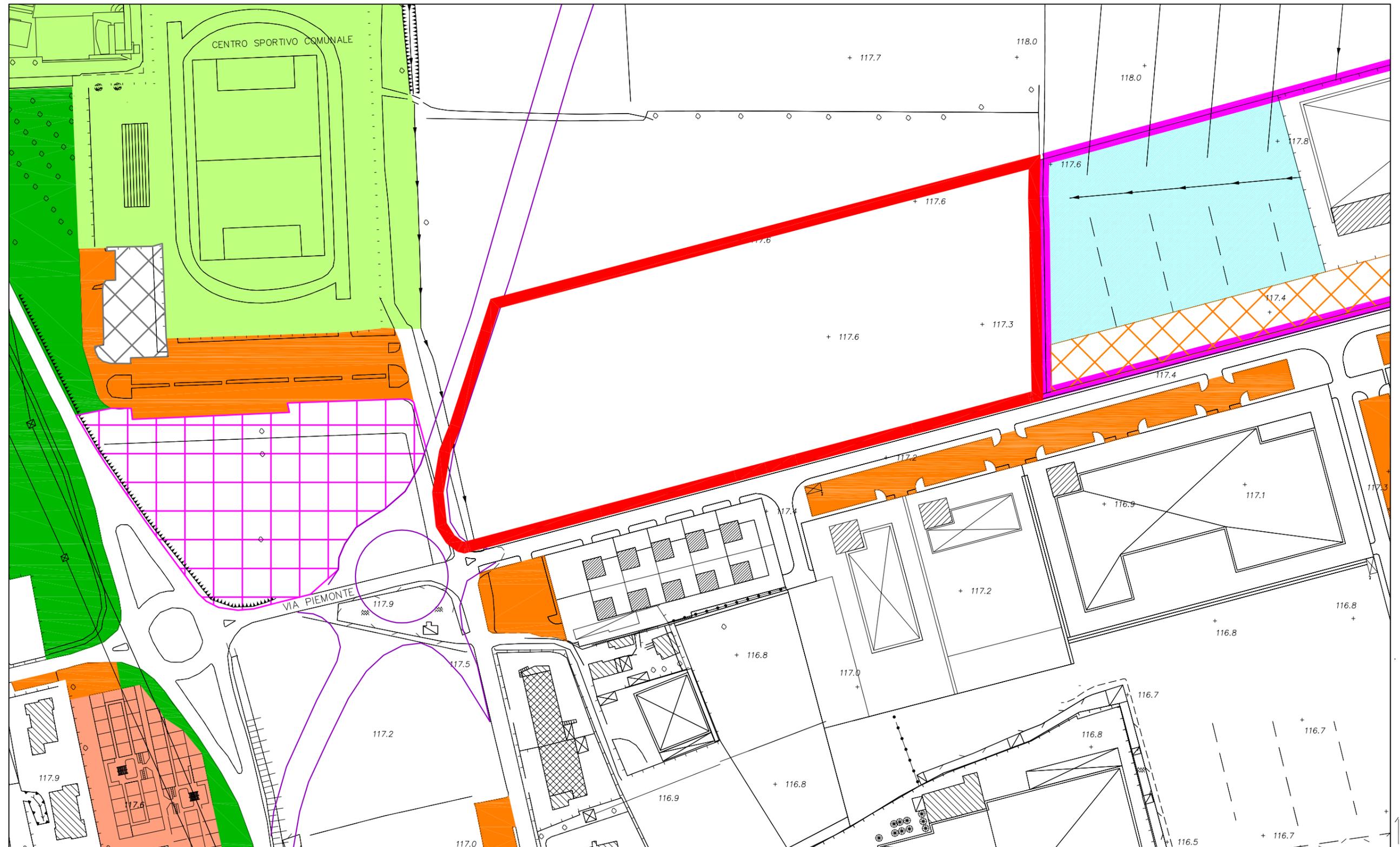
AdT

9

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Viabilità di progetto sovracomunale
-  Lotto edificabile
-  Parcheggi pubblici
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Eventuale deviazione metanodotto



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

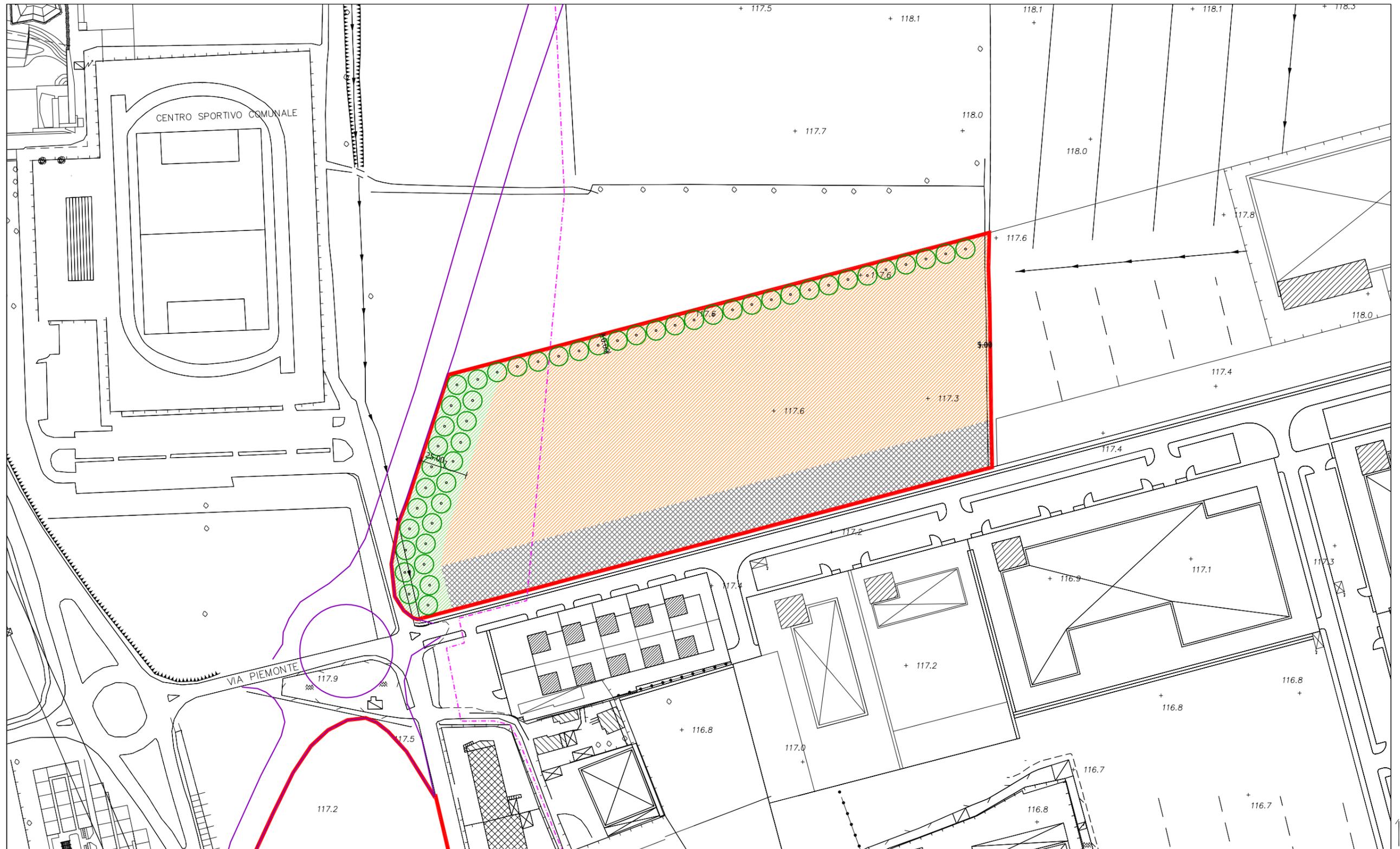
VIA 1° MAGGIO

AdT 9

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9

SCHEDE VARIATE

AMBITO 6/7

in Via Pordenone – V.le San Francesco

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, al confine con aree produttive consolidate a nord e ovest, lungo viale S. Francesco e via Grandi; a sud confina con un quartiere residenziale, mentre a est prospetta direttamente su via Canova, oltre la quale si estendono un quartiere residenziale e un'area ad uso produttivo, in corso di progressiva dismissione, di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione ad uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 8) - (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'ambito è attraversato diagonalmente da via Fermi, strada a fondo cieco.

L'area in oggetto versa in condizioni di grave degrado ed è attualmente interessata da manufatti ad uso produttivo e depositi di materiali in corso di progressiva dismissione.

Obiettivi generali

- completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di un'area attualmente in condizioni di degrado;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a ovest e a nord dell'ambito in oggetto;
- realizzazione di servizi (verde attrezzato/arredo urbano – orti) a sud dell'ambito, all'interno della fascia verde come da scheda *Indirizzi Progettuali*, in prossimità del tessuto residenziale esistente, così da renderli fruibili alla cittadinanza;
- realizzazione di nuova viabilità lenta: tracciato di pista ciclopedonale lungo il perimetro sud e est dell'ambito, di collegamento con la rete esistente.

Destinazioni d'uso

principale: **produttiva** e attività con compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate" delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole (rif. Art. 13.2 lett C: *sono le attività di produzione e/o di scambio di beni materiali e/o immateriali e servizi, e cioè: artigianato e industria, officine, magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche, depositi di automezzi di trasporto merci e relative attrezzature. Comprende anche i servizi per la produzione*).

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi		
Modalità attuative	Piano Attuativo	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	m ²	30.000
Superficie territoriale	m ²	59.632
Superficie Coperta massima realizzabile	m ²	25.000
Altezza massima	m	16 .00 <i>misurata all'intradosso dell'ultimo solaio</i> ¹
Superficie permeabile	m ²	15% (Sup. fondiaria – Sup. coperta)
Contributo complessivo al sistema dei servizi	m ²	20% SLP insediata
Quota zero di progetto		Da definire nel Piano Attuativo

Precisazioni

Il Piano potrà essere attuato per autonome fasi funzionali: se, dunque, verrà articolato per fasi funzionali, la distribuzione della s.l.p. tra le unità minime di intervento si dovrà considerare indicativa e sono sempre ammessi trasferimenti di s.l.p. tra le unità minime di intervento nel rispetto della s.l.p. massima prevista dal Piano

Costituiscono **invarianti** del Piano:

- a - delimitazione dell'ambito d'intervento, fatta salva la possibilità di lievi

¹ riferimento eliminato conseguentemente all'approvazione della controdeduzione all'Osservazione n° 2 - prot. 41641

modifiche contenute nel 10% dello stesso qualora in fase attuativa si verificasse la necessità di una ritaratura/rettifica dei confini a seguito di verifiche di dettaglio; resta fatta salva la superficie scaturente dal rilievo.

b - gli indici ed i parametri urbanistico/edilizi stabiliti dalla presente scheda;

c - le destinazioni d'uso.

I carri ponte su piazzali, i silos, le condotte, le vasche, gli impianti tecnici con relative protezioni, ecc., non costituenti vani chiusi accessibili agli addetti, non rientrano nel calcolo della s.l.p., non concorrono alla determinazione della superficie coperta e possono andare in deroga all'altezza massima prevista dal Piano Attuativo.

I parcheggi, anche qualora coperti da strutture metalliche o lignee, aperte su almeno due lati, non sono computati come superficie coperta, né come superficie lorda di pavimento.

All'interno dell'Ambito sono ammesse le seguenti modalità d'intervento:

a. manutenzione ordinaria;

b. manutenzione straordinaria;

c. ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione;

d. nuova costruzione.

Il tracciato delle viabilità e delle intersezioni ciclopedonali di progetto, riportati nelle tavole *Indirizzi Progettuali*, hanno valore indicativo e non prescrittivo vincolante.

La localizzazione territoriale del sedime delle infrastrutture ciclopedonali di progetto in genere e degli interventi ad esse correlate, tra cui i più diffusi interventi viabilistici programmati e relativi all'adeguamento/potenziamento/riqualificazione di tratti di intersezioni esistenti, sarà definita a seguito dell'approvazione di ciascuna opera e nel rispetto, qualora applicabili, dei quadri normativi vigenti anche in materia di valutazione di impatto ambientale e di tutela del patrimonio culturale e paesaggistico.

Il progetto autorizzato definirà, pertanto, le caratteristiche geometriche e funzionali delle opere e gli eventuali interventi di mitigazione e di compensazione agro-ambientale. Qualora il progetto autorizzato relativo a nuove infrastrutture ciclopedonali, ovvero ad interventi di adeguamento/potenziamento/riqualificazione di intersezioni esistenti, dovesse presentare discostamenti rispetto al relativo corridoio funzionale indicato nelle tavole *Indirizzi Progettuali*, tale discostamento non comporterà variante al Piano.

Modalità d'attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata.

a - L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali", dovrà porre particolare attenzione alla schermatura del nuovo fabbricato verso il lato Sud dell'ambito, confinante con un quartiere a prevalente destinazione residenziale.

b - Il Piano attuativo, in lato sud, potrà prevedere la cessione delle aree e la realizzazione sulle stesse delle opere sopradescritte (orti urbani, tratto pista ciclopedonale, verde attrezzato e arredo urbano).

c - Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a perseguire l'obiettivo di un inserimento nel contesto urbano il meno invasivo;

d - Dovrà essere fornita adeguata dimostrazione relativa all'impatto previsionale acustico in riferimento alla zona residenziale posta a sud;

d1- dovrà essere fornito uno studio del traffico e della viabilità ²;

- e** - La distanza dai confini DC, la distanza delle strade DS e la distanza fra gli edifici DF saranno definite nel Piano attuativo.
- f** - L'accessibilità carraia all'ambito avverrà da Nord, da via Grandi;
- g** - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

Urbanizzazione

L'intervento dovrà garantire la fruibilità pubblica delle aree poste a sud dell'ambito, per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico concordate in sede di Convenzione e indicativamente descritte nelle tavole "Indirizzi progettuali".

Servizi di urbanizzazione eventualmente 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;
- b** - Eventuali parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità dei servizi pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B;
- c** - L'assetto di Via Canova, adiacente al comparto, potrà essere rivisitato ad opera del soggetto attuatore inserendo spazi verdi e nel contempo assicurando comunque spazi per parcheggio
- d** - Prolungamento della pista ciclopedonale in lato Sud ed Est dell'ambito e relativo verde pubblico complementare; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle regole – Norme tecniche – Allegato "Specie arboree e arbustive suggerite".

Norme di mitigazione ambientale

Dovrà essere valutata la realizzazione di una cortina arborea di profondità adeguata a proteggere e schermare l'intervento, soprattutto in lato Sud, verso l'antistante quartiere residenziale; allo scopo, nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione finalizzata alla predetta mitigazione ambientale ovvero alla proposizione di misure mitigative equivalenti.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

AdT 6/7

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

FG.6 - 726, 841, 871, 877, 1055, 1056, 893/p, 894/p, 896/p
Mappali: FG.8 - 7, 8, 524 sub.1701, 584, 585, 779, 1193, 1201/p, 1207, 1221, 1222, 1223, 1224, 515, 516, 520, 522, 523, 524 sub.1, 525, 547 sub. 701-702-703, 550 sub.1-701, 552, 553, 558, 593

Superficie catastale stimata: 59.497 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 59.632 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: alta/molto bassa

Classi acustiche: IV

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Rete fibre ottiche
-  Pozzi di rilevamento
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
-  Impianti di telecomunicazioni - siti esistenti
-  Impianti di telecomunicazioni - localizzazioni previste
-  Siti con bonifica in corso o in istruttoria
-  Bonifica in corso di collaudo da parte della Provincia di Milano



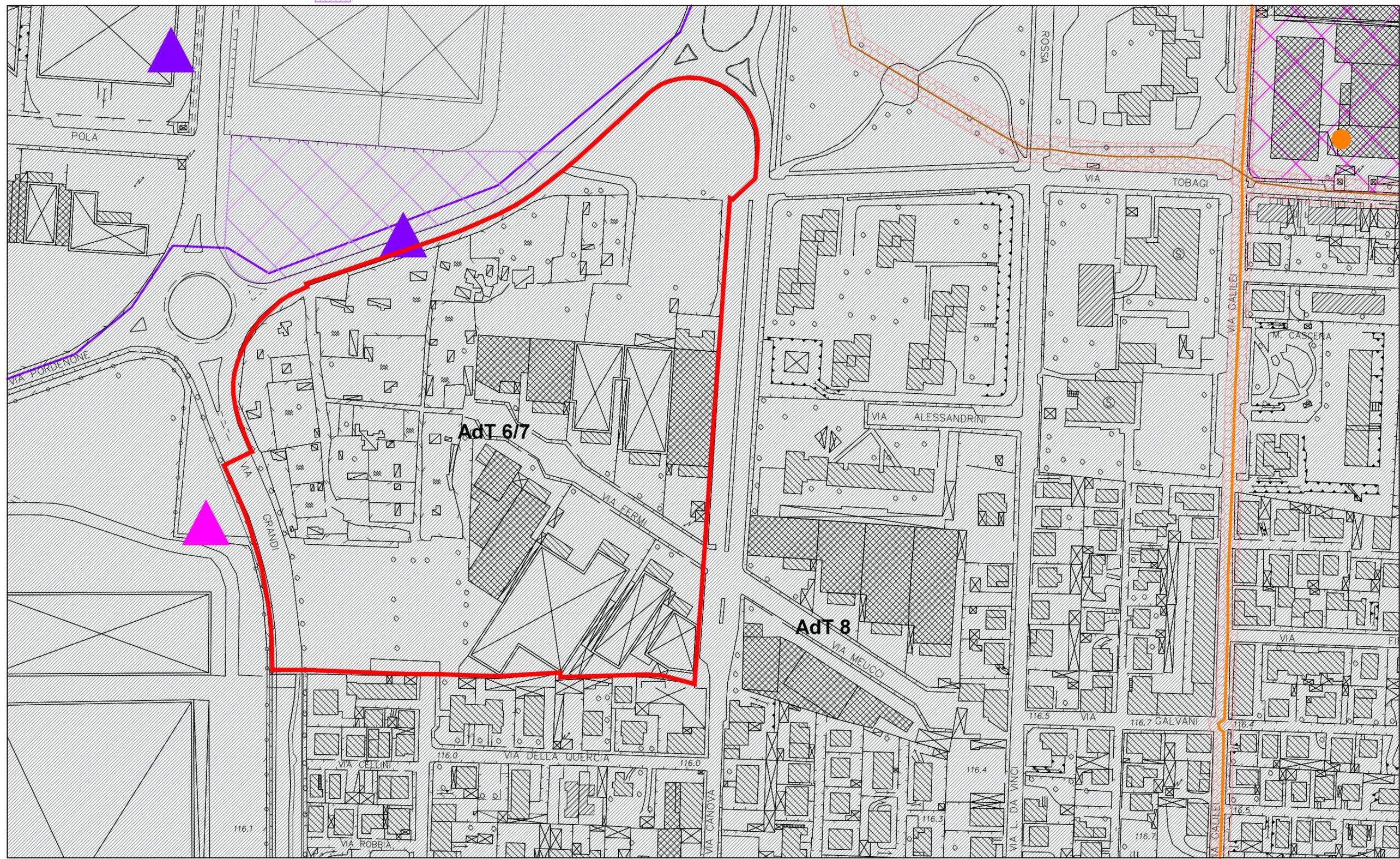
Comune di Piatello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

AdT 6/7
TAVOLA 12

VINCOLI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

NORD

LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Istruzione | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Ricreativi |  Servizi Ricreativi |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Parcheggi | Servizi pubblici in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Parcheggi su strada |  Servizi in progetto |
|  Edilizia Aler |  Verde non attrezzato | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

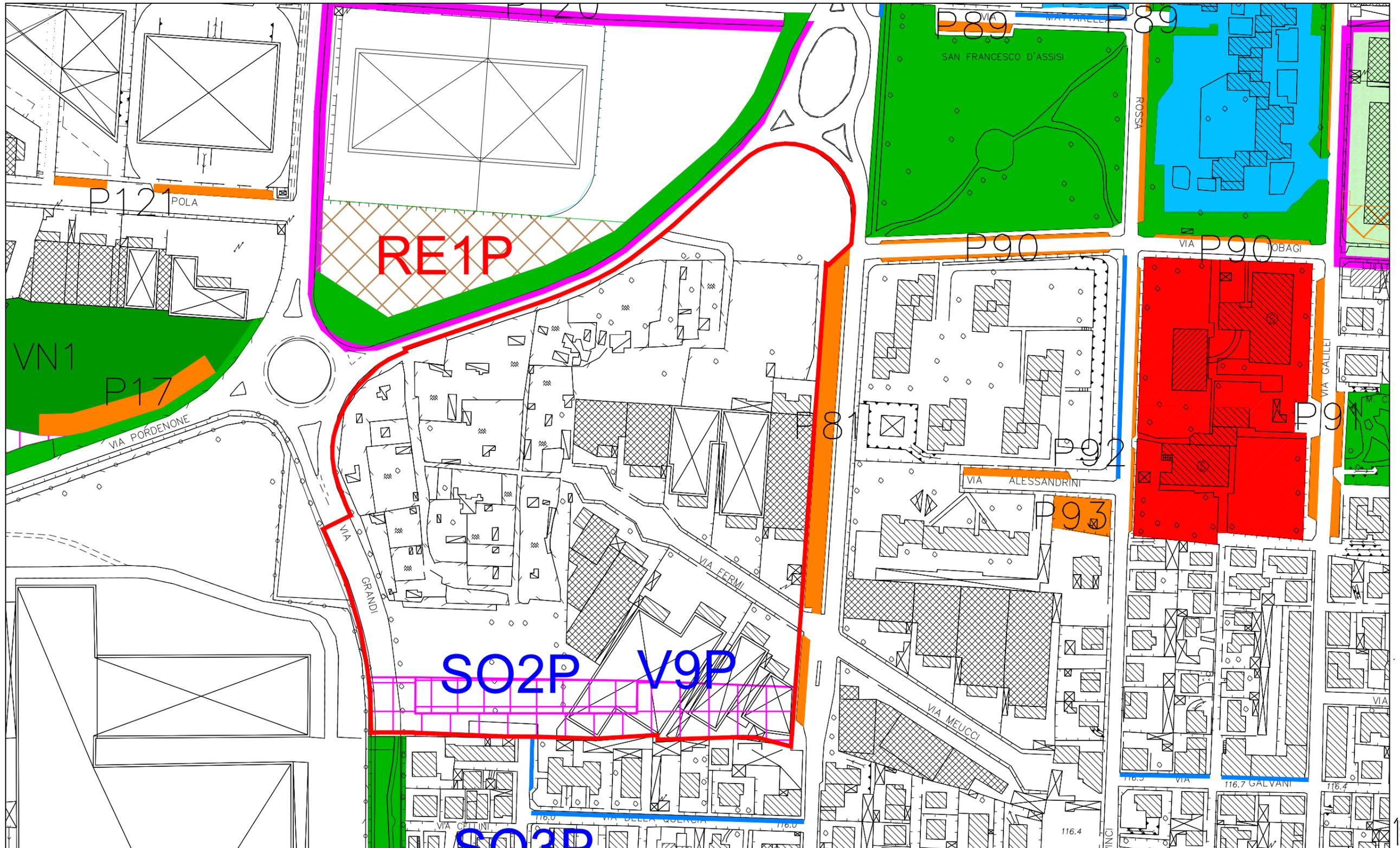
VIA SAN FRANCESCO

AdT 6/7

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Lotto edificabile
-  Sagoma edifici
-  Orti urbani in progetto
-  Parcheggi pubblici
-  Verde pubblico
-  Piste ciclabili comunali esistenti
-  Piste ciclabili comunali in progetto
-  Piste ciclabili comunali da dismettere



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

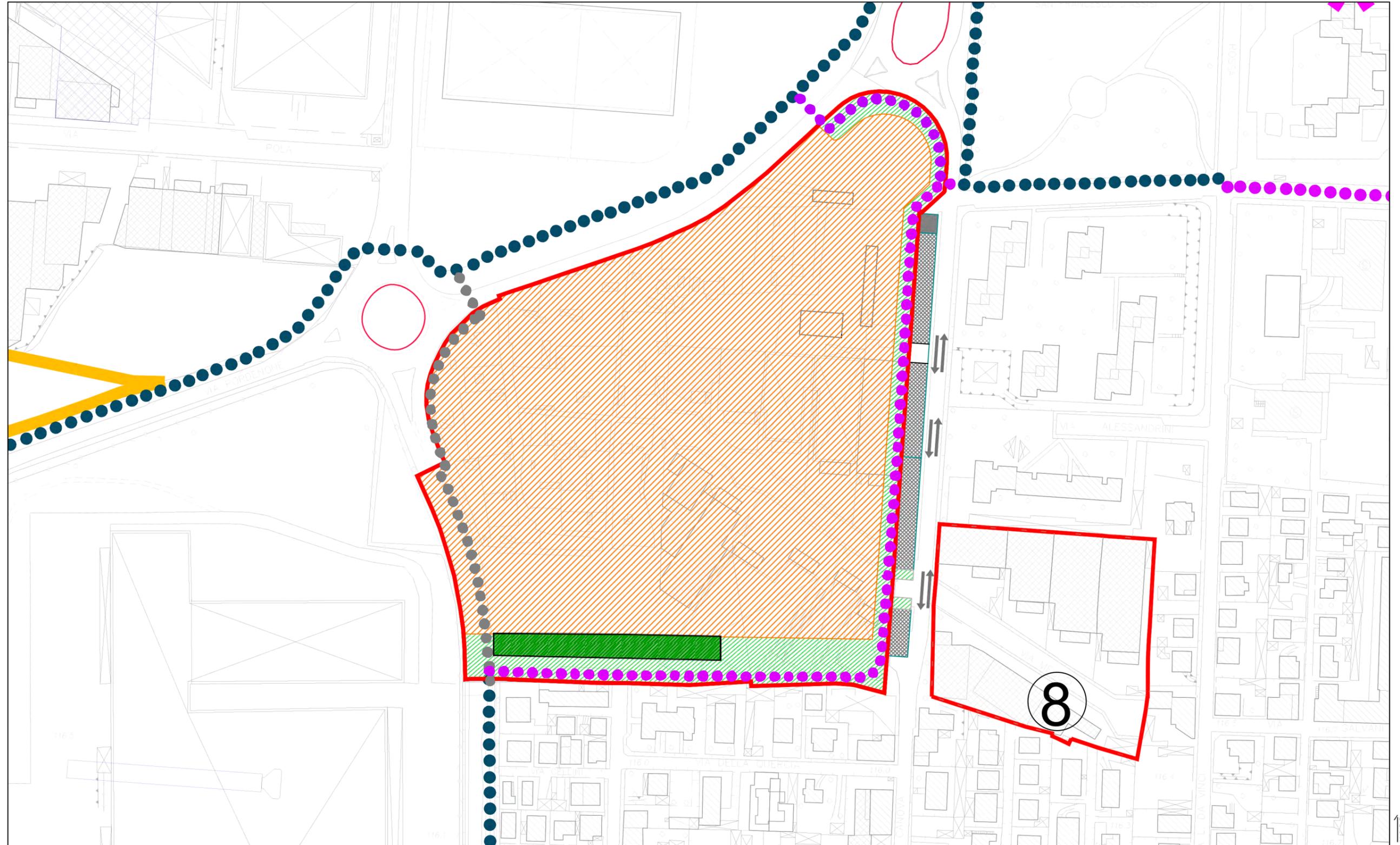
VIA SAN FRANCESCO

AdT 6/7

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

AMBITO – 9

in via 1° Maggio
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione – progetto

L'ambito è collocato nella porzione orientale del territorio comunale al confine con aree produttive in corso di realizzazione a est (C.I.S. n. 30 - P.A.V. n. 8), di cui costituisce il naturale completamento; via 1° Maggio a sud, oltre la quale si estende una vasta area produttiva consolidata di recente realizzazione (Piano particolareggiato C.I.S. n. 19); a nord confina invece con aree agricole parzialmente comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, che peraltro non è contiguo all'ambito. A ovest dell'ambito di trasformazione corre il nuovo tracciato della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" ed è collocata la rotonda di connessione con via 1° Maggio; più a occidente si estende il Centro sportivo comunale, di cui è programmata l'espansione (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente ancora destinata all'attività agricola, pur con ridotta produzione.

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con gli indirizzi del precedente Piano particolareggiato C.I.S. n. 19;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e a sud;
- cessione di area esterna all'ambito posta tra il centro sportivo comunale di Via Piemonte e la nuova S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago". Area destinata nel PdR a verde agricolo di salvaguardia con funzione di area di mitigazione ambientale del centro sportivo stesso (area identificata catastalmente al Fg. 9 mapp. 1093)
- cessione delle aree, esterne all'ambito, necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto delle schede SP1P e parte della V66 del Piano dei Servizi per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città;
- cessione dell'area da reperire all'esterno del comparto AdT 9, identificata dall'ambito V3P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale di progetto e le aree agricole 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 allegata al Piano delle Regole.

Considerata la prossimità di aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, nell'ambito è vietato l'insediamento di aziende insalubri di prima classe e in genere di attività che generano emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni

rilevanti, le aziende a Rischio d'Incidente Rilevante e le aziende che determinano una movimentazione elevata di mezzi pesanti.

- Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico - edilizi		
Modalità attuative	Piano di lottizzazione-	
Superficie Lorda di Pavimento complessiva realizzabile	m ²	18.600,00
Superficie Lorda di Pavimento produttiva realizzabile	m ²	18.600,00
Superficie territoriale	m ²	37.143,00
Superficie fondiaria indicativa: complessiva	m ²	30.343,00
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,60
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 ¹⁹
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	6.800,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	6.800,00
- da monetizzare	m ²	0,00
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento Centro sportivo comunale (aree SP1P, parte V66 del PdS e verde di salvaguardia del PdR):	m ²	46.996
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento Centro sportivo comunale (area V3P del PdS)	m ²	8.172,00

Modalità d'attuazione:

Piano di lottizzazione di iniziativa privata

a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali", dovrà porre i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici esistenti a sud, derivandone i caratteri tipologici, compositivi e materici; e attentamente valutare la percezione dinamica dell'insediamento terziario dalla viabilità principale d'interesse sovra locale (S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago") e dalla sua intersezione a rotatoria con via 1° Maggio.

Particolare attenzione andrà posta anche alla percepibilità dell'area da nord e dalla viabilità d'interesse sovra locale, attraverso le aree agricole e da queste ultime verso sud, in particolare da quelle comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

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 o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

c - La cessione gratuita prevista nel comparto quale previsione insediativa contenuta nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e delocalizzata nell'ambito (ad oggi non più attuabile), viene sostituita dalla cessione di un'area, destinata nel PdR a verde agricolo di salvaguardia (area identificata catastalmente al Fg. 9 mapp. 1093) con funzione di area di mitigazione ambientale al centro sportivo stesso.

d – 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.

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

f - L'accessibilità carraia, esclusivamente da via 1° Maggio, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo.

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

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 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*".

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito, dovranno essere cedute gratuitamente aree, da reperire all'esterno dell'ambito, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città, in particolare necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto della scheda SP1P, V3P e parte della V66 del Piano dei Servizi .

La ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, indicate nella scheda, ha carattere indicativo e dovrà essere esattamente determinata nel piano attuativo e nella convenzione, saranno esplicitate le indennità connesse alla monetizzazione .

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;

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 con prevalente funzione di mitigazione ambientale, in particolare verso il tracciato della viabilità d’interesse sovra locale. 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

Nell’ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare le nuove edificazioni a uso produttivo e terziario dalle aree agricole a nord, e a limitarne la percezione dal tracciato della nuova viabilità d’interesse sovra locale; 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”*.

Precisazioni

Compendio immobiliare denominato “Villa Trasi “ di via Martiri delle Libertà, catastalmente identificato al Fg. 5 mapp. 111, 112,142 e 143

Il compendio immobiliare denominato “ Villa Trasi” facente parte del tessuto storico consolidato di Pioltello, ad uso prevalentemente residenziale, di proprietà privata, verrà recuperato attraverso intervento di ristrutturazione edilizia assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato. Le modalità di intervento e le relative normative di riferimento attengono al Piano delle Regole, segnatamente:

All. 5 – Prescrizioni particolareggiate degli ambiti storici di

Pioltello e Limito.

All.5/a – Schede di intervento degli edifici in ambito storico di Pioltello – Scheda 44.

All.5 /c - Abaco degli elementi e dei materiali – indicativo.

All.5 /d – Elenco vincoli puntuali negli ambiti storici.

Tav. n.9a – categorie di intervento in ambito storico -Pioltello

Tav. n. 7 - classificazione del territorio comunale –

del PdS Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione dovrà essere mantenuto inalterato il volume preesistente, l’indice fondiario preesistente per un numero massimo di piani fuori terra pari tre. Nel permesso di costruire convenzionato, si darà atto che il contributo minimo complessivo al sistema dei servizi (standard) è già stato assolto con la cessione prevista nell’Ambito 9 (quantità stimata in base al volume esistente in mq. 2.000).

INQUADRAMENTO -VARIATO

Comune di Pogliello
Provincia di Milano

studio associato arch. G. Cignognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	1191 parte
Superficie catastale stimata:	37.320 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	37.143 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	alta
Classi acustiche:	V

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000



NORD

Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Parco Agricolo Sud
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.)

-  Tracciato nuova viabilità comunale
-  Fascia di rispetto 30,00 m
-  Fascia di rispetto 10,00 m
-  Linea elettrica Terna - Potenza 220 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto
-  Impianti telecomunicazioni, siti esistenti
-  Rete fibre ottiche
-  Tracciato ossigenodotto
-  Fascia di rispetto (3,00 m)



Comune di Poglieto
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

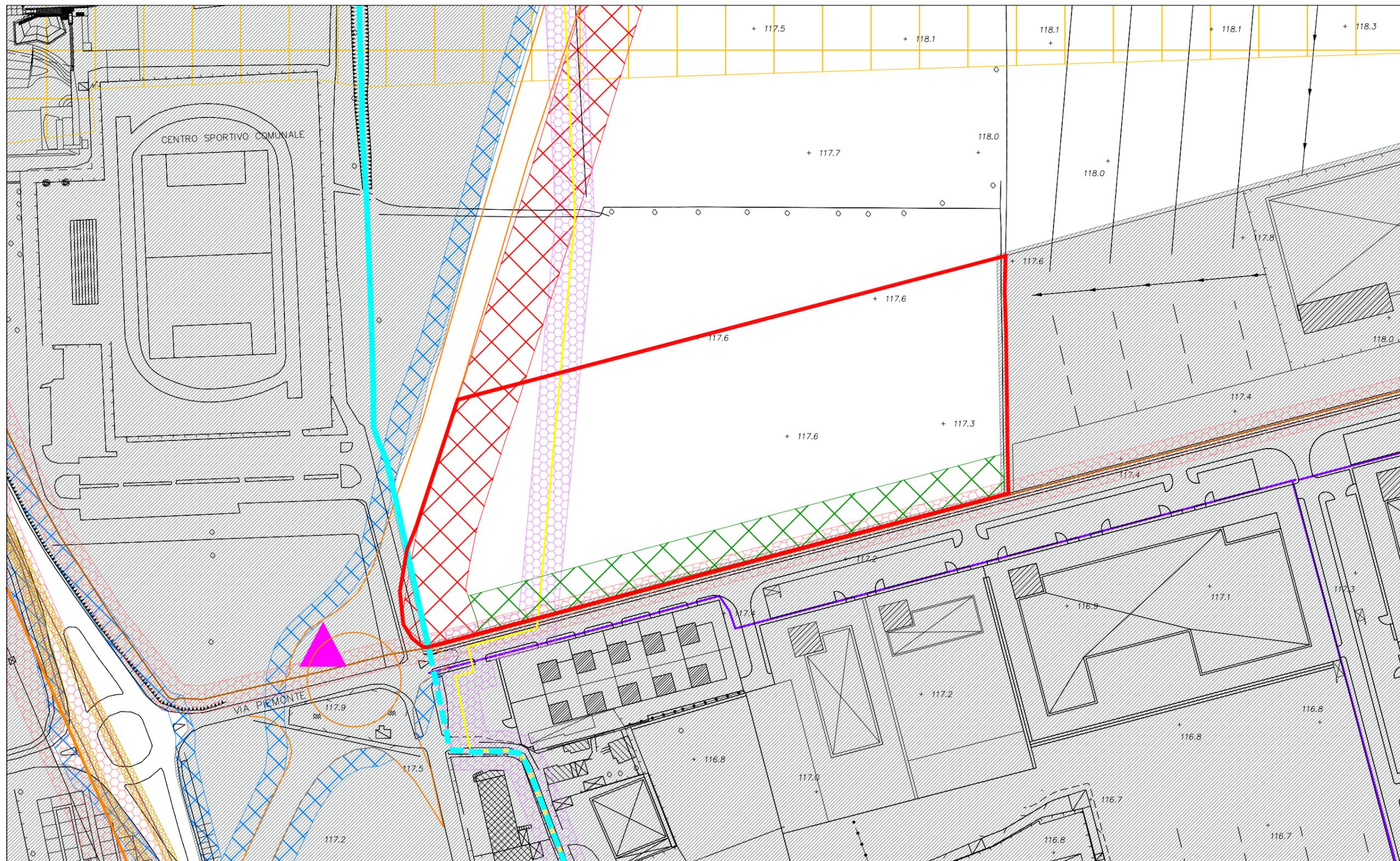
VINCOLI

AdT

9

TAVOLA 12

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  Confini comunali |  Servizi pubblici esistenti |  Servizi Ricreativi |  Servizi pubblici in progetto |
|  Ambito di trasformazione |  Impianti Tecnologici |  Parcheggi |  Servizi in progetto |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Sociali |  Servizi pubblici in corso di esecuzione |  Viabilità di progetto |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Servizi Sportivi |  Parcheggi | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

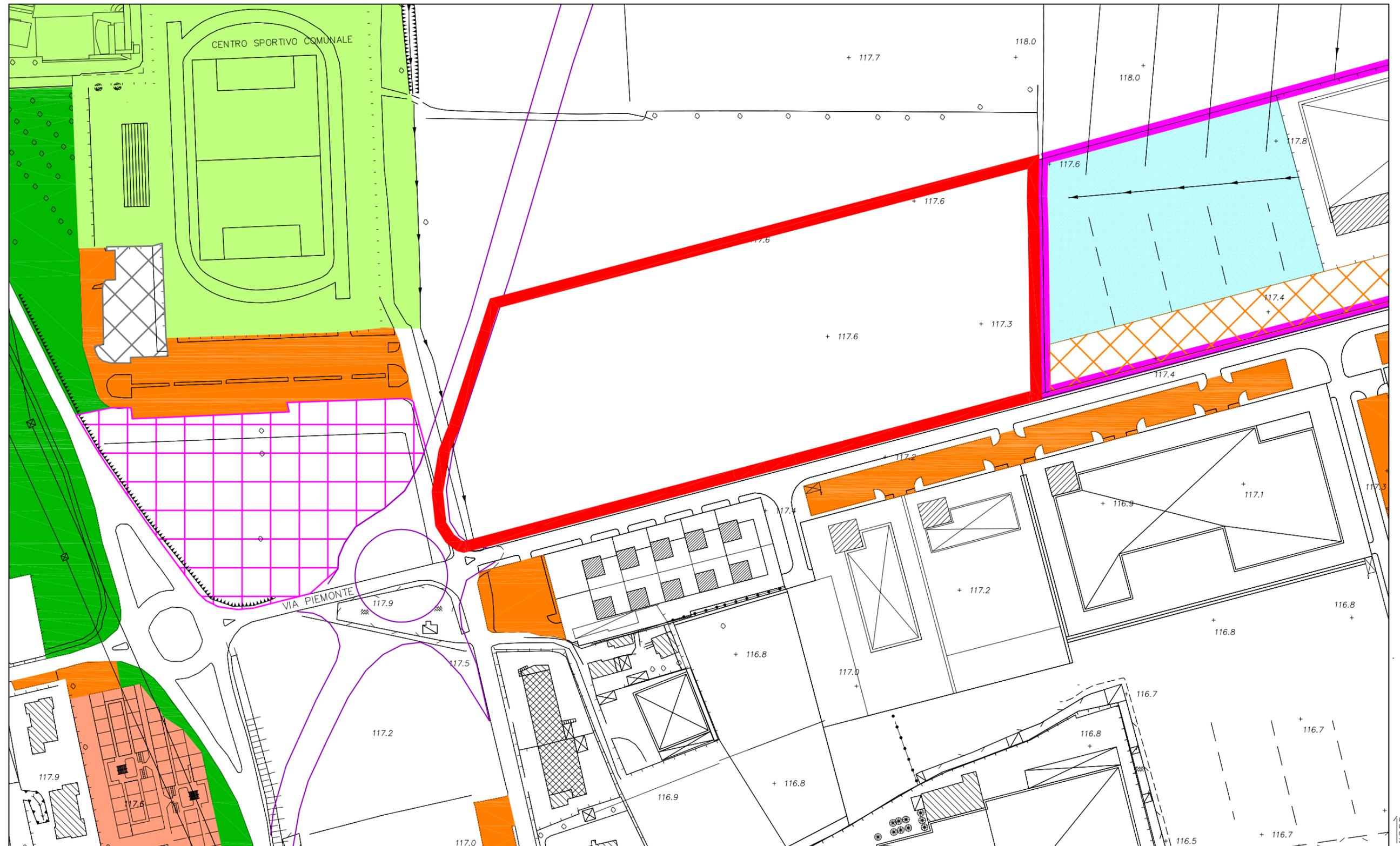
AdT

9

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-Ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Viabilità di progetto sovracomunale
-  Lotto edificabile
-  Parcheggi pubblici
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Eventuale deviazione metanodotto

VIA 1° MAGGIO

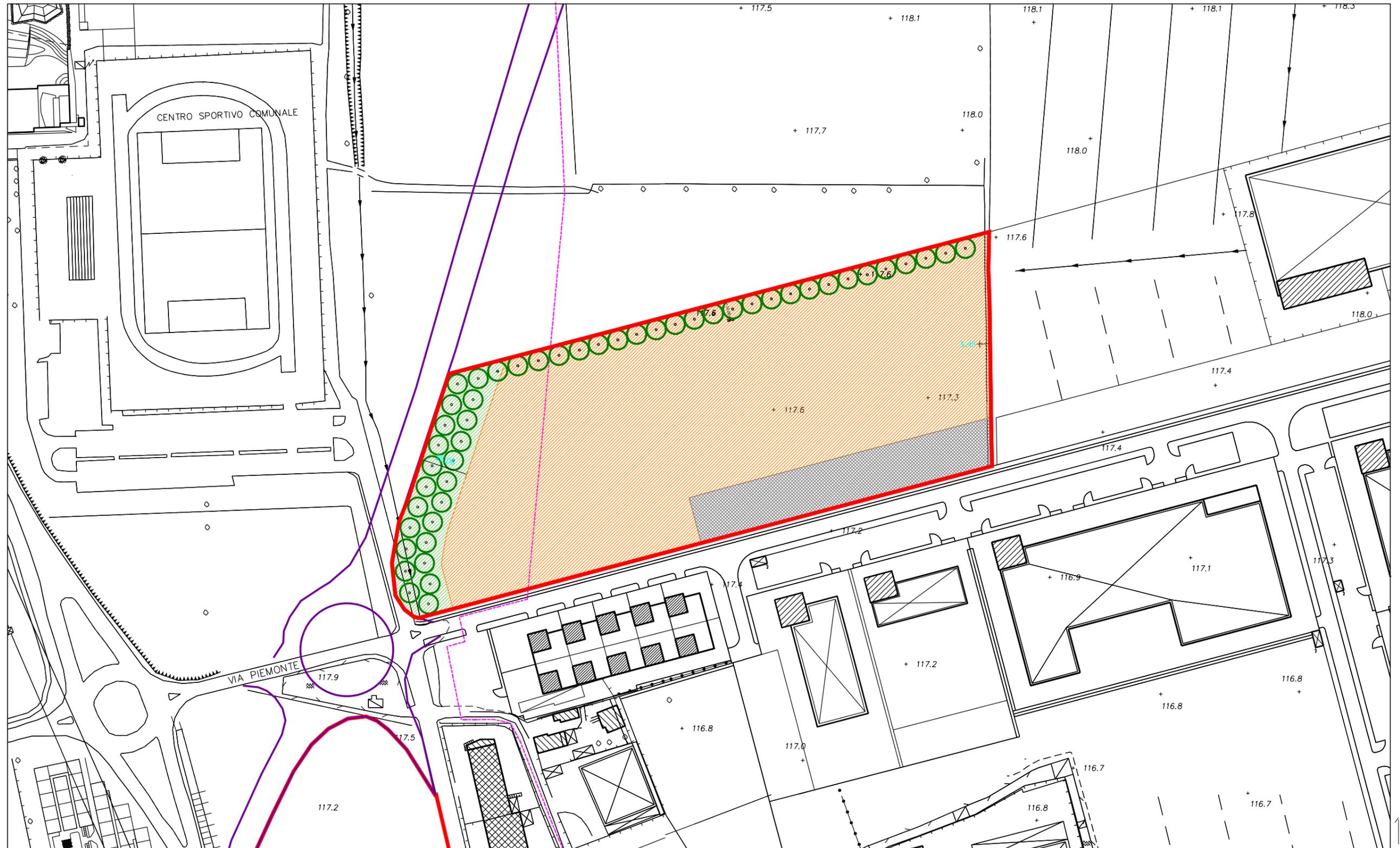
AdT 9

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI - VARIATO

Comune di
Piozzello
Provincia di Milano

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)