

AMBITO – 11

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

L'ambito di trasformazione è collocato nella porzione meridionale del territorio comunale, al confine con l'abitato di Limite a ovest, a nord e a est e con significativi servizi pubblici, il tracciato della S.P. 14 "Rivoltana", di cui è prevista la riqualificazione funzionale, a sud, aree produttive consolidate a sud-ovest.

L'area, attualmente libera da edificazioni e da tempo dismessa dall'attività agricola, è collocata in fregio a via Dante a nord, e confinante a occidente con l'area pubblica circostante il fontanile attivo "Besozza" (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

Nell'ambito si rilevano significative criticità per la presenza di linee elettriche, che lo attraversano longitudinalmente, la zona di rispetto dei pozzi comunali di approvvigionamento idropotabile, il tracciato della S.P. 14 "Rivoltana", il fontanile attivo (vedi allegata tavola "Vincoli"), il collettore fognario consortile che lo attraversa in direzione nord/sud.

Obiettivi generali

- completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente inutilizzata;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est;
- cessione di un'area per funzioni ricreative di quartiere, in relazione diretta con i servizi ricreativi esistenti nell'area immediatamente confinante a sud-est e con l'area pubblica circostante il fontanile "Besozza";
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), necessari ai nuovi fabbricati, con miglioramento ambientale del sedime del fontanile "Besozza".

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 Attuativo		
Volume massimo assegnato	m ³	10.000,00	
Superficie territoriale	m ²	20.704,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	5.590,00	
Superficie coperta indicativa – edificio A1	m ²	359,00	3 piani
Superficie coperta indicativa – edificio A2	m ²	418,00	2 piani
Superficie coperta indicativa – edificio B	m ²	629,00	2 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	14.815,00	
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	14.815,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

a – L'edificazione, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali", dovrà porre i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con gli edifici esistenti a est e con i loro principali allineamenti; ne dovrà inoltre

derivare l'impianto tipologico e i materiali più significativi, in modo che il nuovo intervento possa apparire conclusivo del quartiere preesistente a est verso la nuova ampia area pubblica a ovest.

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 – 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.

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'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, dovrà restare di proprietà privata.

g – dovranno essere realizzati interventi di mitigazione acustica dei nuovi edifici verso la S.P. 14 "*Rivoltana*".

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 di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi – scheda V4P; 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 – reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

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 per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città. Il progetto di verde pubblico dovrà perseguire un'attenta integrazione ambientale e paesaggistica con le aree circostanti il sedime del fontanile “*Besozza*” a ovest.

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

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare e proteggere le aree, destinate all'edificazione residenziale e a servizi pubblici, dal traffico che percorre la S.P. 14 “*Rivoltana*” a sud, nonché dalle adiacenti aree, a sud-ovest, a uso prevalentemente produttivo; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione ambientale e all'integrazione ambientale e paesaggistica con le aree circostanti il sedime del fontanile “*Besozza*” a ovest.

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*”.

Nel piano attuativo dovranno essere definite le misure di tutela ambientale a protezione dei pozzi idropotabili.



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

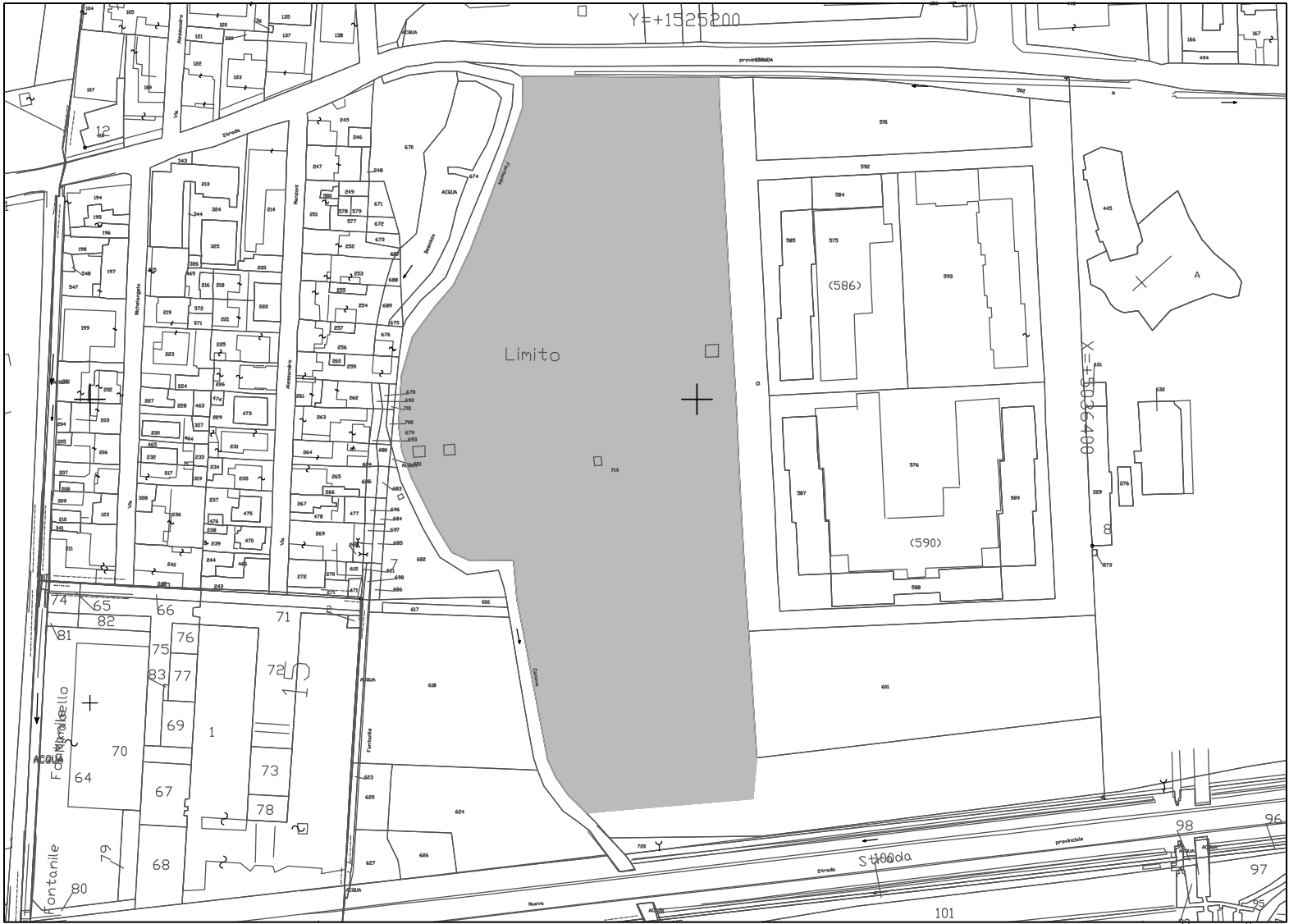
VIA DANTE

INQUADRAMENTO

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

Mappali:	719 parte
Superficie catastale stimata:	20.484 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	20.704 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	II

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto mappa catastale foglio n. 11

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

- | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | Confini comunali | | Corsi d'acqua pubblici | | Canali privati(Fascia di rispetto 4.00 m.) |
| | Ambito di trasformazione | | Fascia di rispetto 10 m | | Canali privati(intubati)(Fascia di rispetto 4.00 m.) |
| | Parco Agricolo Sud | | Rete fibre ottiche | | Fontanili attivi |
| | Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285) | | Linea elettrica FFSS - Potenza 66 kV | | Pozzi acquedotto comunale esistenti |
| | Tracciato nuova viabilità sovra comunale | | Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV | | ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m) |
| | Fascia di rispetto 40,00 m | | Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa) | | ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m) |
| | | | Collettore fognario consortile | | Impianti telecomunicazioni, siti antecedenti il piano |
| | | | | | Bonifica in corso di collaudo da parte della Provincia di Milano |



Comune di
Poglieto
Provincia di Milano

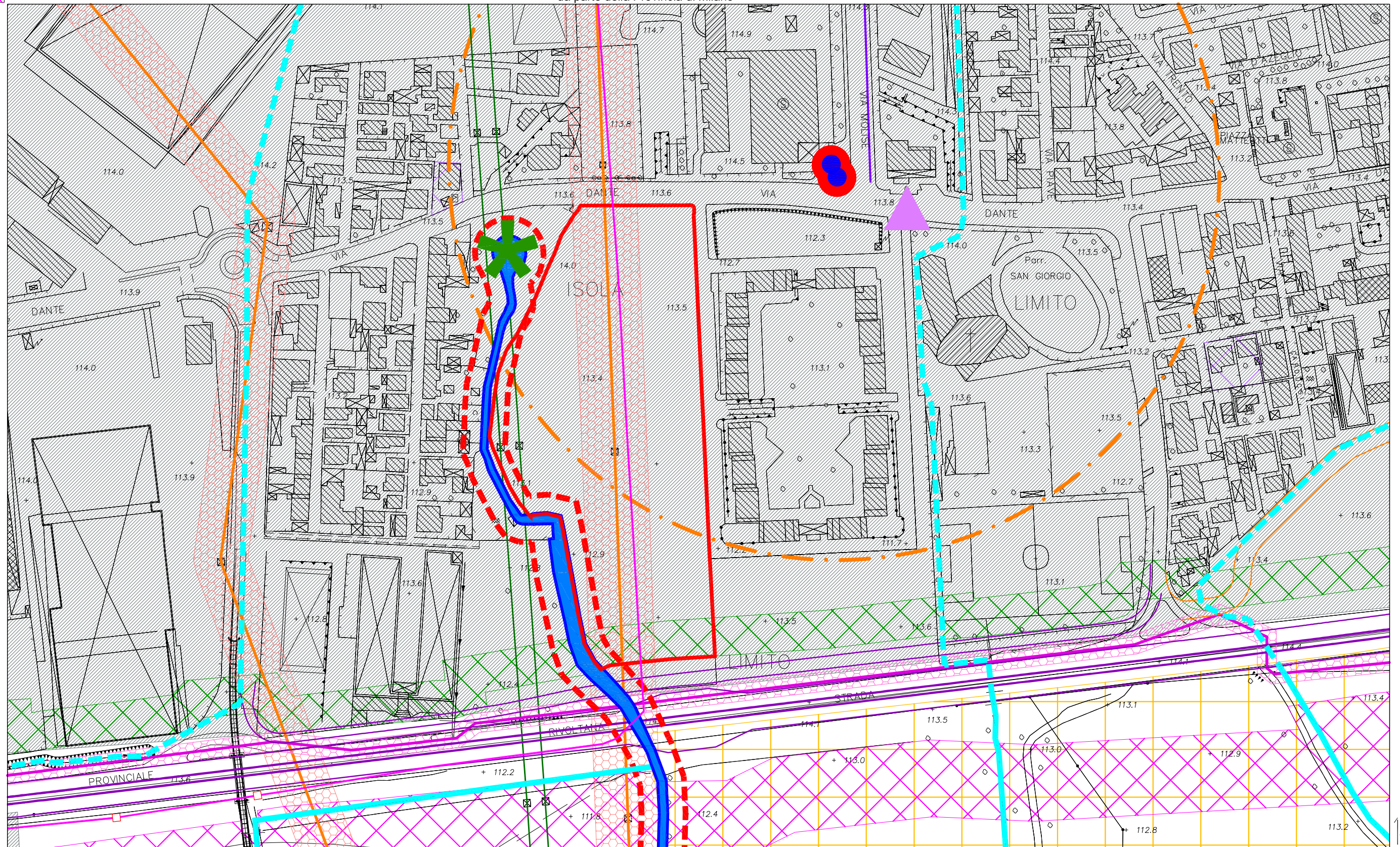
VIA DANTE

VINCOLI

AdT 11

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

Ambito di trasformazione

Piano Attuativo in corso di esecuzione

Lavori non iniziati all'interno del Piano Attuativo

Servizi pubblici esistenti

Impianti Tecnologici

Servizi Sociali

Edilizia Aler

Servizi Istruzione

Servizi Sportivi

Servizi Religiosi

Servizi Ricreativi

Verde non attrezzato

Parcheggi

Parcheggi su strada

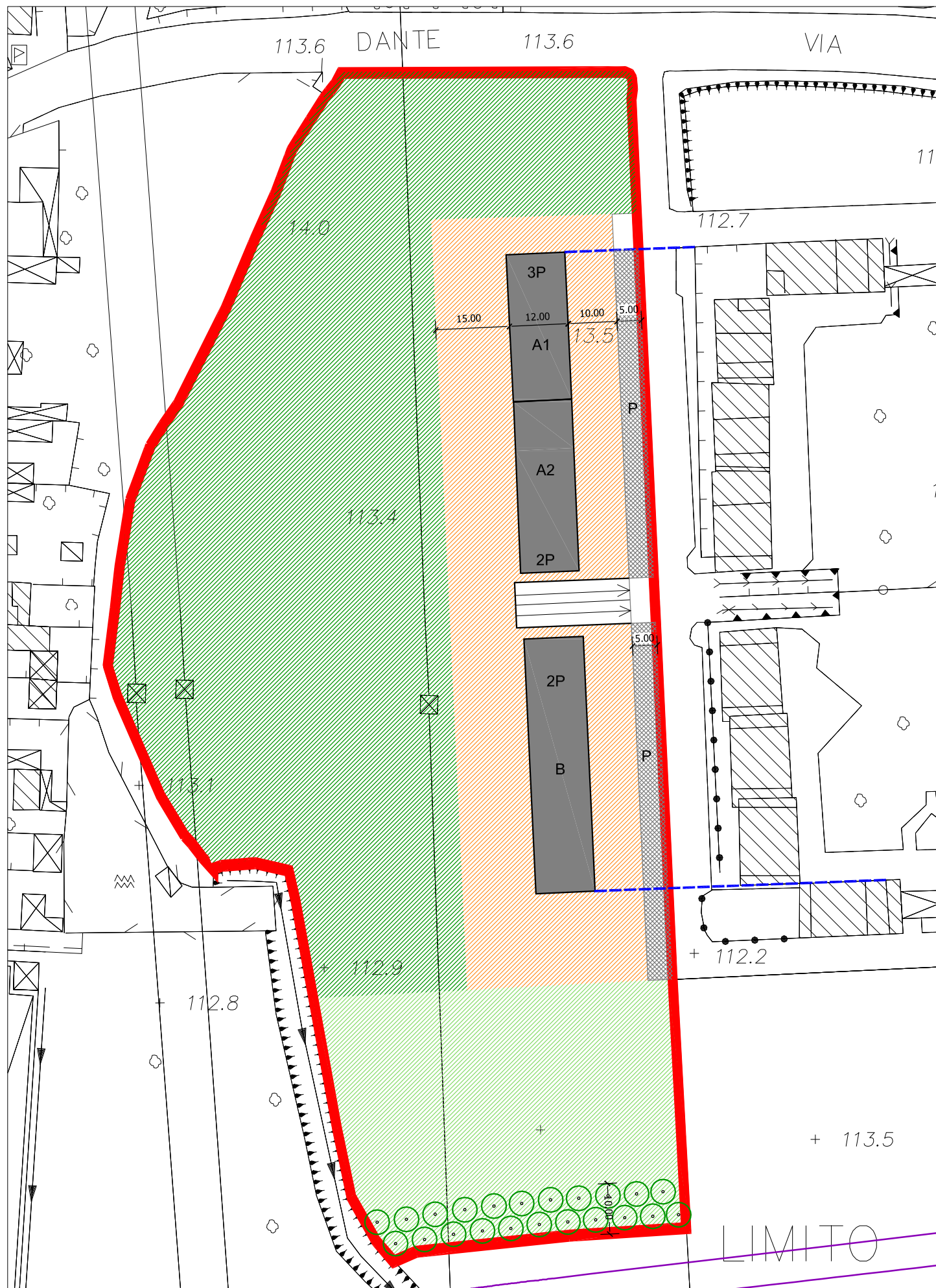
Servizi pubblici in corso di esecuzione

Servizi Ricreativi

Servizi pubblici in progetto

Servizi in progetto

Viabilità di progetto
-
- Comune di
Pioltello
Provincia di Milano
- VIA DANTE
- PREVISIONI DI CONTESTO
- AdT 11
- TAVOLA 12
- 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)



VIA DANTE

AdT 11
TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

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

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Indirizzi tipologici (numero piani)
- Allineamenti e arretramenti obbligatori
- Fascia di mitigazione ambientale (alto fusto)
- Verde pubblico (aree attrezzate)
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Area pertinenziale