

AMBITO – 1a e 1b

in via Tiepolo e via Wagner
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è composto da due lotti, tra di loro indipendenti, da includere in un piano attuativo unitario, al fine di compensare le criticità ambientali rilevate, in particolare nel lotto 1b.

Il lotto 1b è collocato al confine con il comune di Cernusco sul Naviglio, in cui, in adiacenza diretta al lotto, sorgono attività produttive/commerciali.

Entrambi i siti sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati a uso produttivo dismessi, in un contesto edificato a elevata densità, a destinazione prevalentemente residenziale e per servizi (vedi allegate tavole “*Inquadramento*” e “*Previsioni di contesto*”); conseguentemente il piano, in coerenza con l'analoga previsione del previgente P.R.G., ha programmato la riconversione e riqualificazione delle aree.

L'ambito è adiacente al quartiere residenziale “Satellite”, area della città a edificazione intensiva e con carenza di parcheggi.

Obiettivi generali

- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con sostituzione di porzioni di tessuto urbano i cui caratteri tipologici ed edilizi risultano incoerenti con il contesto;
- nel lotto 1a realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- nel lotto 1a realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati;
- nel lotto 1b realizzazione di servizi, necessari anche al soddisfacimento di fabbisogni pregressi del quartiere.

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 unitario		
Volume massimo assegnato	m ³	14.000,00	
Superficie territoriale complessiva:	m ²	8.263,00	
- di cui superficie territoriale Ambito 1a	m ²	4.616,00	
- di cui superficie territoriale Ambito 1b	m ²	3.647,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	2.250,00	
Superficie coperta indicativa – edificio A	m ²	380,00	6 piani
Superficie coperta indicativa – edificio B	m ²	380,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio C	m ²	150,00	8 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	5.882,00	
- da reperire all'interno del lotto Ambito 1a	m ²	2.235,00	
- da reperire all'interno del lotto Ambito 1b	m ²	3.647,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	

Modalità d'attuazione:

piano attuativo unitario d'iniziativa privata.

a – L'edificazione prevista nel lotto 1a, 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 gli edifici in relazione spaziale diretta

sia con gli edifici esistenti a ovest, che con i principali allineamenti dei fabbricati del quartiere "Satellite" a est.

b – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione (lotto 1a e lotto 1b), 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 – Ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia di attività produttiva preesistente 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. 21¹ "*Ambiti di trasformazione AT*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

d – 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.

e – 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.*" delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

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

g - 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 di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nel quartiere; 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 - opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é 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, e necessari anche al

¹Trattasi di mero errore materiale che viene rettificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 23228/11.

soddisfacimento di fabbisogni pregressi del quartiere.

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 confine con il lotto 1b. 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

Nel lotto 1b dovrà essere realizzata una cortina arborea, di profondità adeguata a separare e proteggere l’area destinata a servizi pubblici e l’adiacente area, a ovest, a uso produttivo/commerciale; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un’approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione ambientale e all’integrazione e riqualificazione dell’area di verde pubblico esistente a nord-est.

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 TIEPOLO (1a)

AdT

1a

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

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

Mappali:	551
Superficie catastale stimata:	4.692 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	4.616 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	II, III

LEGENDA

Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9 scala 1:2000



Estratto ortofoto scala 1:5000



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA WAGNER (1b)

AdT

1b

TAVOLA 12

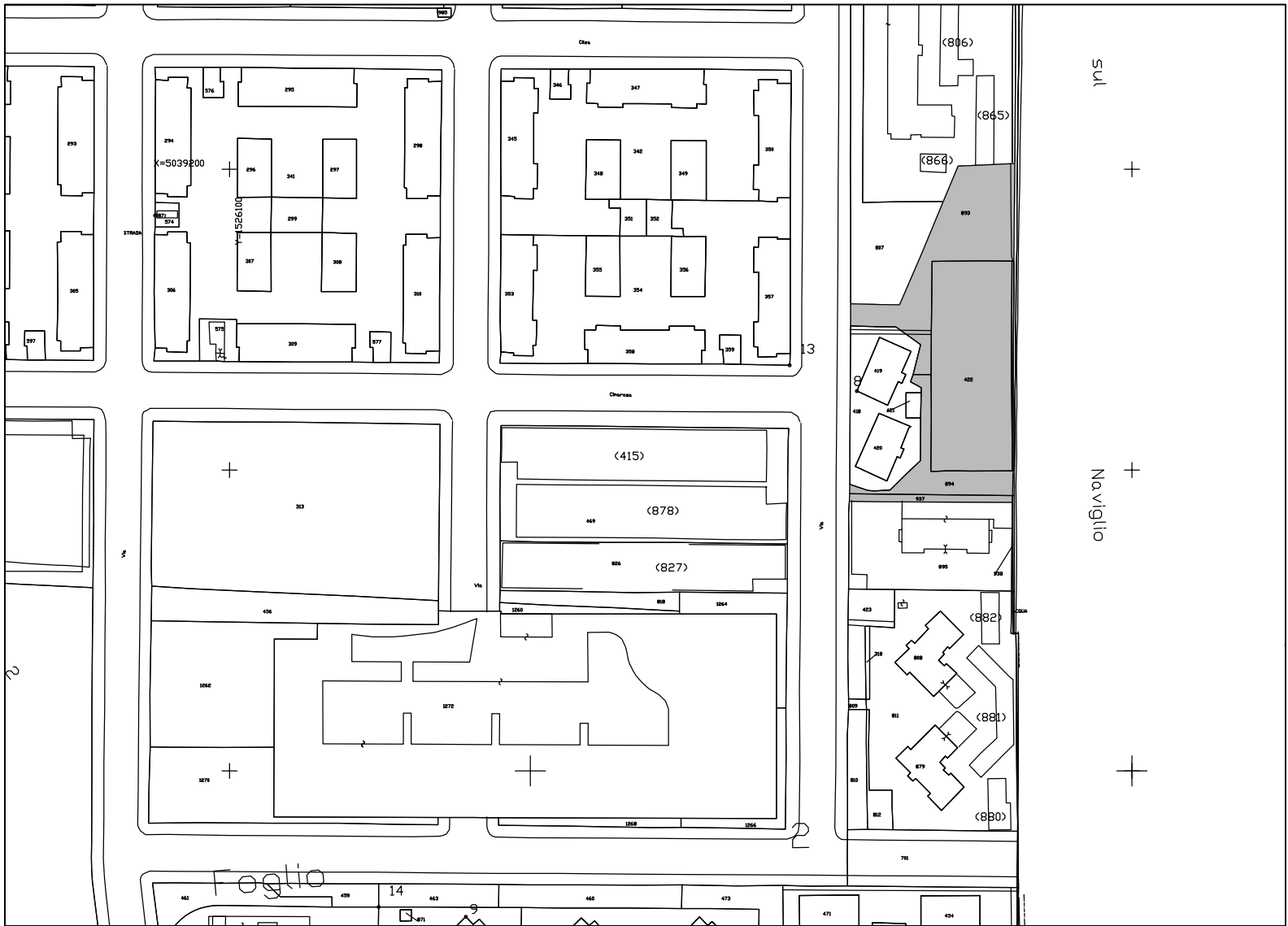
INQUADRAMENTO

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

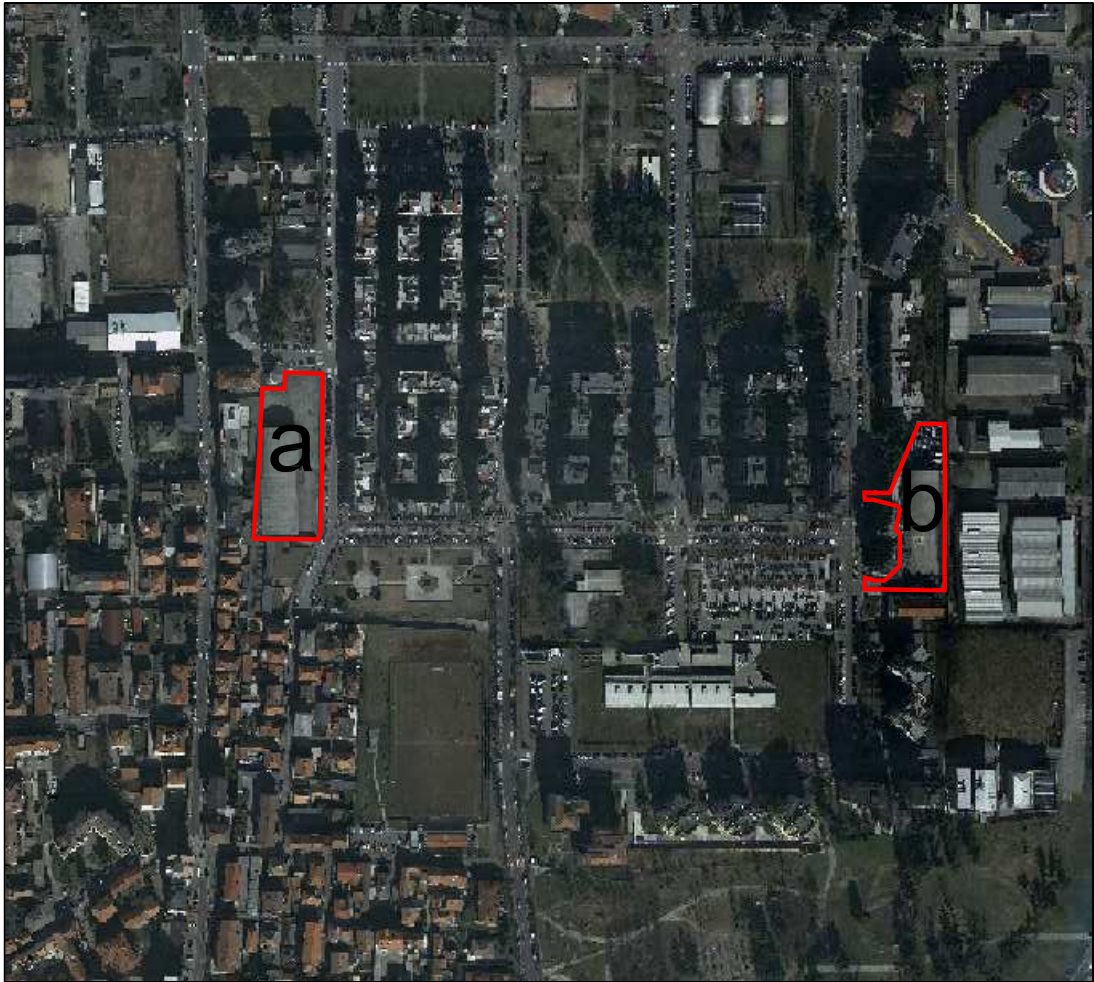
Mappali:	422, 893, 894, 937
Superficie catastale stimata:	3.694 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	3.647 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	III

LEGENDA

Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9 scala 1:2000



Estratto ortofoto scala 1:5000

LEGENDA

- Confini comunali

Ambito di trasformazione

Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)

Canali privati Intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)

Pozzi acquedotto comunale esistenti

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

ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)
-
- VIA TIEPOLO (1a)
VIA WAGNER (1b)
- VINCOLI
- AdT 1a-b
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)

LEGENDA

- Confini comunali

Ambito di trasformazione

Servizi pubblici esistenti

Servizi Sociali

Servizi Istruzione
- Servizi Amministrativi

Servizi Culturali

Servizi Sanitari

Servizi Sportivi

Impianti tecnologici
- Servizi Ricreativi

Parcheggi

Parcheggi su strada

Servizi Religiosi
- Servizi pubblici in progetto

Servizi in progetto



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

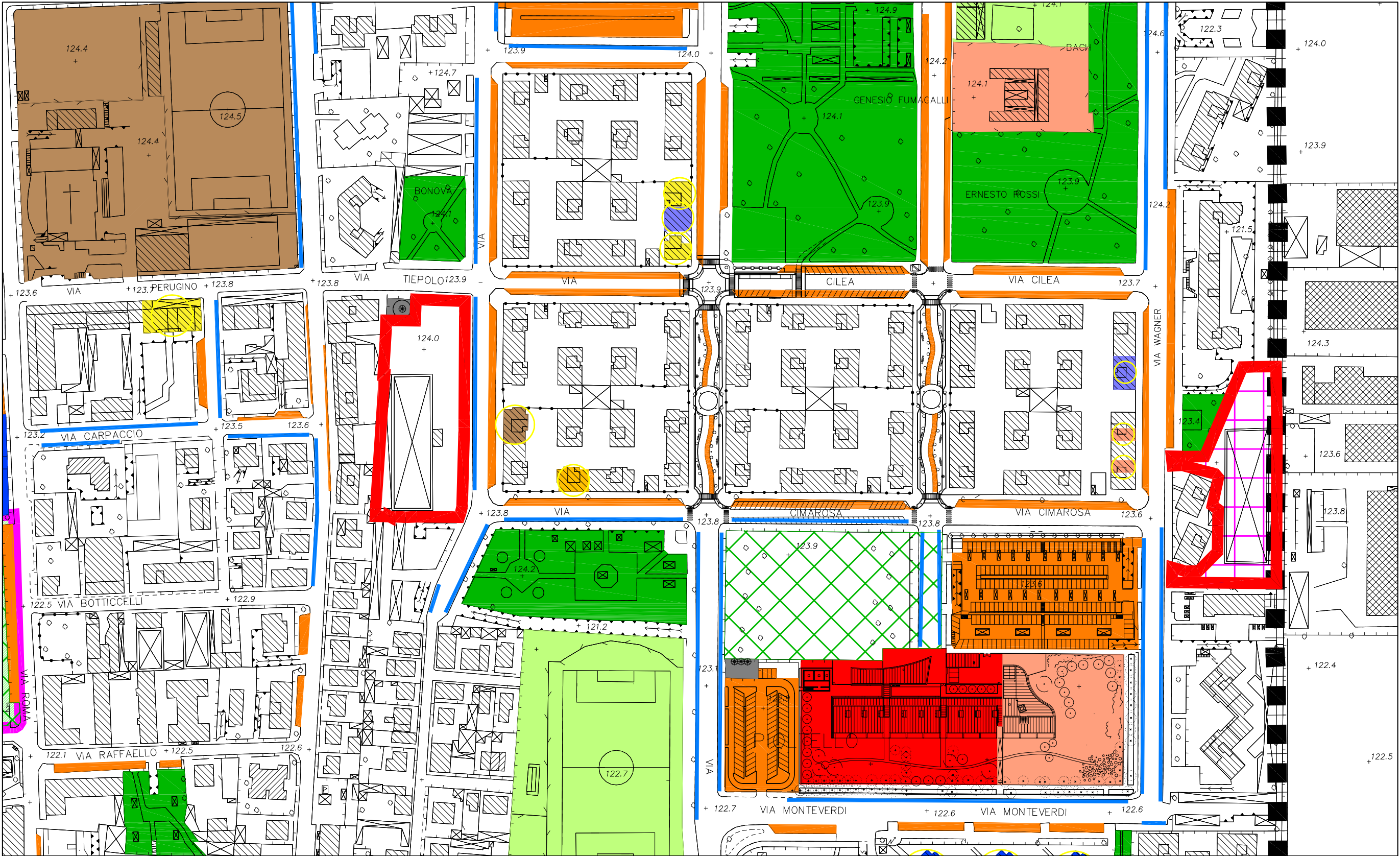
VIA TIEPOLO (1a)
VIA WAGNER (1b)

PREVISIONI DI CONTESTO

AdT 1a-b

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)

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Area pertinenziale



Indirizzi tipologici
(corpi edilizi e numero piani)



Accessi



Parcheggi pubblici



Verde pubblico



Portico



Allineamenti e arretramenti obbligatori



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA TIEPOLO (1a)

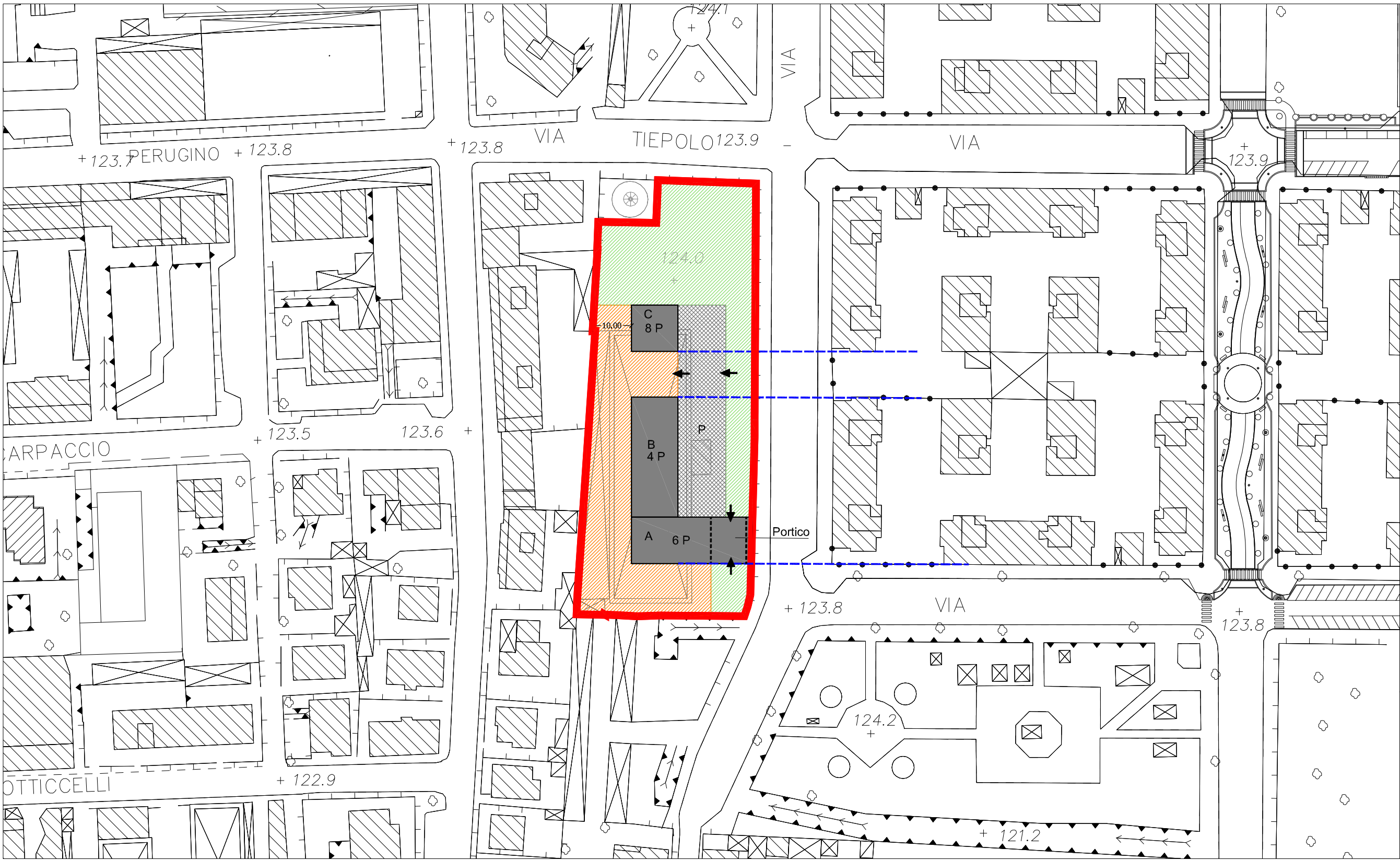
AdT

1a

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

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)

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Verde pubblico esistente
- Verde pubblico di progetto

- Fascia di mitigazione ambientale ad alto fusto (verde pubblico)
- Parcheggi pubblici
- Accessi



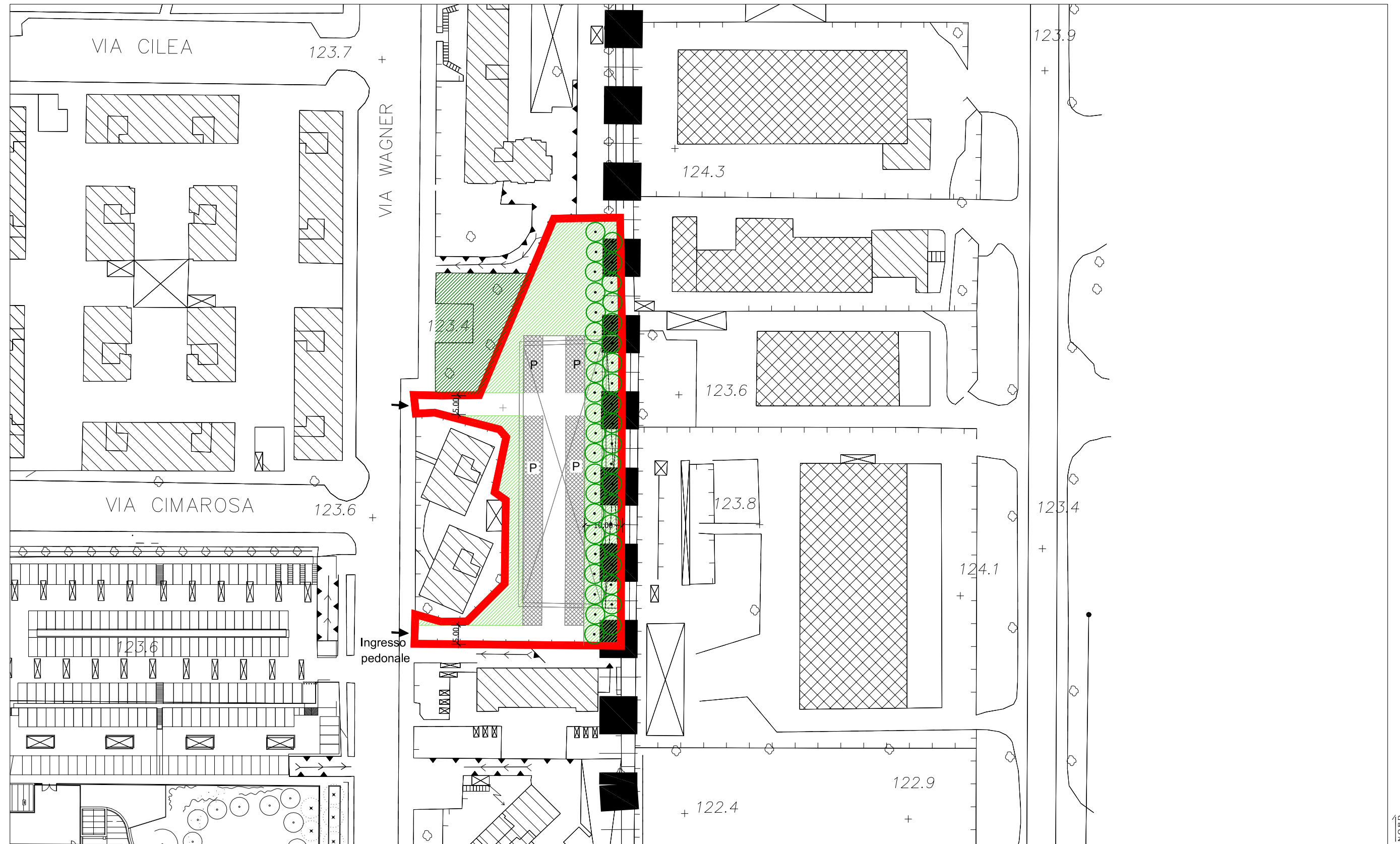
VIA WAGNER (1b)

INDIRIZZI PROGETTUALI

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

AdT 1b

TAVOLA 12



scala 1:1000