

AMBITO – 12

in fregio a S.P. 14 “*Rivoltana*”
 tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione sud-orientale del territorio comunale, a confine con aree produttive consolidate nel comune di Rodano. A nord si rilevano un impianto tecnologico a servizio delle aree produttive prevalentemente dismesse antistanti; oltre via Dante, si estende la vasta superficie delle aree produttive dismesse, comprese nell'Accordo di Programma regionale “*Ex S.I.S.A.S.*”, e coinvolte nella procedura di bonifica ambientale; aree attraversate da un previsto tracciato stradale che le percorre da nord a sud. A occidente si estendono aree agricole parzialmente coltivate e il cimitero comunale di Limoto, di cui è programmata l'espansione. A sud corre il tracciato della S.P. 14 “*Rivoltana*” interessato da un significativo progetto di riqualificazione funzionale. Oltre la strada d'interesse sovra locale si estendono vaste aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano (vedi allegate tavole “*Inquadramento*” e “*Previsioni di contesto*”). La porzione nord-occidentale dell'ambito ricade nella zona di rispetto cimiteriale. L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente ancora parzialmente destinata all'attività agricola, pur con ridotta produzione.

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato a uso prevalentemente produttivo e terziario;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo e terziario, in coerenza con le previsioni dell'adiacente A.d.P. “*Ex S.I.S.A.S.*” a nord;
- cessione delle aree necessarie per l'ampliamento del cimitero di Limoto, nel rispetto della scheda TE2P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi tecnologici esistenti nella città;
- cessione di aree per l'ampliamento della proprietà pubblica nel P.L.I.S. “*Parco delle cascine*”;
- realizzazione di servizi necessari ai nuovi fabbricati (parcheggio privato d'uso pubblico);
- realizzazione di servizi (verde privato d'uso pubblico), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale e il Parco Agricolo Sud Milano.

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, dell'abitato di Limoto a ovest e di previsti ricettori sensibili (scuola dell'infanzia), 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.

principale: **terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva** e attività con queste compatibili, nel rispetto dell'art. 13

“Destinazioni d’uso principali, compatibili e vietate.” delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi ²⁶		
Modalità attuative	Piano Attuativo	
Superficie territoriale complessiva	m ²	67.431,00
di cui superficie territoriale di proprietà privata	m ²	60.297,00
di cui superficie territoriale di proprietà comunale	m ²	7.134,00
Superficie fondiaria complessiva indicativa	m ²	57.519,00
Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) complessivamente realizzabile su proprietà privata e su proprietà comunale	m ²	27.850,00
S.L.P. su proprietà privata	m ²	25.000,00
di cui S.L.P. produttiva realizzabile su proprietà privata	m ²	17.000,00
di cui S.L.P. terziaria realizzabile su proprietà privata	m ²	8.000,00
S.L.P. su proprietà comunale: con destinazione d’uso commerciale	m ²	2.850,00
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,50
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 ²⁷
Altezza massima edifici terziari	m	16,00 ²⁸
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	9.912,00
- da reperire all’interno dell’ambito, per ampliamento cimitero comunale di Limite e per la realizzazione della viabilità d’accesso.	m ²	9.912,00
- da monetizzare o reperire all’esterno dell’ambito	m ²	0,00
Contributo compensativo, da reperire all’esterno dell’ambito, per ampliamento aree di proprietà pubblica nel P.L.I.S. “Parco delle cascine”, comprensivo di ogni eventuale capacità edificatoria delle aree	m ²	20.000,00
Ulteriore contributo compensativo, da reperire all’esterno dell’ambito, per ampliamento aree di proprietà pubblica nel P.L.I.S. “Parco delle cascine”, comprensivo di ogni eventuale capacità edificatoria delle aree, a seguito della eventuale cessione, agli Attuatori dell’ambito, dell’area comunale attualmente occupata dalla Piazzola Ecologica.	m ²	35.000,00

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”, dovrà porre i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici previsti a nord e con la viabilità che l’attraversa (A.d.P. “Ex S.I.S.A.S.”) e attentamente valutare la percezione dinamica dell’insediamento, produttivo e terziario, dalla nuova viabilità principale d’interesse sovra locale (S.P. 14 “Rivoltana”) e dalla sua intersezione sopraelevata con la S.P. 121 “Pobbiano-Cavenago”.

Particolare attenzione andrà posta anche alla percepibilità dell’area da sud, attraverso le aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, e da ovest dalle aree residenziali di Limite.

b – L’edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell’ambito, come

²⁶Parametri modificati in seguito all’approvazione delle controdeduzioni all’osservazione n. 34 prot. 3378/11 e all’osservazione n. 35 prot. 3379/11.

²⁷Parametro modificato in seguito all’approvazione della controdeduzione all’osservazione n. 29 prot. 3228/11.

²⁸Parametro modificato in seguito all’approvazione della controdeduzione all’osservazione n. 20 prot. 2906/11.

esattamente identificato nelle allegate tavole “*Inquadramento*” e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

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

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

e - L'accessibilità carraia all'ambito di trasformazione, esclusivamente mediante intersezione a rotatoria con via Dante, e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo, tenuto però anche conto delle previsioni di viabilità contenute nell'Accordo di Programma regionale “*Ex S.I.S.A.S.*”.

f - La viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

g - 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*”.

L'intervento dovrà, in particolare, garantire la cessione gratuita di aree (foglio n. 13, mappali n. 49 e 57 parte) per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi tecnologici esistenti nella città, nel rispetto della scheda TE2P del Piano dei Servizi (ampliamento del cimitero comunale di Limite).

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito, dovranno essere cedute gratuitamente aree, da reperire all'esterno dell'ambito, per l'ampliamento della proprietà pubblica nel P.L.I.S. “*Parco delle cascine*”, aree queste catastalmente identificate al foglio n. 3, mappali n. 67, 68 e 144 (per una superficie reale non inferiore a m² 20.000 + m² 35.000,00) e comprensive di ogni loro eventuale capacità edificatoria, considerata l'attuale condizione di prolungata dismissione dell'attività agricola.

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 (compresa riqualificazione rotatoria in via Dante) e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é 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 (privati d'uso pubblico); quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate e del prevedibile afflusso. I parcheggi d'uso pubblico 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 – realizzazione di nuova "piattaforma ecologica", in aree indicate dall'Ente comunale, con superficie massima analoga all'esistente e con caratteristiche esecutive da definire nell'ambito del piano attuativo.

Norme di mitigazione ambientale

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a limitare la percezione delle nuove edificazioni dal tracciato della viabilità d'interesse sovra locale e dalle aree agricole a sud; le predette opere dovranno anche essere finalizzate alla protezione acustica degli edifici di progetto, a destinazione d'uso terziaria, dal traffico della S.P. 14 "*Rivoltana*". 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*".

L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati delle "aste" dei fontanili "*Pobbiano*" e "*Trecca*", e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi.



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

S.P. 14 RIVOLTANA

AdT 12

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)

LEGENDA

 Ambito di trasformazione

 Limite area comunale



Estratto mappa catastale foglio n. 13

86

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

Mappali: 49 - 51 - 52 - 57 - 62 parte - 136 parte

Superficie catastale stimata: 66.569 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 67.431 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: media

Classi acustiche: III

LEGENDA

- Confini comunali
- Ambito di trasformazione
- Limite area comunale
- Parco Agricolo Sud
- Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
- Zona di rispetto cimiteriale
- Rete fibre ottiche
- Tracciato nuova viabilità comunale

- Tracciato nuova viabilità sovra comunale
- Fascia di rispetto 40,00 m
- Fascia di rispetto 30,00 m
- Fascia di rispetto 10,00 m
- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
- Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
- Impianti telecomunicazioni, localizzazione prevista

- Canali privati(Fascia di rispetto 4.00 m.)
- Canali privati intubati(Fascia di rispetto 4.00 m.)
- Canali privati principali (Fascia di rispetto 4.00 m.)
- Canali privati principali intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
- Metanodotto
- Fascia di rispetto metanodotto
- Perimetro del sito di interesse nazionale "Pioltello e Rodano"
- Bonifica in corso o in istruttoria



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

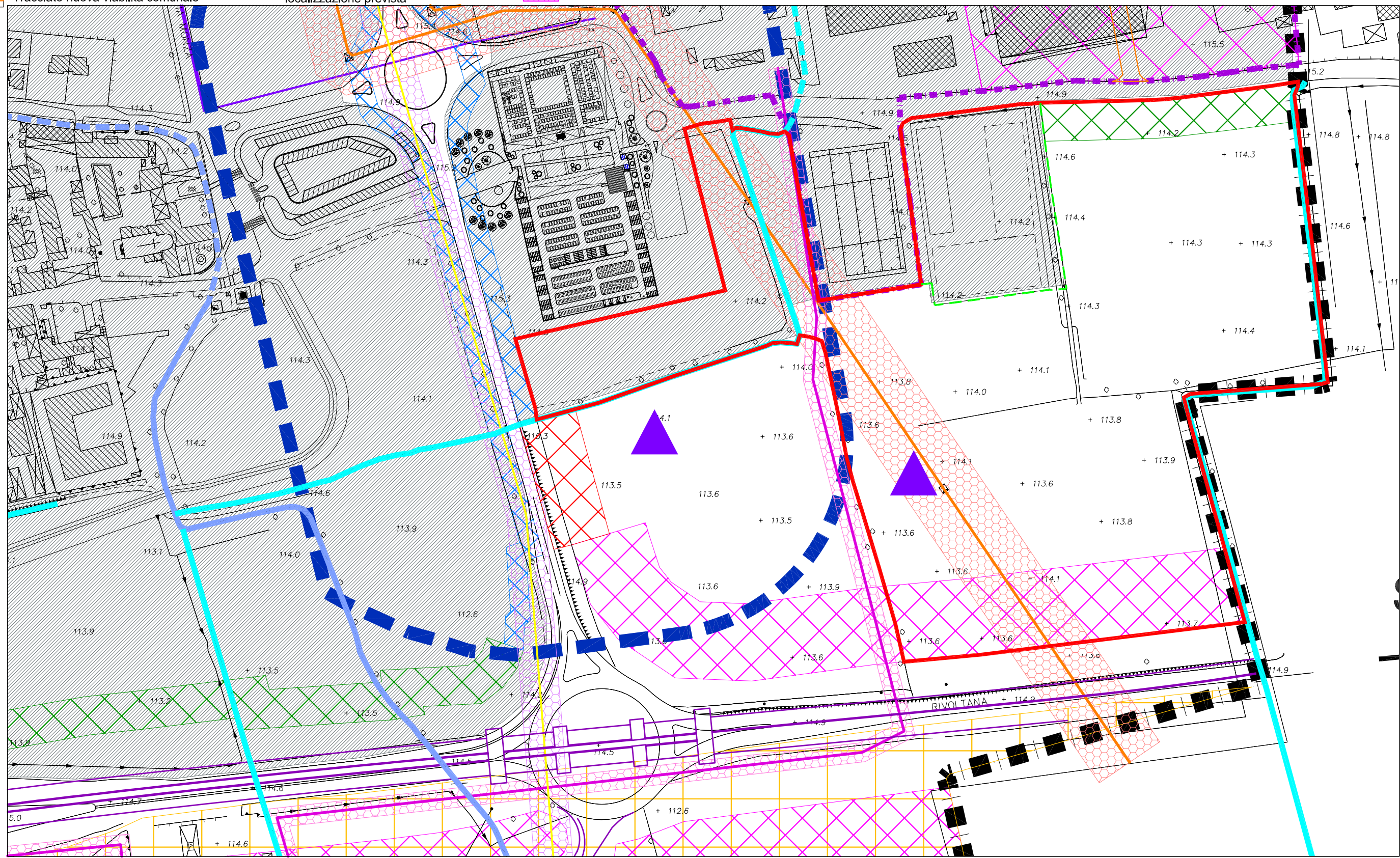
S.P. 14 RIVOLTANA

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

AdT 12

TAVOLA 12

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



LEGENDA

- Confini comunali

Ambito di trasformazione

Limite area comunale

Piano Attuativo in corso di esecuzione

Lavori non iniziati all'interno del Piano Attuativo
- Servizi pubblici esistenti

Servizi Tecnologici

Servizi Ricreativi

Parcheggi
- Servizi pubblici in progetto

Servizi in progetto

Viabilità di progetto



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

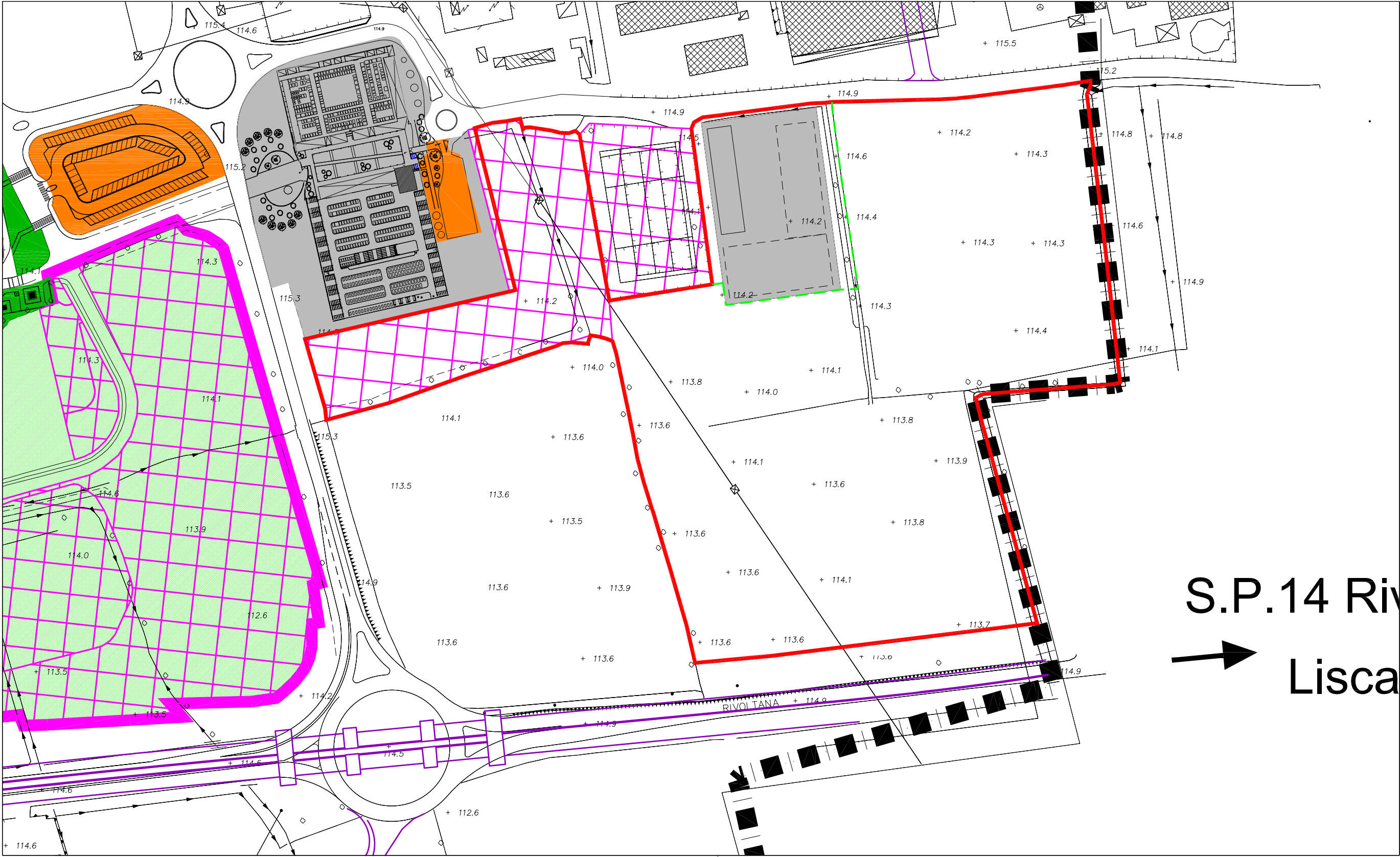
S.P. 14 RIVOLTANA

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

AdT 12

TAVOLA 12

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



S.P.14 Riv
→ Lisca

scala 1:2000

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

LEGENDA

- | | | |
|---|---|---|
|  Confini comunali |  Viabilità interna di progetto |  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto |
|  Ambito di trasformazione |  Area pertinenziale |  Corsi d'acqua |
|  Limite area comunale |  Indirizzi tipologici | |
|  Viabilità di progetto sovracomunale |  Parcheggi | |
|  Viabilità d'accesso |  Area servizi in cessione | |



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

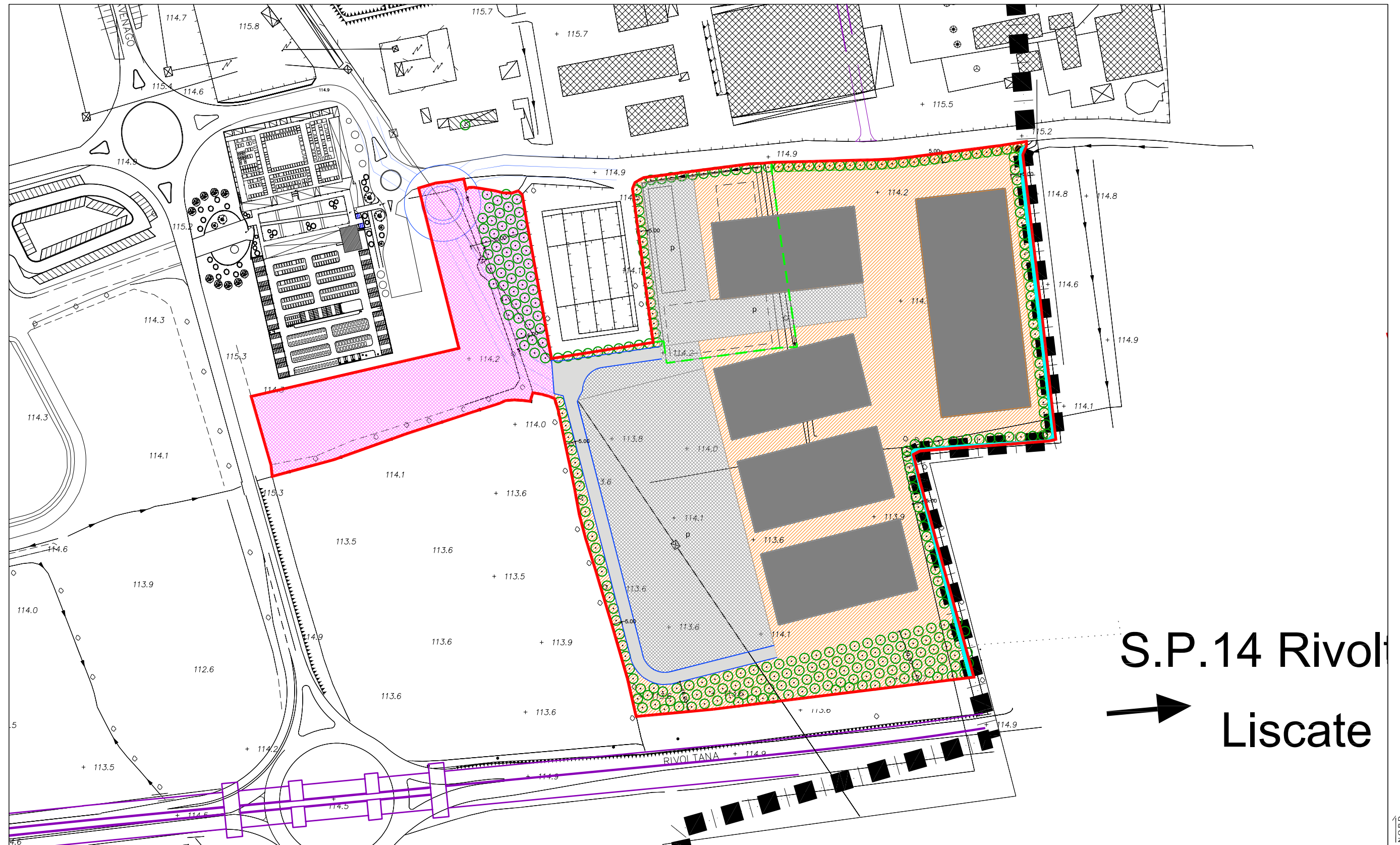
S.P. 14 RIVOLTANA

AdT 12

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)



S.P.14 Rivoltana
→ Liscate

scala 1:2000

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