

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 ciclopeditone 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 ciclopeditoni di progetto, riportati nelle tavole *Indirizzi Progettuali*, hanno valore indicativo e non prescrittivo vincolante.

La localizzazione territoriale del sedime delle infrastrutture ciclopeditoni 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 ciclopeditoni, 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 ciclopeditona, 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 ciclopeditone 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.

VIA SAN FRANCESCO

AdT

6/7

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO



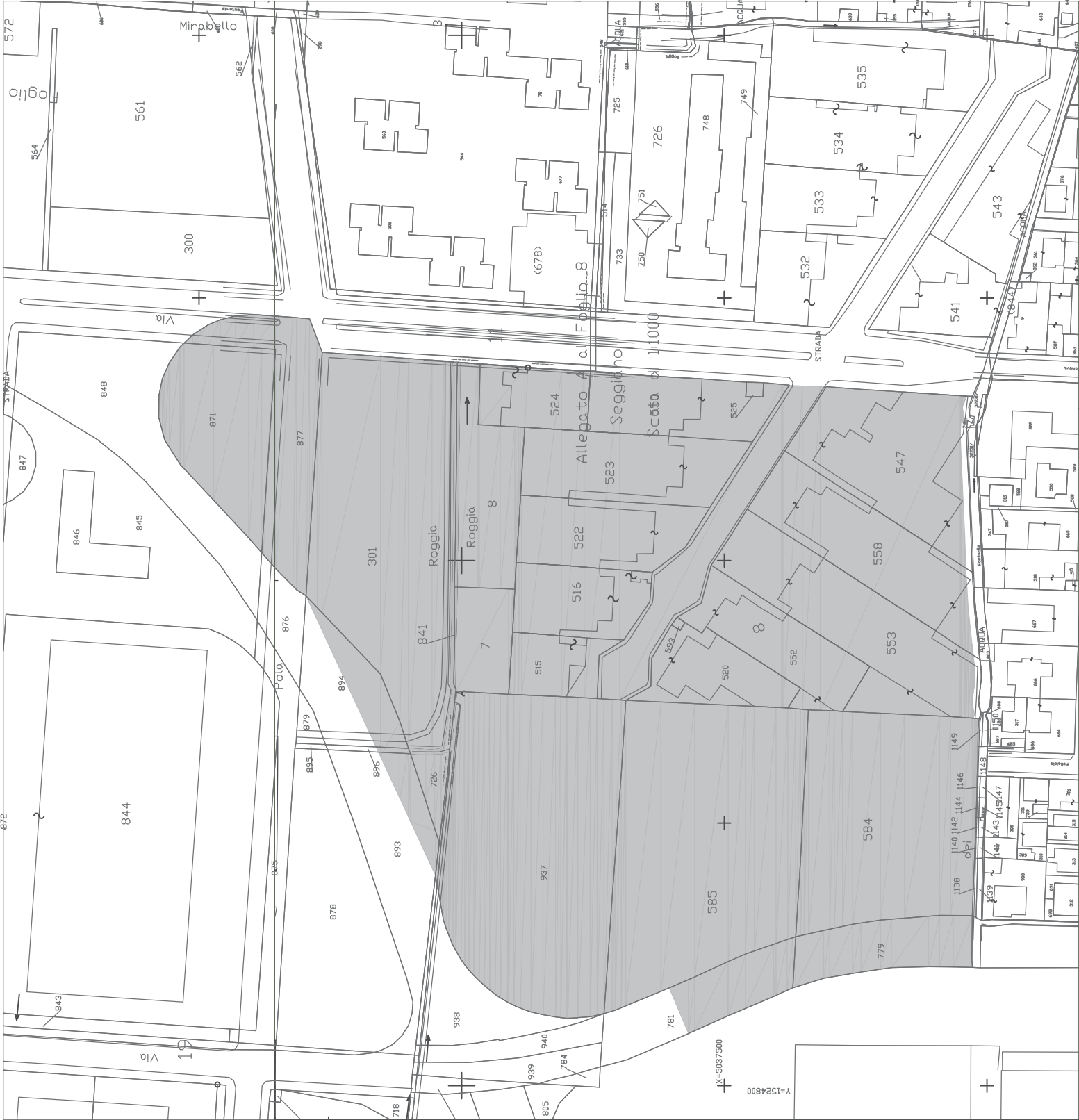
studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: FG.6 - 726, 841, 871, 877, 1055, 1056, 893/p, 894/p, 896/p
FG.8 - 7, 8, 524 sub.1701, 584, 585, 779, 1193, 1201/p, 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

VIA SAN FRANCESCO

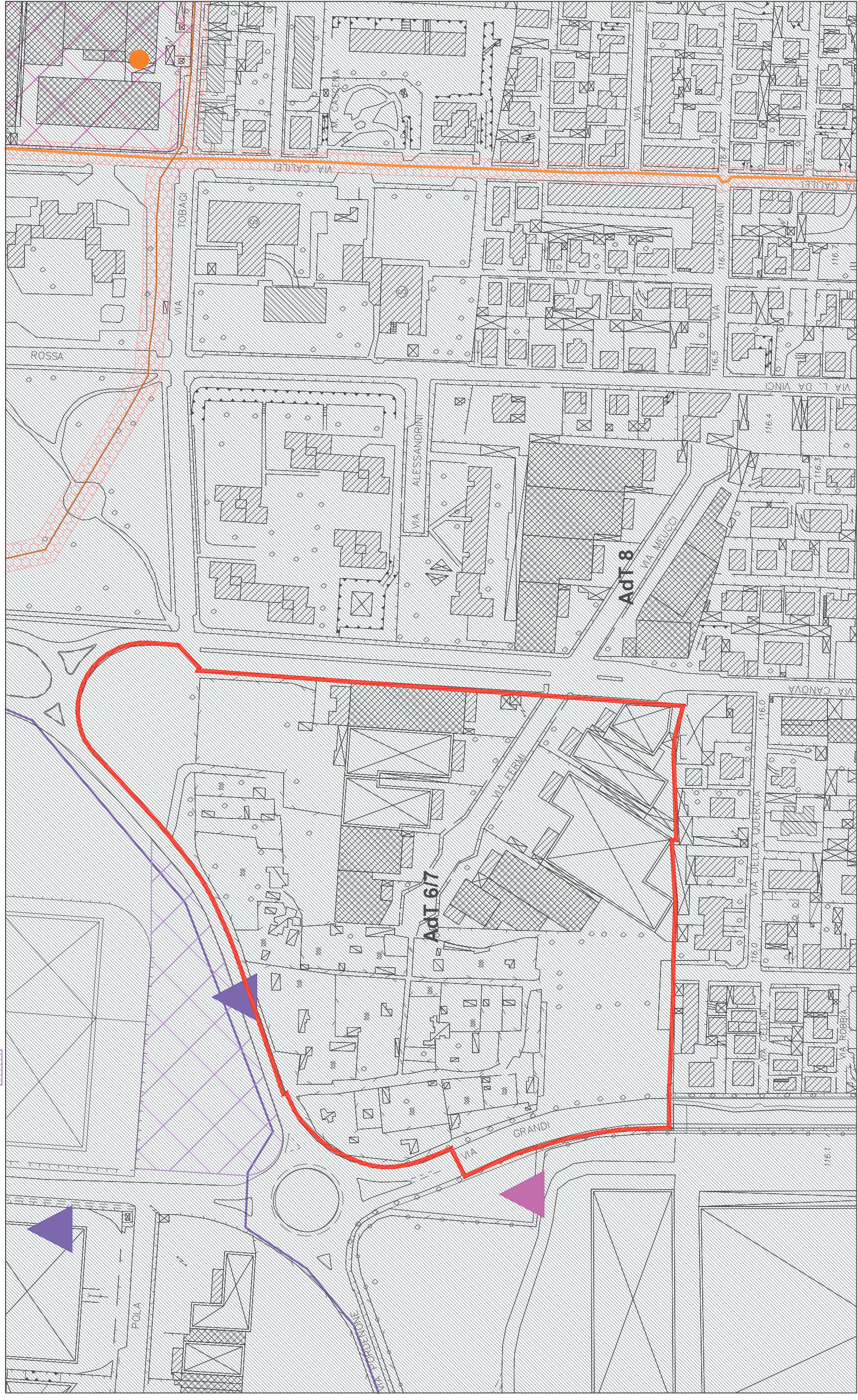
AdT 6/7

TAVOLA 12

VINCOLI



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

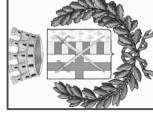


scala 1:2000

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
Piolto**
Provincia di Milano

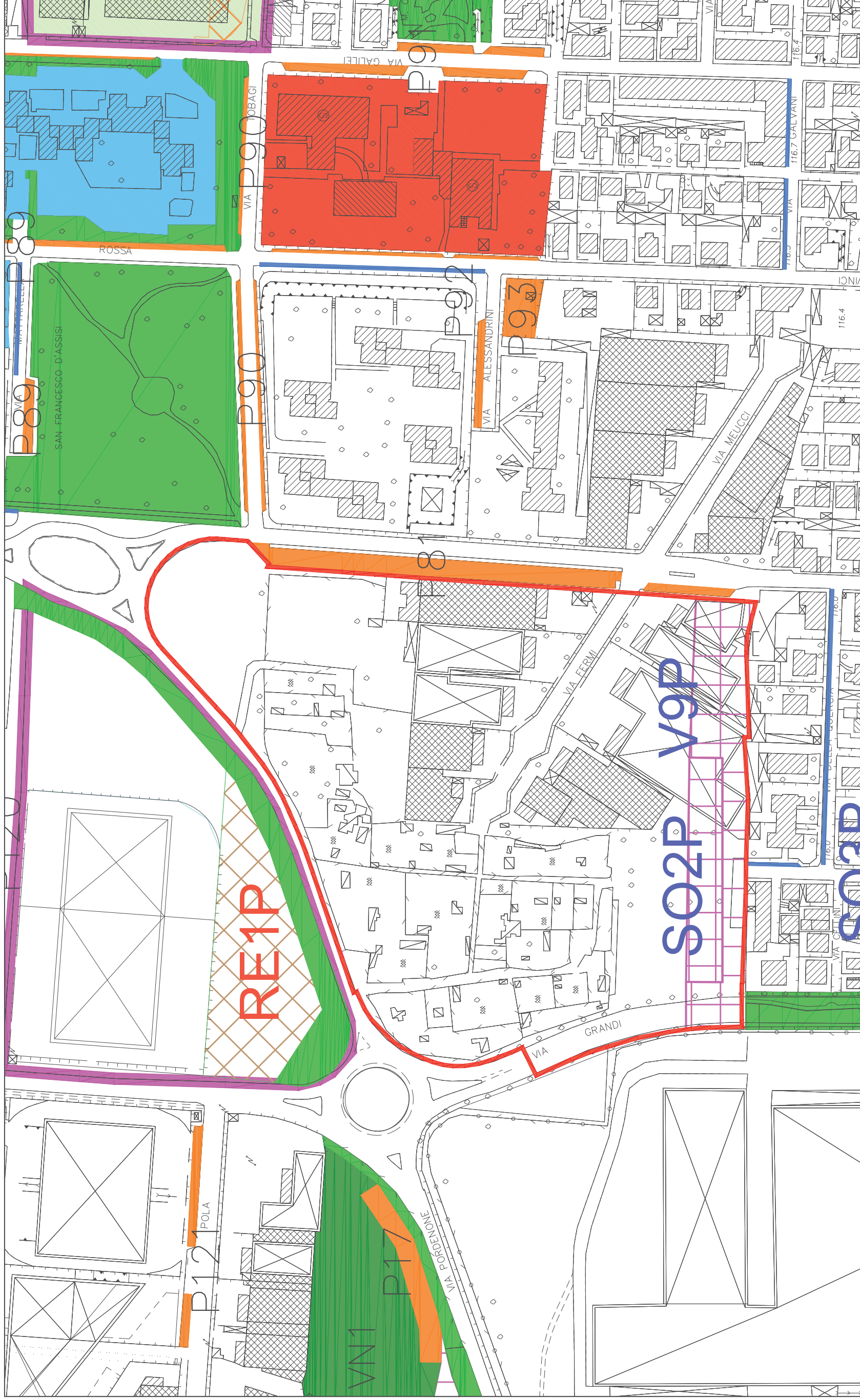
VIA SAN FRANCESCO

AdT

TAVOLA 12

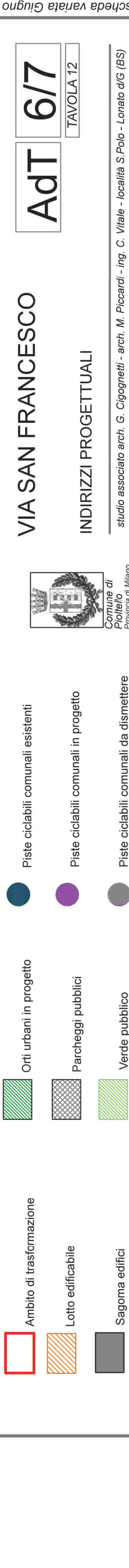
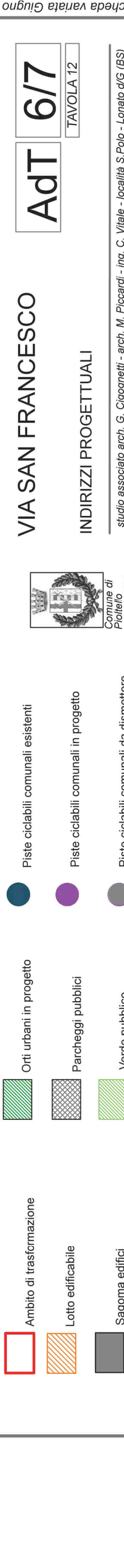
PREVISIONI DI CONTESTO

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

VIA SAN FRANCESCO

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT

6/7

TAVOLA 12

Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi

ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



Sagoma edifici

Verde pubblico

Piste ciclabili comunali da dismettere

Comune di
Plotello
Provincia di Milano

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

Ambito di trasformazione

Orti urbani in progetto

Piste ciclabili comunali esistenti

VIA SAN FRANCESCO

A 17

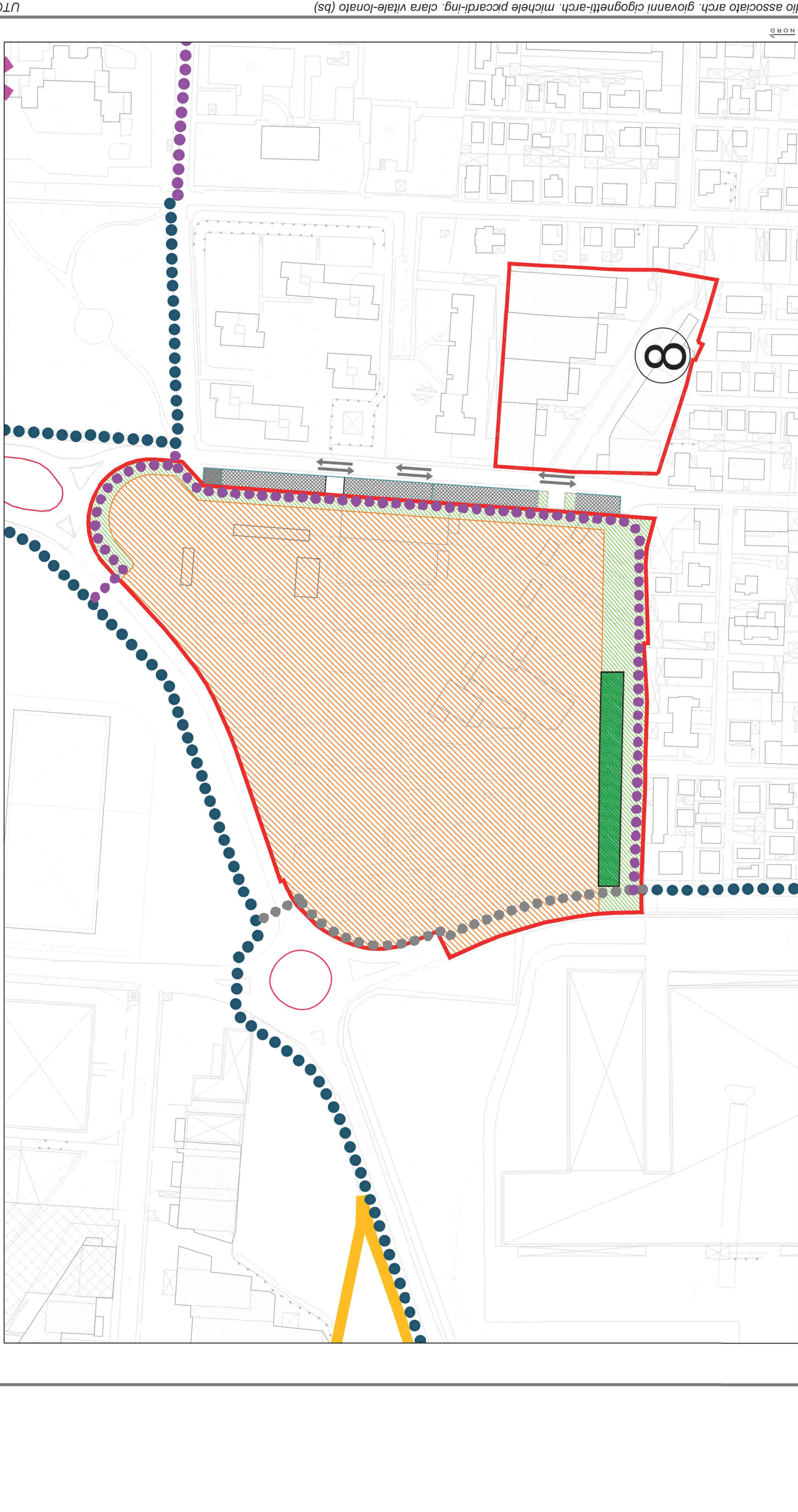
C/7

VIA SAN FRANCESCO AdT 6/7

	Lotto edificabile
	Parcheggi pubblici
	Piste ciclabili comunali in progetto
	TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

Sagoma edifici: **Verde pubblico:** **Piste ciclabili comunali da dismettere:** **Portinale di Pioltello:** **studio associato arch. G. Gigognetti - ing. C. Vitali - località S. Polo - Lonato d/G (BS)**



country	percentage
Germany	100
France	100
Italy	100
Spain	100
UK	100