

AMBITO – 3

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

L'ambito di trasformazione è collocato nella porzione centrale del territorio comunale, al confine con aree produttive consolidate a ovest, oltre via S. Francesco, e l'abitato a est e sud.

L'area, attualmente libera da edificazioni e da tempo dismessa dall'attività agricola, è collocata in fregio a via S. Francesco a ovest, via Pisa a sud e via Galilei a est, e confinante a oriente con aree prevalentemente residenziali, a sud-est con fabbricati industriali dismessi di cui, nel Piano delle Regole è previsto il recupero a uso prevalentemente residenziale (comparto CR4); a sud, oltre via Pisa, ancora con aree residenziali di più recente edificazione (vedi allegate tavole *"Inquadramento"* e *"Vincoli"*).

A nord sono previsti servizi socio-sanitari d'interesse cittadino, in corso di realizzazione (vedi allegata tavola *"Previsioni di contesto"* e scheda SA2P - del Piano dei Servizi)

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

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 e sud e con l'edificazione prevista nel comparto CR4 del Piano delle Regole;
- cessione di un'area, in relazione funzionale diretta con i servizi sanitari in corso di realizzazione nell'area immediatamente confinante a nord, per la realizzazione della nuova Residenza Sanitaria Assistenziale, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;
- realizzazione di una nuova strada di collegamento tra via Pisa e via S. Marzano;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), necessari ai nuovi fabbricati, con riqualificazione ambientale del sedime del cessato fontanile *"Pregnana"*.

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-edilizi³			
Modalità attuative	Piano Attuativo		
Volume massimo assegnato	m ³	39.251,00	
Superficie territoriale	m ²	27.276,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	14.802	
Superficie coperta indicativa – edificio A	m ²	324,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio B	m ²	324,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio C	m ²	324,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio D	m ²	324,00	4 piani

³Parametri modificati in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 64 prot. 3621/11.

Superficie coperta indicativa – edificio E	m ²	462,00	6 piani
Superficie coperta indicativa – edificio-F	m ²	324,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio G	m ²	348,00	6 piani
Superficie coperta indicativa – edificio H	m ²	348,00	6 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	10.541,00	
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	10.541,00	
di cui per cessione indicativa area per R.S.A.	m ²	4.035,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	
Area indicativa destinata a strada di comparto	m ²	1.785,00	

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 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 e sud-est, che con i principali allineamenti dei fabbricati e della viabilità prevista dal comparto CR4 del Piano delle Regole.

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 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, 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 nella città; servizi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nelle allegate tavole *"Indirizzi progettuali"*.

In particolare dovrà essere ceduta l'area necessaria alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Galilei – via S. Marzano e via Pisa; e l'area necessaria alla realizzazione della nuova Residenza Sanitaria Assistenziale, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi – scheda AS2P.

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 tra via Galilei – via S. Marzano e via Pisa, in coerenza con le opere da realizzare nel comparto CR4 del Piano delle Regole, e reti dei servizi tecnologici, in particolare la riqualificazione della fognatura in via Pisa; 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. Il previsto parcheggio in fregio a via Galilei dovrà integrare il parcheggio preesistente.

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 da realizzare nel comparto CR4 del Piano delle Regole. Il progetto di verde pubblico dovrà prevedere un'attenta riqualificazione ambientale e paesaggistica del sedime del cessato fontanile *"Pregnana"*.

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 l'area destinata all'edificazione residenziale e a servizi pubblici (nuova Residenza Sanitaria Assistenziale) dal traffico che percorre via S. Francesco a ovest e dalla retrostante area a uso prevalentemente produttivo; 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 sedime del cessato fontanile *"Pregnana"*.

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 SAN FRANCESCO

AdT 3

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)

	49, 50, 252, 264, parte730, 790, 791
Mappali:	
Superficie catastale stimata:	27.348 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	27.114 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	III

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)
- Canali privati (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.)
- Pozzi acquedotto comunale esistenti
- ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)
- ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)
- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
- Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

- Metanodotto
- Fascia di rispetto metanodotto



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

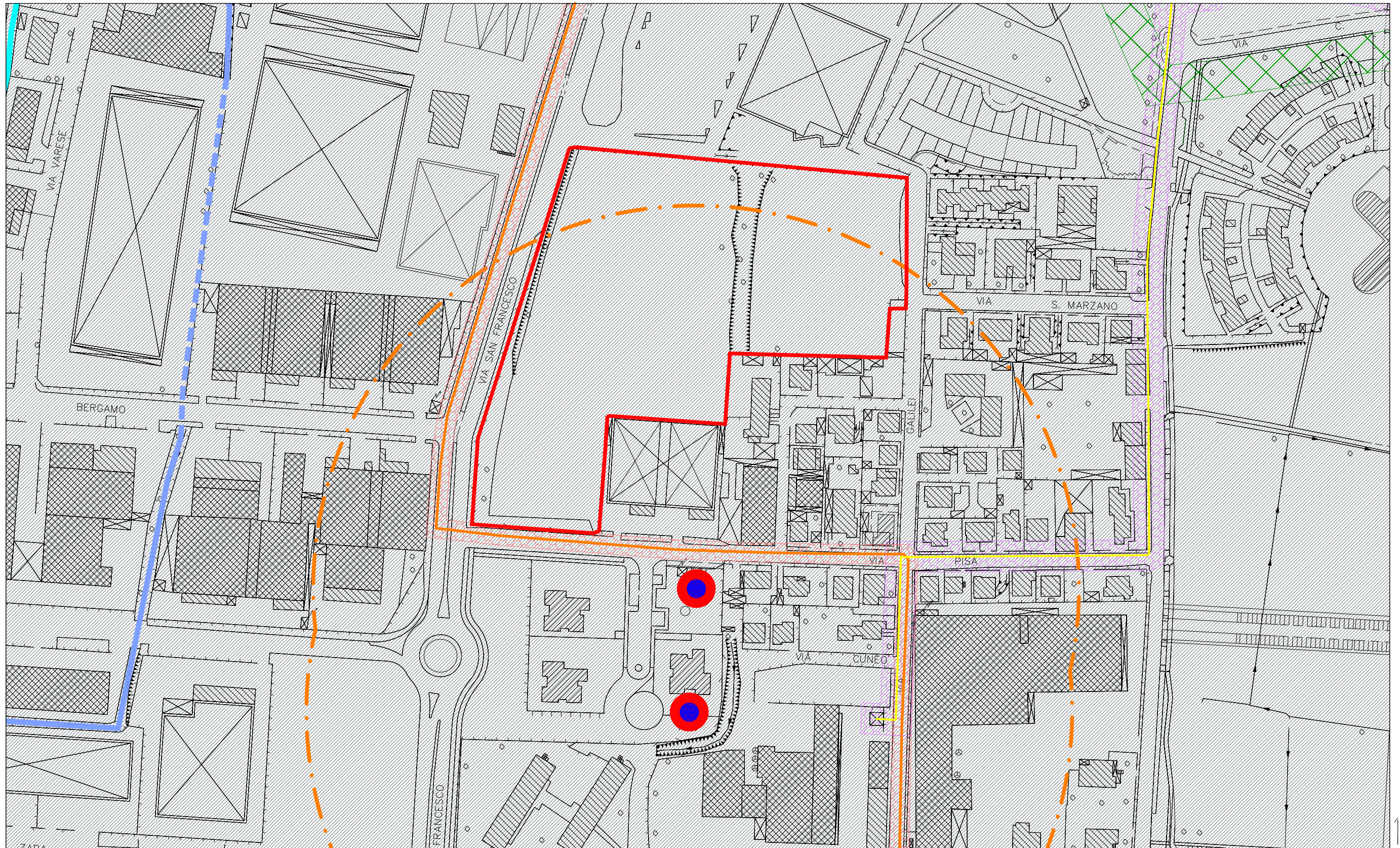
VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

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

AdT

3

TAVOLA 12



scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione

Piano Attuativo in corso di esecuzione

Lotto libero all'interno del Piano Attuativo
- Servizi Ricreativi

Parcheggi

Parcheggi su strada

Impianti Tecnologici

Edilizia Aler
- Servizi pubblici in corso di esecuzione

Servizi Sanitari

Servizi Ricreativi

Parcheggi

Servizi pubblici in progetto

Servizi in progetto
- Servizi pubblici esistenti

Edilizia Sociale



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

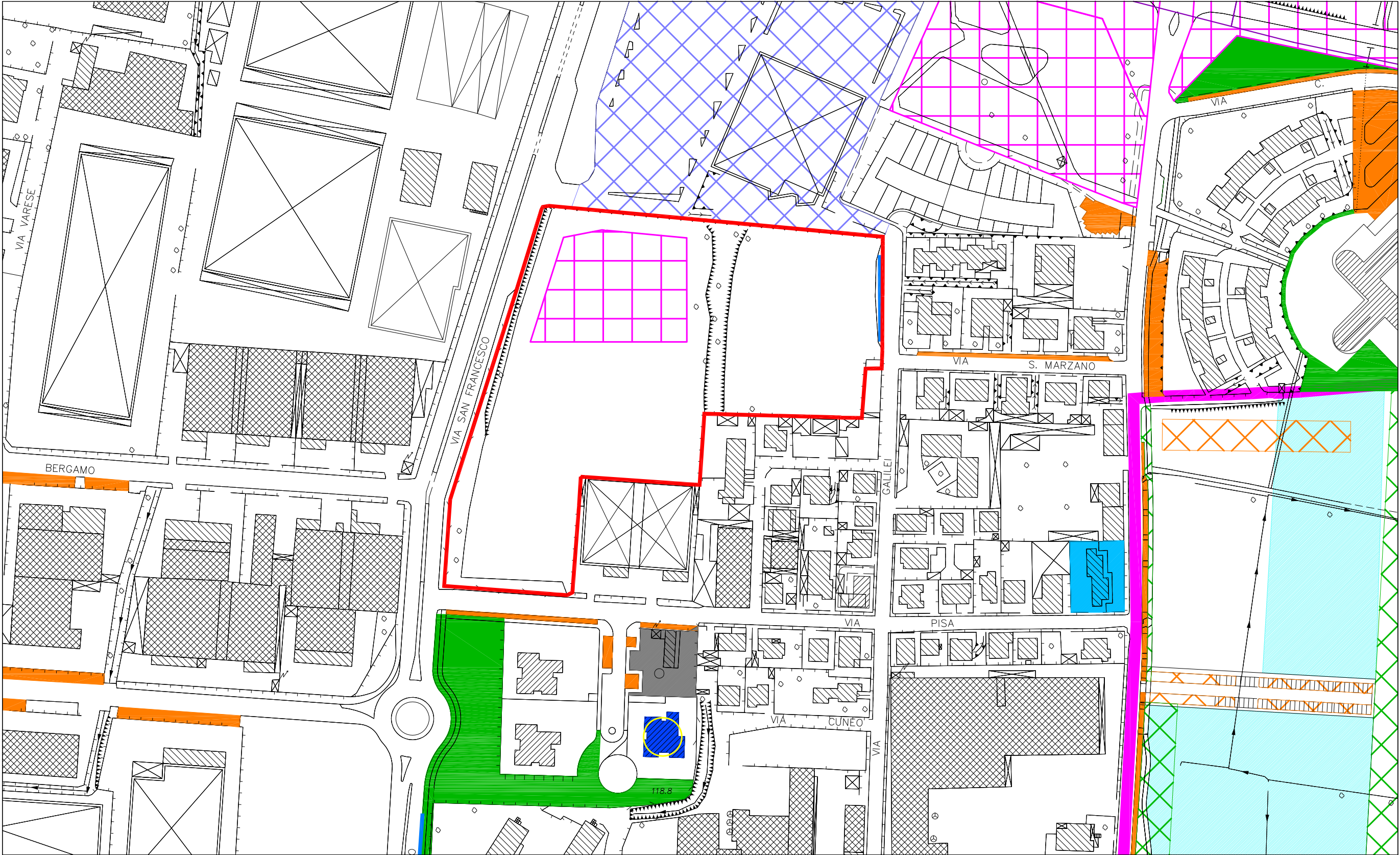
PREVISIONI DI CONTESTO

AdT

3

TAVOLA 12

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 |  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto |  Area di cessione RSA | ↑ Accessi |
|  Area pertinenziale |  Verde pubblico |  Sede stradale in progetto | |
|  Indirizzi tipologici (numero piani) |  Parcheggi pubblici |  Fontanile inattivo da riqualificare | |



VIA SAN FRANCESCO

AdT 3

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