

AMBITO – 4

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, di cui costituisce il naturale completamento, e via S. Francesco a est.

L'area, di proprietà comunale, attualmente libera da edificazioni e da tempo dismessa da ogni attività agricola, è collocata in fregio a via S. Francesco a est e via Trieste a nord; vi confluisce, a fondo cieco, via Zara. Oltre via S. Francesco sorgono a est un quartiere residenziale e servizi pubblici (vedi allegate tavole "*Inquadramento*" e "*Previsioni di contesto*").

Il piano, in coerenza con un'analoga previsione, ma con destinazione d'uso terziaria, del previgente P.R.G., ha confermato la trasformazione dell'area.

Obiettivi generali

- completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di un'area attualmente inutilizzata;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a ovest;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- prolungamento del tracciato della pista ciclo-pedonale lungo via S. Francesco.

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 presenza di un quartiere residenziale immediatamente a oriente di via S. Francesco, 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.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi		
Modalità attuative	Piano Particolareggiato	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	m ²	8.800,00
Superficie territoriale	m ²	17.018,00
Superficie fondiaria indicativa	m ²	11.778,00
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,50
Altezza massima	m	12,00 ⁴
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	4.512,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	4.512,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00
Superficie indicativa destinata a strada di comparto	m ²	699,00

Modalità d'attuazione: piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.

a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi*"

⁴Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11.

progettuali", dovrà porre i fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici esistenti a ovest e attentamente valutare la percezione dinamica del nuovo insediamento dalla viabilità principale d'interesse locale.

b – Indirizzo del Documento di Piano è il perseguimento di politiche atte a favorire la delocalizzazione delle attività produttive dal tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione d'uso residenziale, pertanto il piano attuativo dovrà prevedere la cessione di lotti a prezzi agevolati, nel rispetto degli indirizzi descritti al precedente Capo 3 "*Azioni di Piano*" – punto 3.4 "*Le attività: attività produttive, attività terziarie e commerciali, attività agricole*".

c – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali energetici superiori rispetto agli standard obbligatori, in attuazione degli indirizzi generali 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 dovrà essere attentamente definita nel piano attuativo, allo scopo di completare funzionalmente il tracciato di via Zara.

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

Urbanizzazione:

L'intervento dovrà garantire la fruibilità pubblica 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*".

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità 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; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate e del prevedibile afflusso. 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 – prolungamento della pista ciclo-pedonale lungo via S. Francesco 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 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

Norme di mitigazione ambientale

Dovrà essere realizzata nell'ambito una cortina arborea, di profondità adeguata a proteggere l'area dal traffico di via S. Francesco, ma soprattutto a separare le nuove edificazioni a uso produttivo dall'antistante quartiere residenziale a est; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alla predetta mitigazione ambientale.

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

INQUADRAMENTO

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

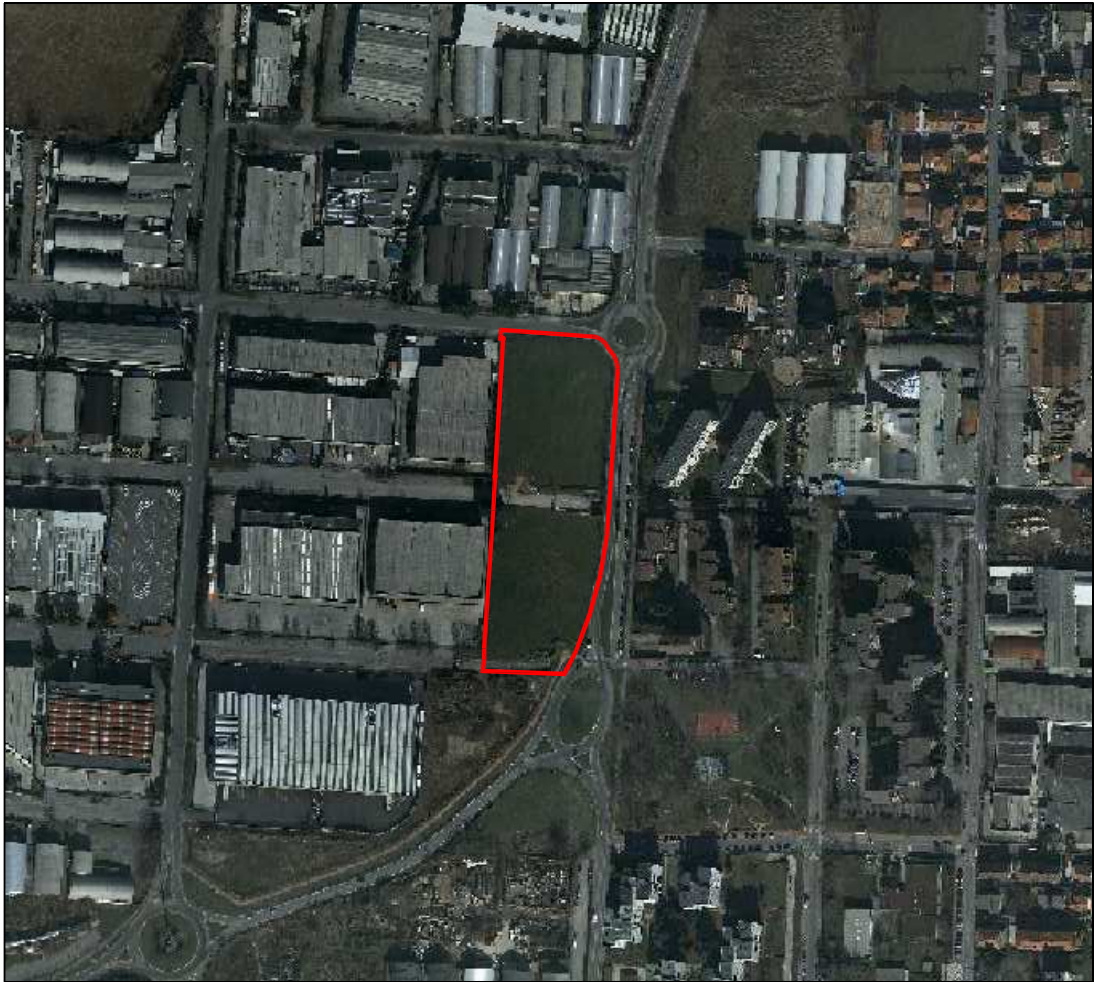
Mappali:	405, 640, 641, 905
Superficie catastale stimata:	17.370 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	17.018 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	molto bassa
Classi acustiche:	V

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 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 220 kV
- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
- Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

- Metanodotto
- Fascia di rispetto metanodotto
- Siti con bonifica in corso o in istruttoria
- Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione
- Localizzazioni previste
- Fibre ottiche



VIA SAN FRANCESCO

VINCOLI

AdT

4

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
- Piano Attuativo in corso di esecuzione
- Lotto libero all'interno del Piano Attuativo
- Lavori non iniziati all'interno del Piano Attuativo

- Servizi pubblici esistenti
- Edilizia Sociale
 - Edilizia Aler
 - Impianti Tecnologici
 - Servizi Ricreativi
 - Parcheggi

- Servizi pubblici in corso di esecuzione
- Parcheggi su strada
 - Servizi Ricreativi
 - Parcheggi



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

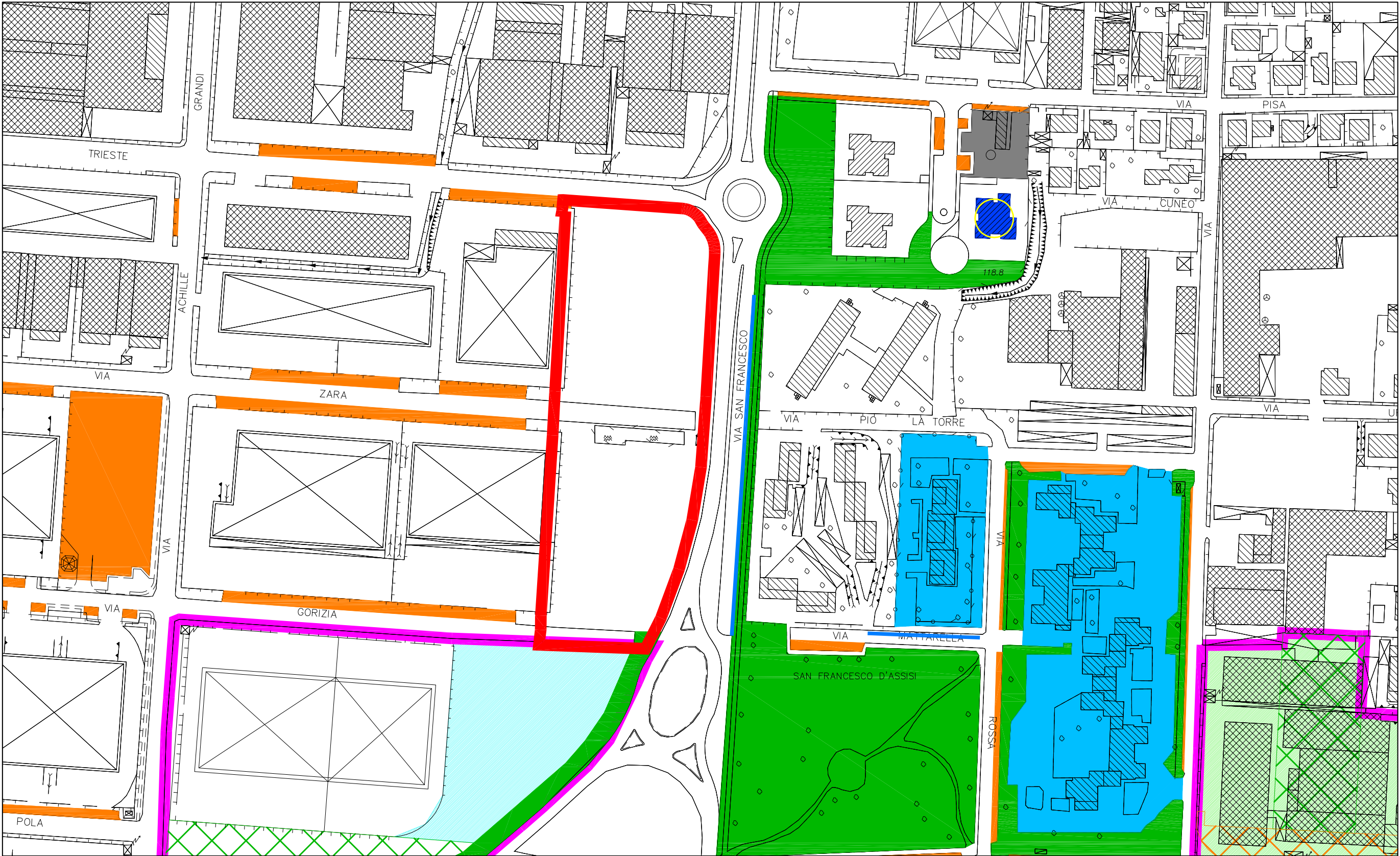
PREVISIONI DI CONTESTO

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

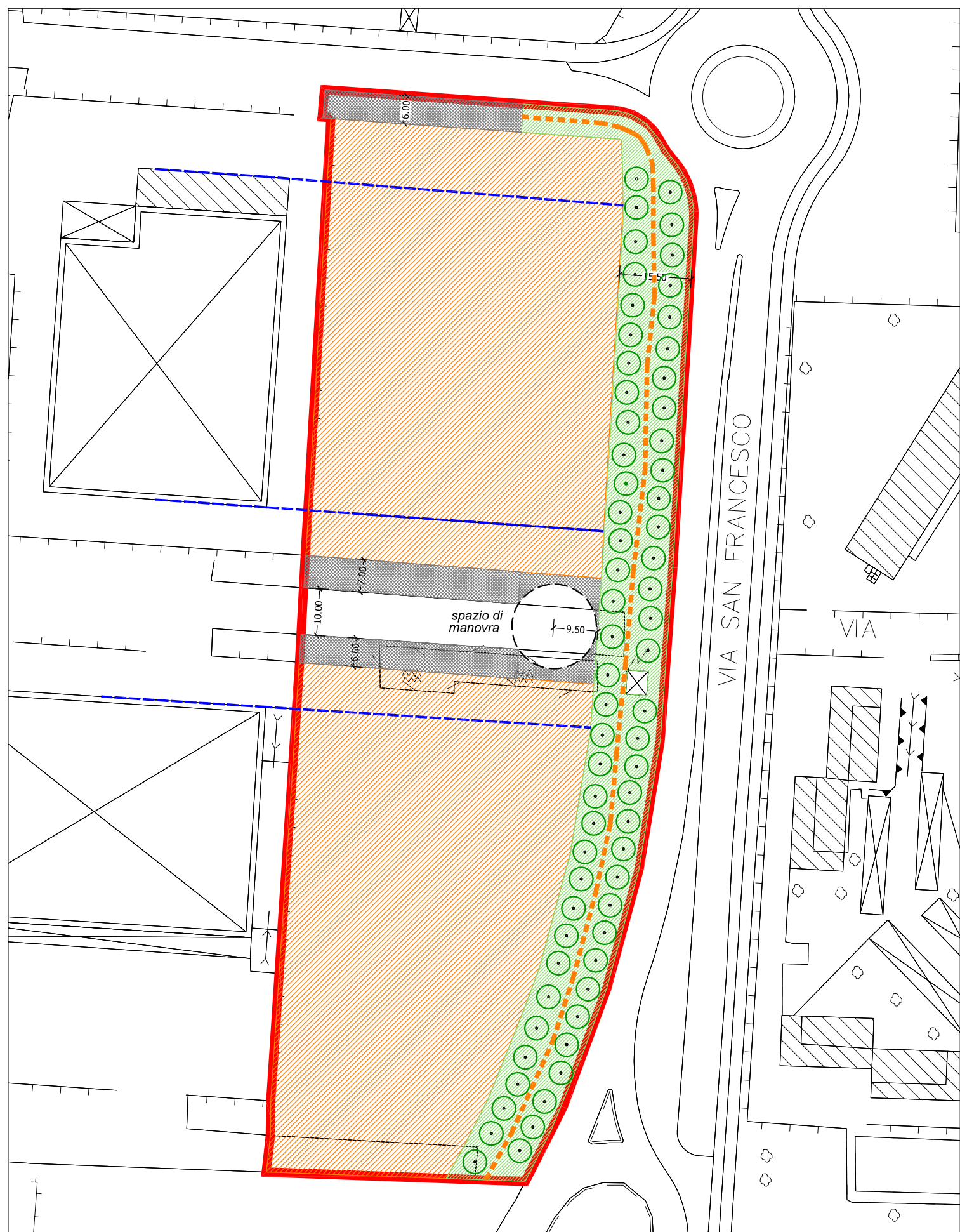
AdT

4

TAVOLA 12



scala 1:2000



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

INDIRIZZI PROGETTUALI

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

AdT

4

TAVOLA 12

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  lotto edificabile
-  Allineamenti e arretramenti obbligatori
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Pista ciclopedonale in progetto
-  Parcheggi pubblici

scala 1:1000