

AMBITO – 8

in via Meucci
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, a confine con via Canova a ovest, oltre la quale si estende un'area a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione, di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione a uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 7). A nord, est e sud l'ambito confina con un contesto edificato consolidato a uso prevalentemente residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie compatte a nord e prevalentemente singole/binate a est e sud (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'ambito è attualmente interessato da fabbricati a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione e diagonalmente attraversato da via Meucci, strada a fondo cieco.

Obiettivi generali

- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con sostituzione di porzione di tessuto urbano i cui caratteri tipologici ed edilizi risultano incoerenti con il contesto residenziale;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante e con l'edificazione prevista, oltre via Canova, nell'adiacente Ambito di Trasformazione n. 7;
- realizzazione di nuova viabilità di collegamento con via Canova, in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree programmate a ovest, e porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci; in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7.

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 Particolareggiato		
Volume massimo assegnato	m ³	18.000,00	
Volume d'incentivazione per progettazione unitaria	m ³	883,00 ¹³	
Superficie territoriale	m ²	11.648,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	6.020,00	
Superficie coperta indicativa – edificio A	m ²	600,00	5 piani
Superficie coperta indicativa – edificio B4	m ²	300,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio C4	m ²	600,00	4 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	4.740,00	
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	4.740,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m ²	888,00	

¹³Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11

- Modalità d'attuazione:** piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.
- 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 nord, che con i principali allineamenti dei fabbricati e della viabilità prevista nell'adiacente Ambito di Trasformazione n. 7.
- b** – Allo scopo di favorire una migliore organizzazione funzionale e ambientale dei tre ambiti adiacenti, previsti a destinazione d'uso residenziale (AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8), di limitare l'addensamento dei fabbricati e favorire la migliore organizzazione dei servizi pubblici (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e aree a verde pubblico), qualora si convenga di predisporre un'unica progettazione unitaria degli interventi, è concesso, quale misura d'incentivazione, un incremento volumetrico massimo di m³ 4.000,00; quantità da ripartirsi in proporzione all'edificabilità prevista per ciascun ambito¹⁴.
- c** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificato nelle alleghe tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.
- d** – Ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia delle attività produttive preesistenti 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. 21¹⁵ "*Ambiti di trasformazione AT*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.
- e** – 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.
- f** – 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.
- g** - La distanza dai confini DC, la distanza dalle strade DS e la distanza fra gli edifici DF sarà definita nel piano attuativo.
- h** - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

¹⁴Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11.

¹⁵Trattasi di mero errore materiale che viene rettificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 23228/11.

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*".

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 con via Canova, in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7, e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è 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.

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, in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7.

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*".

d - porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci; in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7.



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA MEUCCI

AdT

8

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)

Mappali: 532, 533, 534, 535, 541, 543

Superficie catastale stimata: 11.773 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 11.648 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: bassa

Classi acustiche: III

LEGENDA

Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale fogli n. 6 - 8

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

- Confini comunali
-
- Ambito di trasformazione



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA MEUCCI

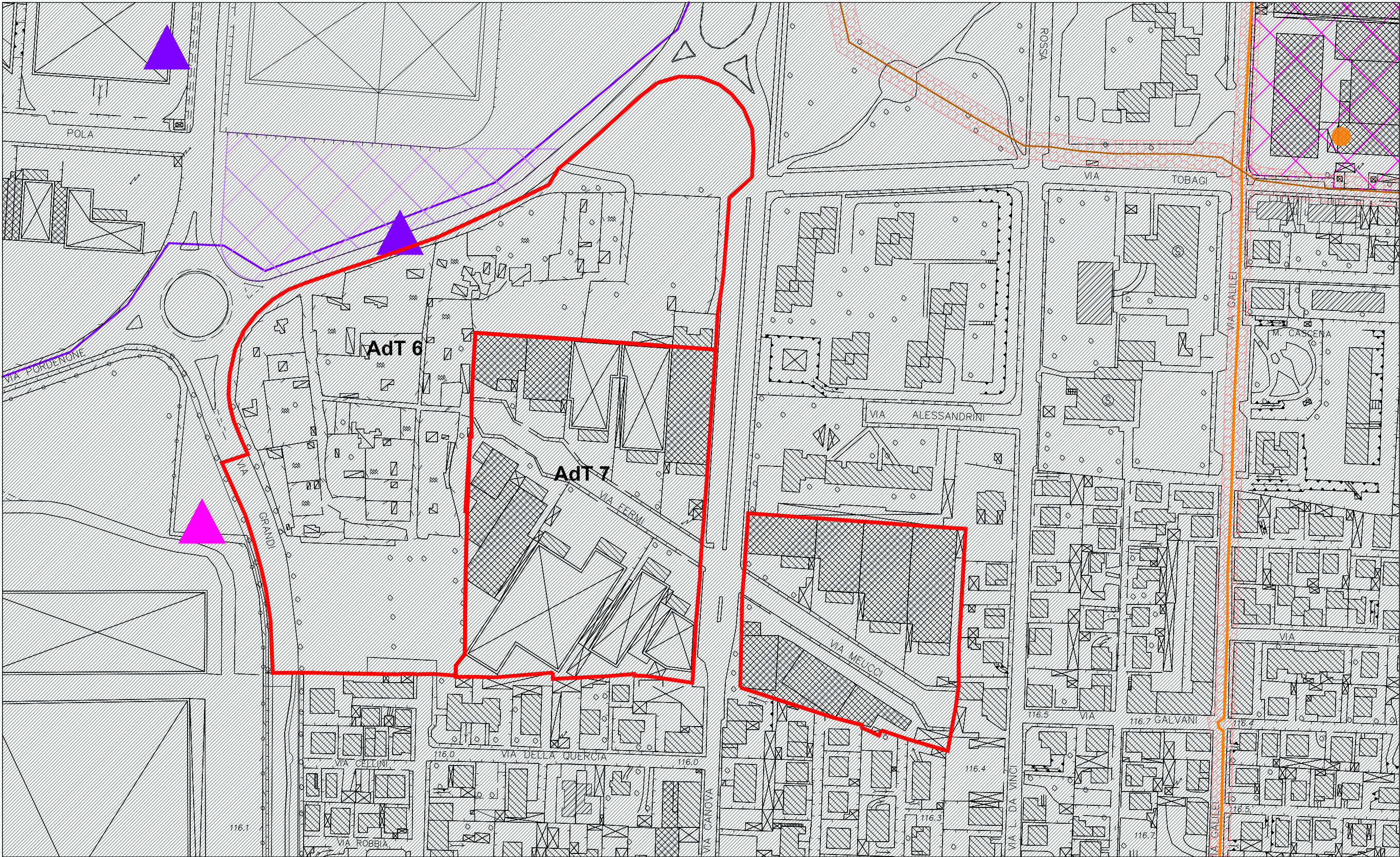
VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

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

AdT

8

TAVOLA 12



scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione

Piano Attuativo in corso di esecuzione

Lotto libero all'interno del Piano Attuativo

Servizi pubblici esistenti

Edilizia Aler
- Servizi Istruzione

Servizi Ricreativi

Parcheggi

Parcheggi su strada

Verde non attrezzato
- Servizi pubblici in corso di esecuzione

Servizi Ricreativi

Servizi pubblici in progetto

Servizi in progetto



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA MEUCCI

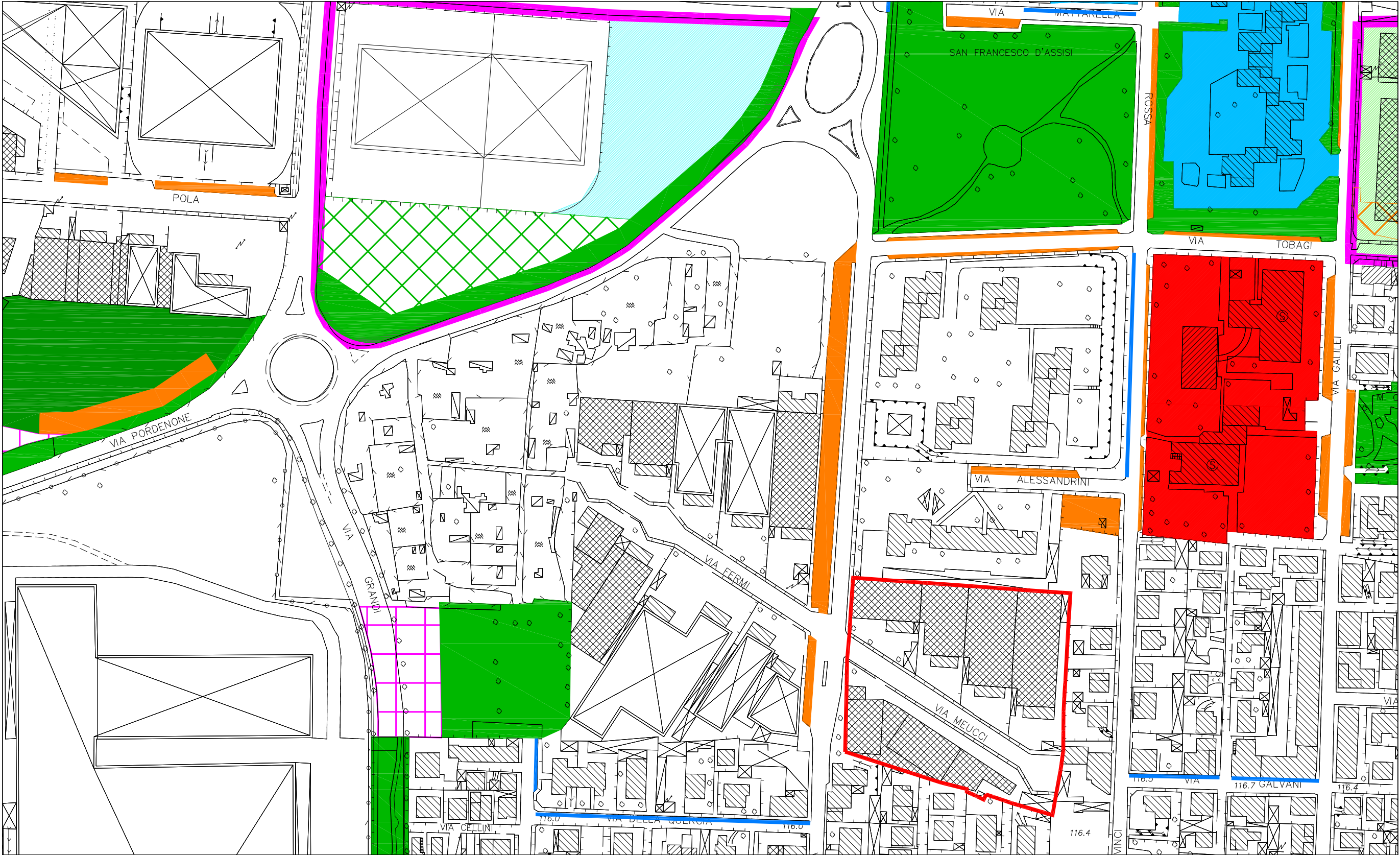
AdT

8

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

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
-  Area pertinenziale
-  Indirizzi tipologici (numero piani)
-  Sede stradale in progetto
-  Parcheggi pubblici
-  Verde pubblico
-  Pista ciclopedonale in progetto
-  Accessi

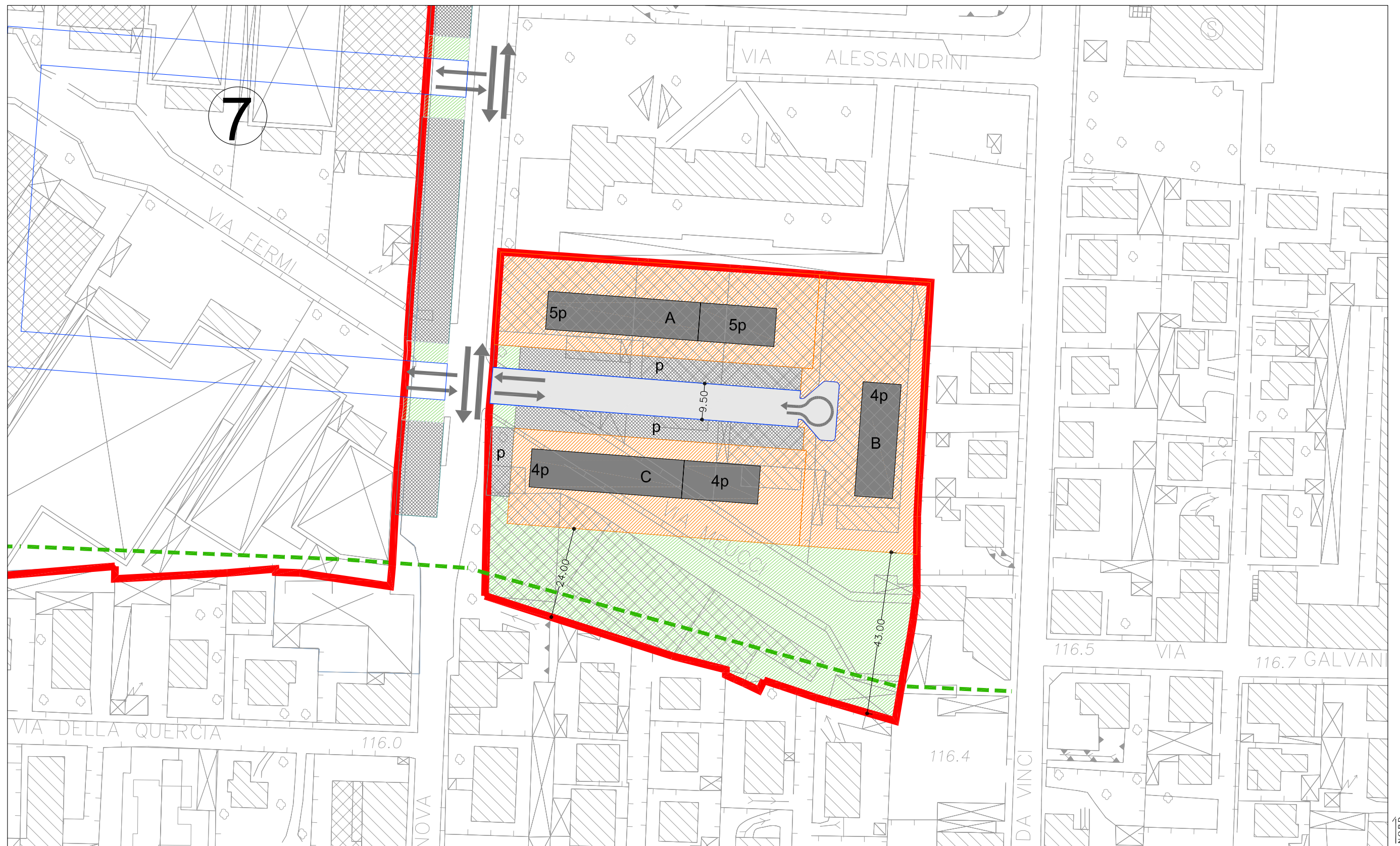


VIA MEUCCI

AdT 8

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