

AMBITO – 9

in via 1° Maggio
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione orientale del territorio comunale al confine con aree produttive in corso di realizzazione a est (C.I.S. n. 30 - P.A.V. n. 8), di cui costituisce il naturale completamento; via 1° Maggio a sud, oltre la quale si estende una vasta area produttiva consolidata di recente realizzazione (Piano particolareggiato C.I.S. n. 19); a nord confina invece con aree agricole parzialmente comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, che peraltro non è contiguo all'ambito. A ovest dell'ambito di trasformazione corre il progettato nuovo tracciato della S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*" ed è collocata la prevista rotonda di connessione con via 1° Maggio; più a occidente si estende il Centro sportivo comunale, di cui è programmata l'espansione (vedi allegate tavole "*Inquadramento*" e "*Previsioni di contesto*").

L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente ancora destinata all'attività agricola, pur con ridotta produzione.

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con gli indirizzi del precedente Piano particolareggiato C.I.S. n. 19;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e a sud;
- cessione d'area, attigua alla prevista intersezione a rotonda tra la nuova S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*" e via 1° Maggio, per la delocalizzazione di nuovi fabbricati a uso terziario, parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "*Ex S.I.S.A.S.*", già recepite nel previgente P.R.G.;
- cessione delle aree necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto della scheda SP1P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città;
- cessione e recupero edilizio del complesso di "Villa Trasi", nel rispetto della scheda C1P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi culturali esistenti nella città;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale di progetto e le aree agricole a nord.

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, 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.

delocalizzazione A.d.P. "Ex S.I.S.A.S: 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		
Modalità attuative	Programma Integrato d'Intervento	
Superficie Lorda di Pavimento complessiva realizzabile	m ²	27.000,00
Superficie Lorda di Pavimento produttiva realizzabile	m ²	18.600,00
Superficie Lorda di Pavimento terziaria realizzabile per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."	m ²	8.400,00
Superficie territoriale	m ²	37.143,00
Superficie fondiaria indicativa: complessiva	m ²	26.639,00 ¹⁶
Superficie fondiaria indicativa: privata	m ²	22.577,00 ¹⁷
Superficie fondiaria indicativa: per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."	m ²	9.420,00 ¹⁸
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,70
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 ¹⁹
Altezza massima edifici terziari	m	16,00 ²⁰
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	10.504,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	10.504,00
- da monetizzare	m ²	0,00
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento Centro sportivo comunale	m ²	41.299,00
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per cessione Villa Trasi	m ²	2.541,00

Modalità d'attuazione: Programma Integrato d'Intervento.

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 esistenti a sud, derivandone i caratteri tipologici, compositivi e materici; e attentamente valutare la percezione dinamica dell'insediamento terziario dalla nuova viabilità principale d'interesse sovra locale (S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*") e dalla sua intersezione a rotatoria con via 1° Maggio.

Particolare attenzione andrà posta anche alla percepibilità dell'area da nord e dalla viabilità d'interesse sovra locale, attraverso le aree agricole e da queste ultime verso sud, in particolare da quelle comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

b – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito, 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 - Nell'intervento dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree nella quantità necessaria per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati, a uso esclusivamente terziario, parte delle

¹⁶ Trattatasi di mero errore materiale che viene rettificato

¹⁷ Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo

¹⁸ Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo

¹⁹ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11

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

previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e delocalizzati nell'ambito. Detti fabbricati dovranno essere collocati in posizione antistante la prevista intersezione a rotatoria tra la nuova S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*" e via 1° Maggio, in coerenza con l'analoga previsione insediativa contenuta nell'Ambito di Trasformazione n. 10 a sud.

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'accessibilità carraia, esclusivamente da via 1° Maggio, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo.

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

h - 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*".

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito, dovranno essere cedute gratuitamente aree, da reperire all'esterno dell'ambito, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città, in particolare necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto della scheda SP1P del Piano dei Servizi.

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito, dovrà anche essere ceduto gratuitamente il complesso edilizio di "Villa Trasi", nel centro storico di Pioltello, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi culturali esistenti nella città, nel rispetto della scheda C1P del Piano dei Servizi; dovrà altresì essere realizzato il recupero strutturale dell'intero edificio e il restauro architettonico di almeno un piano.

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 e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è 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;

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate, delle specifiche destinazioni d'uso insediate 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 – verde pubblico con prevalente funzione di mitigazione ambientale, in particolare verso il tracciato della nuova viabilità d'interesse sovra locale. 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 le nuove edificazioni a uso produttivo e terziario dalle aree agricole a nord, e a limitarne la percezione dal tracciato della nuova viabilità d'interesse sovra locale; 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*".



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

AdT

9

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

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

Mappali:	560 parte, 770 parte
Superficie catastale stimata:	37.320 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	37.143 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	alta
Classi acustiche:	II, III, IV

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

- Confini comunali
- Ambito di trasformazione
- Parco Agricolo Sud
- Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
- Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.)

- Tracciato nuova viabilità comunale
- Fascia di rispetto 30,00 m
- Fascia di rispetto 10,00 m
- Linea elettrica Terna - Potenza 220 kV
- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
- Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

- Metanodotto
- Fascia di rispetto metanodotto
- Impianti telecomunicazioni, siti esistenti
- Rete fibre ottiche
- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto (3,00 m)



Comune di
Poglieto
Provincia di Milano

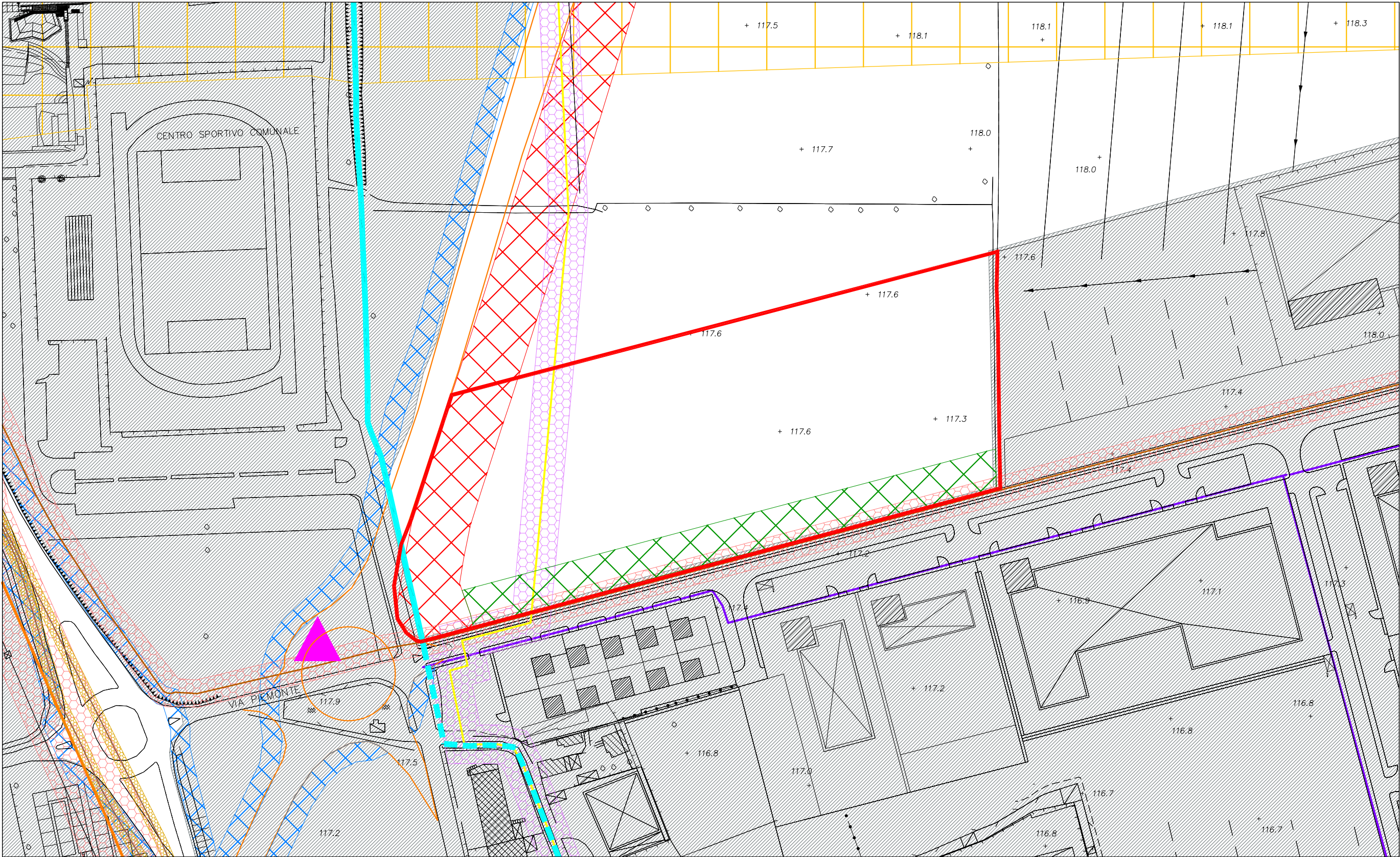
VIA 1° MAGGIO

VINCOLI

AdT 9

TAVOLA 12

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



scala 1:2000

LEGENDA

- Confini comunali

Ambito di trasformazione

Piano Attuativo in corso di esecuzione

Lotto libero all'interno del Piano Attuativo

Servizi pubblici esistenti

Impianti Tecnologici

Servizi Sociali

Servizi Sportivi

Servizi Ricreativi

Parcheggi

Servizi pubblici in corso di esecuzione

Parcheggi

Servizi pubblici in progetto

Servizi in progetto

Viabilità di progetto

Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

PREVISIONI DI CONTESTO

AdT

9

TAVOLA 12

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

The map illustrates the urban context of Via 1° Maggio. A red line delineates the 'Ambito di trasformazione' (transformation area). To the left, a green area is labeled 'CENTRO SPORTIVO COMUNALE'. A pink grid pattern indicates 'Servizi in progetto' (services in project). A blue hatched area represents a 'Lotto libero all'interno del Piano Attuativo'. Orange areas denote 'Parcheggi' (parking). The map also shows existing public services: 'Impianti Tecnologici' (grey), 'Servizi Sociali' (orange), 'Servizi Sportivi' (light green), and 'Servizi Ricreativi' (dark green). Elevation points are marked throughout the site, ranging from 116.5 to 118.0. A north arrow is located in the bottom right corner.

scala 1:2000

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

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
 -  Viabilità di progetto sovracomunale
 -  Lotto edificabile
 -  Parcheggi pubblici
 -  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

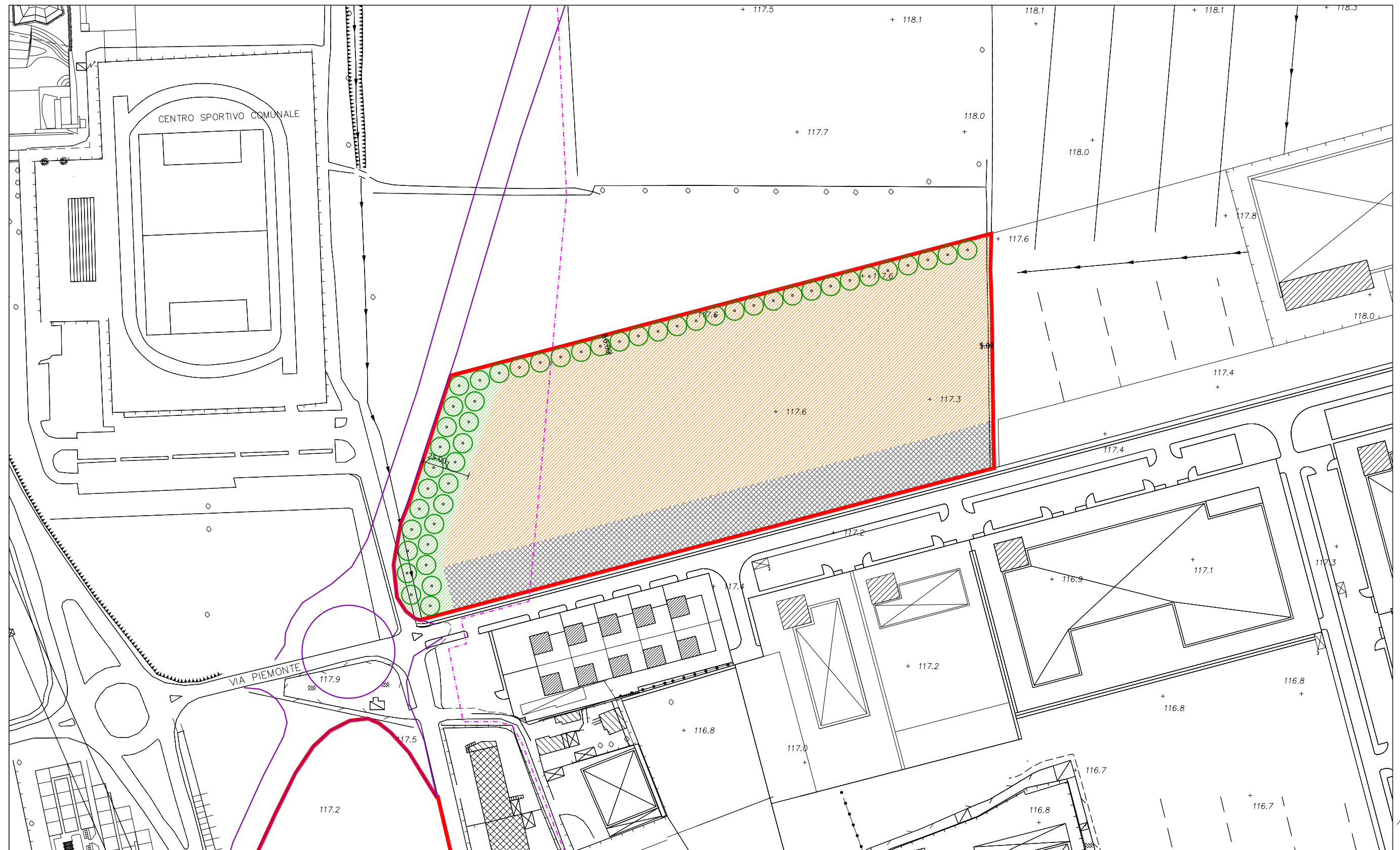
AdT

9

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

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)