

AMBITO – 10

in via Piemonte

tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione orientale del territorio comunale al confine con una vasta area produttiva consolidata di recente realizzazione (Piano particolareggiato C.I.S. n. 19) a est e a sud. A nord dell'ambito di trasformazione è collocata la prevista rotatoria di connessione tra via 1° Maggio e il progettato nuovo tracciato della S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*"; più a settentrione si trova il Centro sportivo comunale e a nord-est l'Ambito di trasformazione n. 9. A occidente, oltre il tracciato dell'esistente S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*", si estende l'abitato di Seggiano e servizi pubblici (vedi allegate tavole "*Inquadramento*" e "*Previsioni di contesto*").

L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente sostanzialmente inutilizzata.

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 rotatoria 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.;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale esistente e di progetto e il quartiere residenziale a occidente.

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 di Seggiano, immediatamente a occidente della S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*", 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	Piano Attuativo	
Superficie Lorda di Pavimento complessiva realizzabile	m ²	8.480,00
Superficie Lorda di Pavimento produttiva realizzabile	m ²	4.880,00
Superficie Lorda di Pavimento terziaria realizzabile	m ²	3.600,00

per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."		
Superficie territoriale	m ²	18.724,00
Superficie fondiaria indicativa: complessiva	m ²	13.216,00 ²¹
Superficie fondiaria indicativa: privata	m ²	9.716,00 ²²
Superficie fondiaria indicativa: per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."	m ²	3.500,00 ²³
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,50
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 ²⁴
Altezza massima edifici terziari	m	16,00 ²⁵
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	5.508,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	5.508,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata..

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 est, compresi nel Piano particolareggiato C.I.S. n. 19, derivandone i caratteri tipologici, compositivi e materici; e attentamente valutare la percezione dinamica innanzitutto dell'insediamento terziario, ma anche da quello produttivo, dalla viabilità principale d'interesse sovra locale (S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*") e dalla sua prevista intersezione a rotatoria con via 1° Maggio.

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 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. 9 a nord.

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 Piemonte, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo.

²¹ Trattatasi di mero errore materiale che viene rettificato.

²² Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo.

²³ Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo.

²⁴ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11.

²⁵ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 20 prot. 2906/11.

g - 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/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 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 viabilità d'interesse sovra locale e del quartiere residenziale. 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 dalla nuova edificazione a uso produttivo il quartiere residenziale esistente a oriente e a limitarne la percezione dal tracciato della viabilità d'interesse sovra locale, esistente e nuova; 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*".

L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati dei canali irrigui e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi.



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA PIEMONTE

INQUADRAMENTO

AdT

10

TAVOLA 12

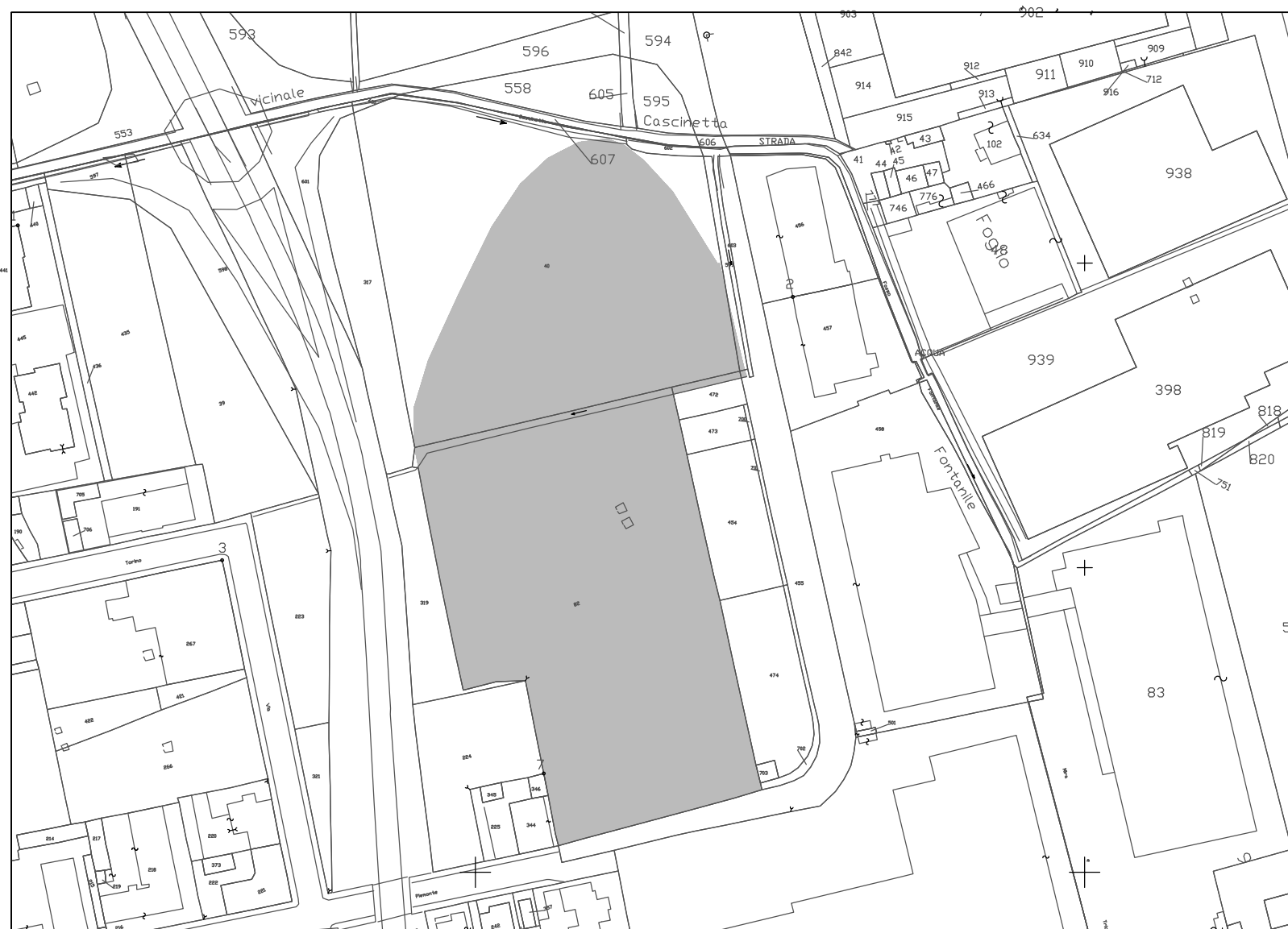
studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	40 parte, 82
Superficie catastale stimata:	17.741 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	18.724 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	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

-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)

- Canali privati(Fascia di rispetto 4.00 m.)

-  Canali privati intubati(Fascia di rispetto 4.00 m.)

-  Bonifica in corso

-  Tracciato nuova viabilità comunale

- 
- Fascia di rispetto 30,00 m

- Fascia di rispetto 10,00 m

- Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV

- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV

-  Fascia di rispetto elettrodotto (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)

-  Impianto ferroviario

- Fascia di rispetto 30,00 m



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

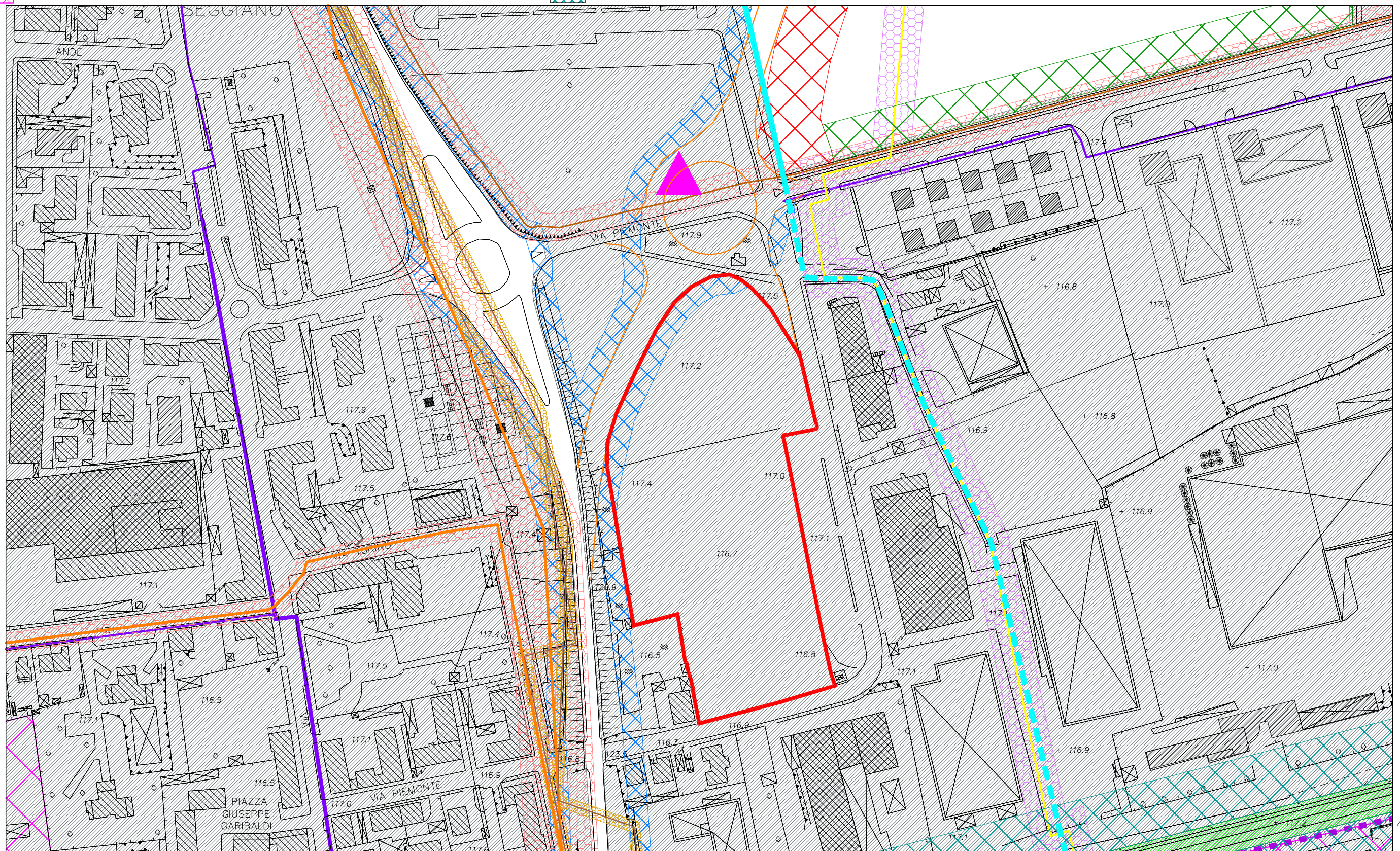
VIA PIEMONTE

VINCOLI

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

AdT	10
-----	----

TAVOLA 12



scala 1:2000

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

LEGENDA

- Confini comunali

Ambito di trasformazione

Servizi pubblici esistenti

Impianti Tecnologici

Servizi Sociali
- Servizi Amministrativi
- Servizi Ricreativi
- Parcheggi
- Parcheggi su strada

Servizi pubblici in progetto

Servizi in progetto

Viabilità di progetto



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA PIEMONTE

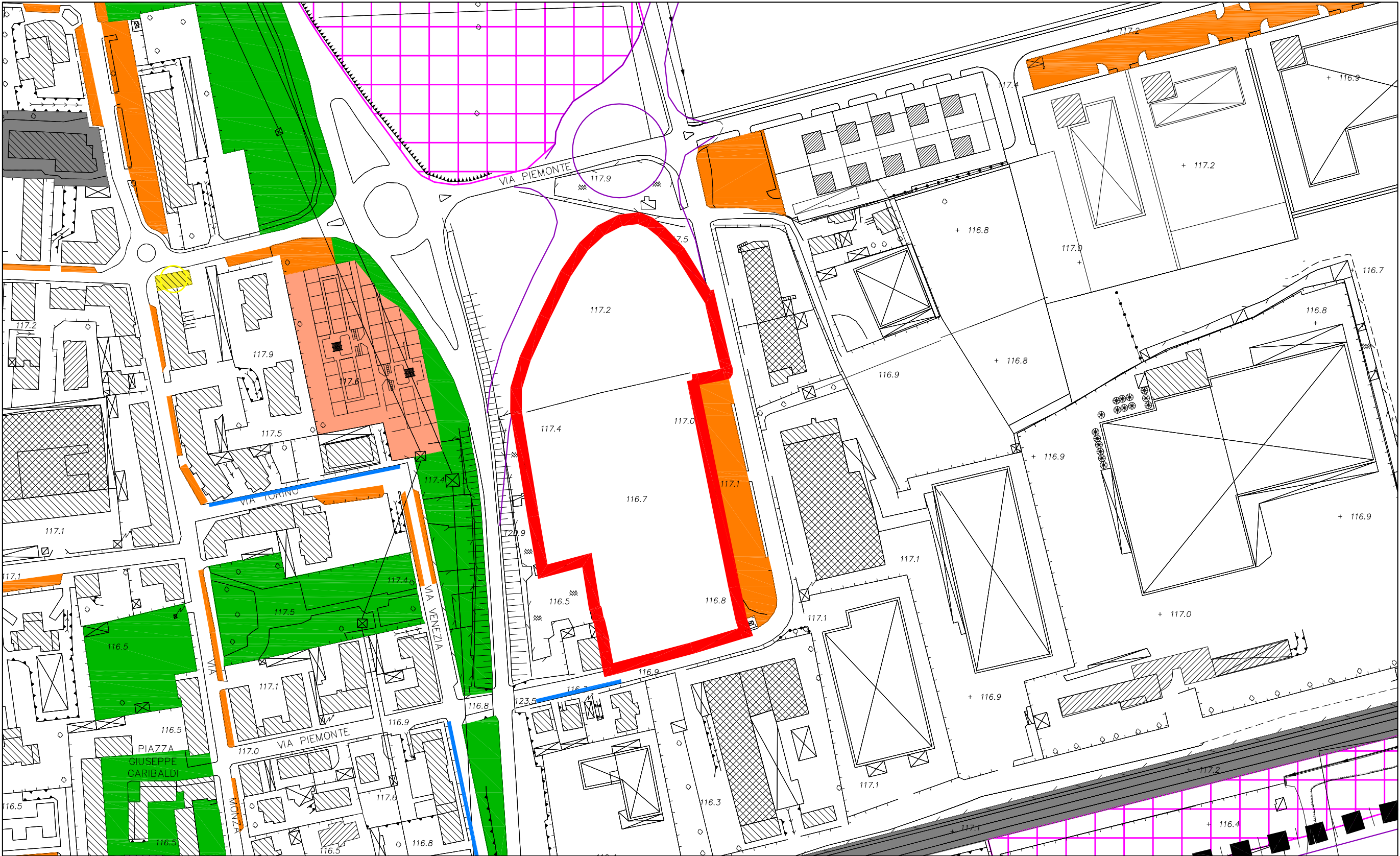
PREVISIONI DI CONTESTO

AdT

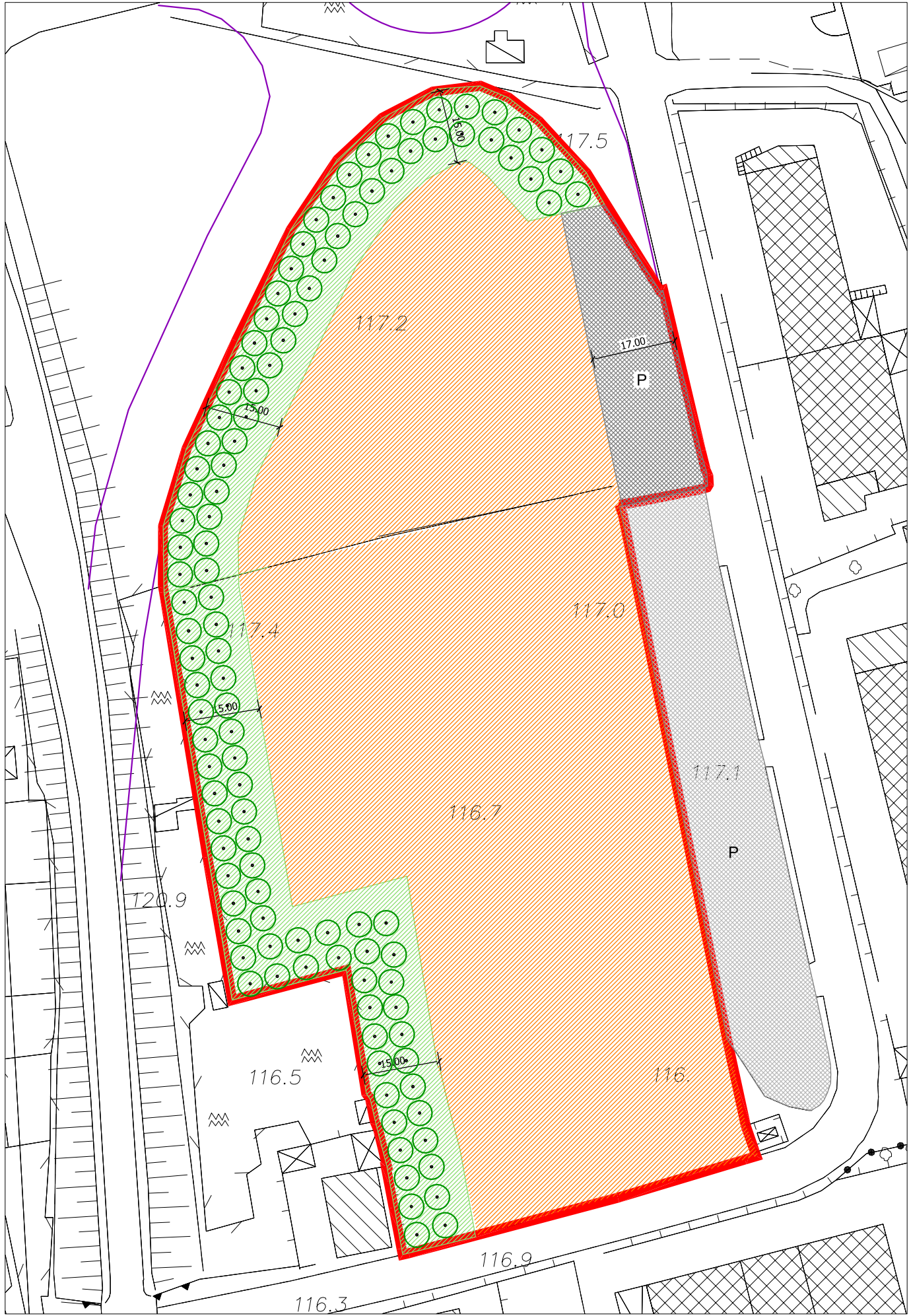
10

TAVOLA 12

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



scala 1:2000



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA PIEMONTE

AdT 10

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

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

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Lotto edificabile
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto (Verde pubblico)
-  Parcheggi pubblici esistenti
-  Parcheggi pubblici di progetto