



**Città di Pioltello**  
provincia di Milano



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## **PIANO DELLE REGOLE**

Antonio Concas - *Sindaco*  
arch. Paolo Margutti - *Progettista e Dirigente di settore*

---

geom. Vittorio Longari, arch. Gabriella Parodi, geom. Cristian Sanna - geom. Marco Perego - Collaboratori Uffici Comunali  
arch. Tiziana Grechi, sig.ra Daniela Panicola - geom. Mario De Gaspari geom. Luca Burroni geom. Sergio Galbiati - Collaboratori Uffici Comunali  
Corrado Torrebruno - *Grafica Pioltello Città Sostenibile*  
Livio Cassa - *Grafica*

---

## **SCHEDE DI INTERVENTO COMPARTI DI RIQUALIFICAZIONE**

### **ALLEGATO 3**

data: Marzo 2011

aggiornamenti: Ottobre 2011

---

ADOZIONE	Delibera consigliare	n. 84	del 26/10/2010
ESAME OSSERVAZIONI:	Delibera consigliare	n. 23	del 30/03/2011
APPROVAZIONE:	Delibera consigliare	n. 23	del 30/03/2011

---

~~Abcdefg...~~ testo eliminato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con D.C.C. n° 23 del 30/03/2011  
Abcdefg... testo aggiunto a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni avvenuta con D.C.C. n° 23 del 30/03/2011

## Comparto di Riqualificazione – CR 10 –

Il comparto oggetto della presente scheda di intervento risulta localizzato in zona sud-est del nucleo urbano consolidato di Seggiano ed è ubicato lungo la Via Santuario (crf.fig1 ). Assieme al comparto CR9 immediatamente adiacente in lato sud-est, propone una sostanziale riqualificazione di un ambito urbano ancora produttivo avulso rispetto alle destinazioni funzionali residenziali presenti tra la Via Brasile e la Via Santuario (edifici Aler) e ancora più sotto con la presenza del comparto di PII- ex CIS 24 (oggi PAV 9) in fase di attuazione che prevede un intervento di housing sociale. Gli edifici esistenti del contesto circostante sono del tipo plurifamiliari aggregati ed alcuni episodi unifamiliari tipici del periodo degli anni 60/70 - edilizia residenziale semi-intensiva.



Figura 1

Il PdR prevede per questo comparto un intervento di riqualificazione finalizzati a riconversione funzionale e sostituzione di edifici vetusti e sottoutilizzati da attività produttive in parte ancora operanti, nel tessuto residenziale consolidato di Seggiano.

### Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente sostituendo porzioni di tessuto urbano i cui caratteri edilizi e morfologici sono incoerenti con il contesto circostante.
- Recuperare volumi a destinazione residenziale e in parte commerciale, al fine di dare un corretto rapporto con il tessuto urbano circostante sia esistente che di previsione, in particolare

con il comparto CR9

- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica", anche attraverso l'intervento del privato al fine di riqualificare anche la struttura urbana dei servizi ( , percorso pedonale verde connettivo tra la Via Santuario e Brasile, parco urbano e parcheggi ).

### Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate e come previsto indicativamente nello schema plani volumetrico allegato alla presente scheda. La volumetria prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente ed in particolare si pone l'obiettivo di confrontarsi in modo omogeneo e continuativo con il contermino comparto CR9 soprattutto nella reperimento di spazi pubblici ad uso collettivo a verde, percorsi pedonali di connessione e parcheggi pubblici.

### Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili o equiparate definite nelle NTA - "Destinazioni d'uso Principali, compatibili e vietate ..." Art. 13. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - Capo I e Art. 20, 24 del Capo II.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	
Volume massimo assegnato- residenziale	mc. 26.080
SLP residenziale complessiva	<b>mq. 8.693</b> mq. 4.662 <sup>1</sup>
Superficie territoriale	mq. 13.985
Superficie fondiaria indicativa	mq. 5.634
Rapporto di copertura	45% della SF
Superficie coperta Edificio 1 – indicativa	mq. 660
Superficie coperta Edificio 2– indicativa	mq. 660
Superficie coperta Edificio 3 – indicativa	mq. 324
Superficie coperta Edificio 4 – indicativa	mq. 324
Superficie coperta Edificio 5 – indicativa	mq. 324
N° piani fuori terra :	
Edificio 1,2,3,4,5	4
Contributo minimo al sistema dei servizi 36 mq/ab (residenza):	mq. 6.259,20
- da reperire all'interno del comparto	mq. 6.259,20
- da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	mq. 0,00
Modalità attuative	Piano di Recupero convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito residenziale consolidato intensivo

### Disposizione generale

Nei CR, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree

<sup>1</sup> Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n° 10 prot. 2521/11

stesse dalla scheda di intervento stessa.

In sede di presentazione del piano attuativo, data la trasformazione a residenza comparto soggetto a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla stato di contaminazione del suolo, che segnali l'eventuale presenza dei principali elementi inquinanti secondo le modalità delle NTA – *Comparti di riqualificazione – CR -*.

#### **Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni**

Dovranno essere limitati e ottimizzati il numero di accesso carrai al comparto dalla viabilità principale di Via Santuario.

Fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice della Strada, si prescrive, per quanto possibile l'allineamento con uno degli edifici confinanti lungo il fronte strada di Brasile (comparti CR10 previsto ) nel rispetto degli allineamenti obbligatori previsti nella scheda stessa.

La realizzazione del comparto dovrà cercare di mantenere il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti anche di quelle in previsione che saranno oggetto di intervento edilizio preventivo, quali ad esempio quelle del CR9.

#### **Misure di incentivazione energetica**

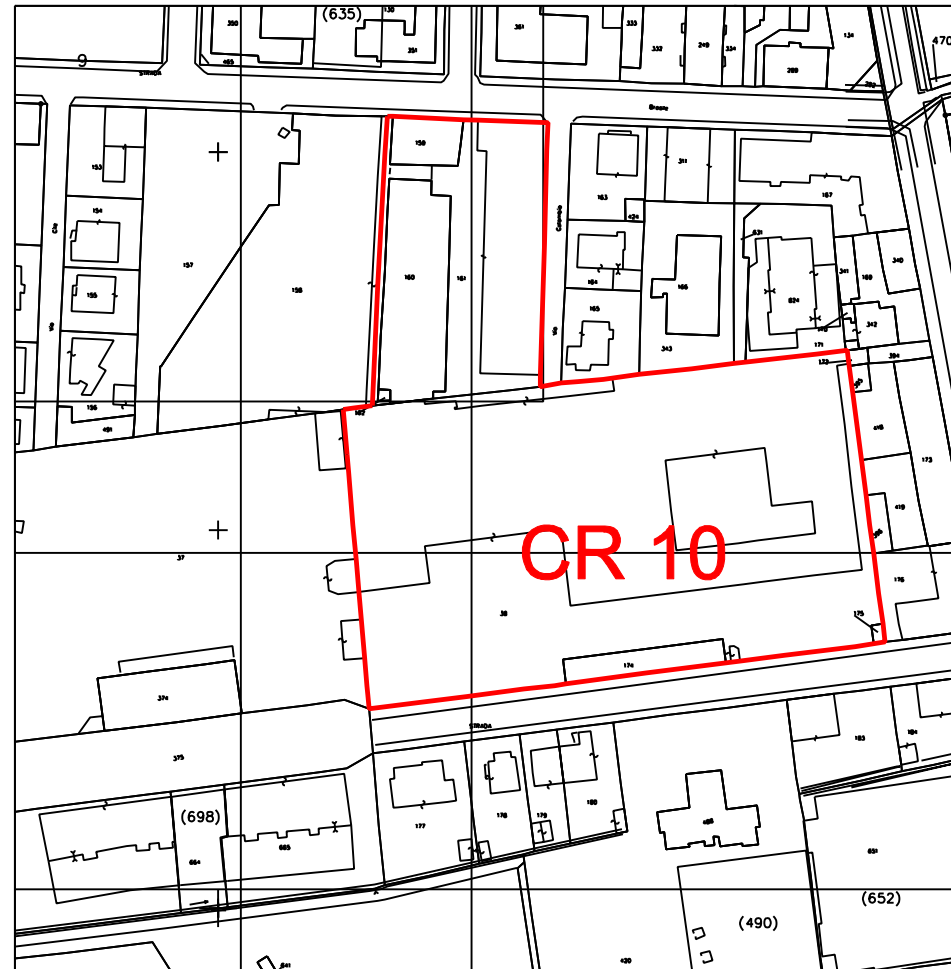
L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, secondo quanto previsto dalle NTA "Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del PGT di Pioltello".



**CR 10**

Via del Santuario

Comune di Pioltello  
Provincia di Milano

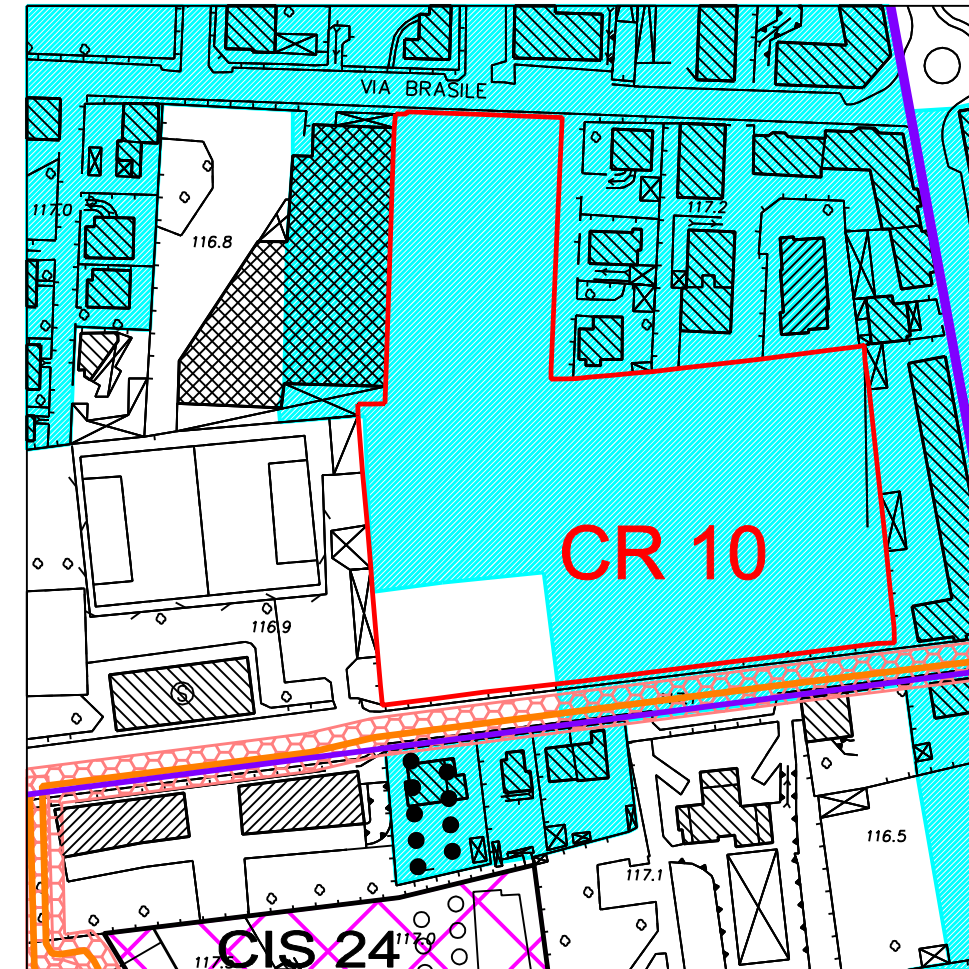


estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1: 2000

**INQUADRAMENTO**

Mappali	159, 160, 161, 162, 38, 174, 175
Superficie catastale	mq 13887
Superficie aerofotogrammetrico	mq 13985
Classe di fattibilità geologica	1
Classe acustica	2



estratto aerofotogrammetrico

scala 1: 2000

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

S.L.P. Residenziale	mq 8693 -mq 4662 <sup>1</sup>
Volume totale	mc 26080
Destinazione d'uso principale	Residenza
N° dei piani fuori terra	4

<sup>1</sup> Modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'Osservazione n° 10 prot 2521/11

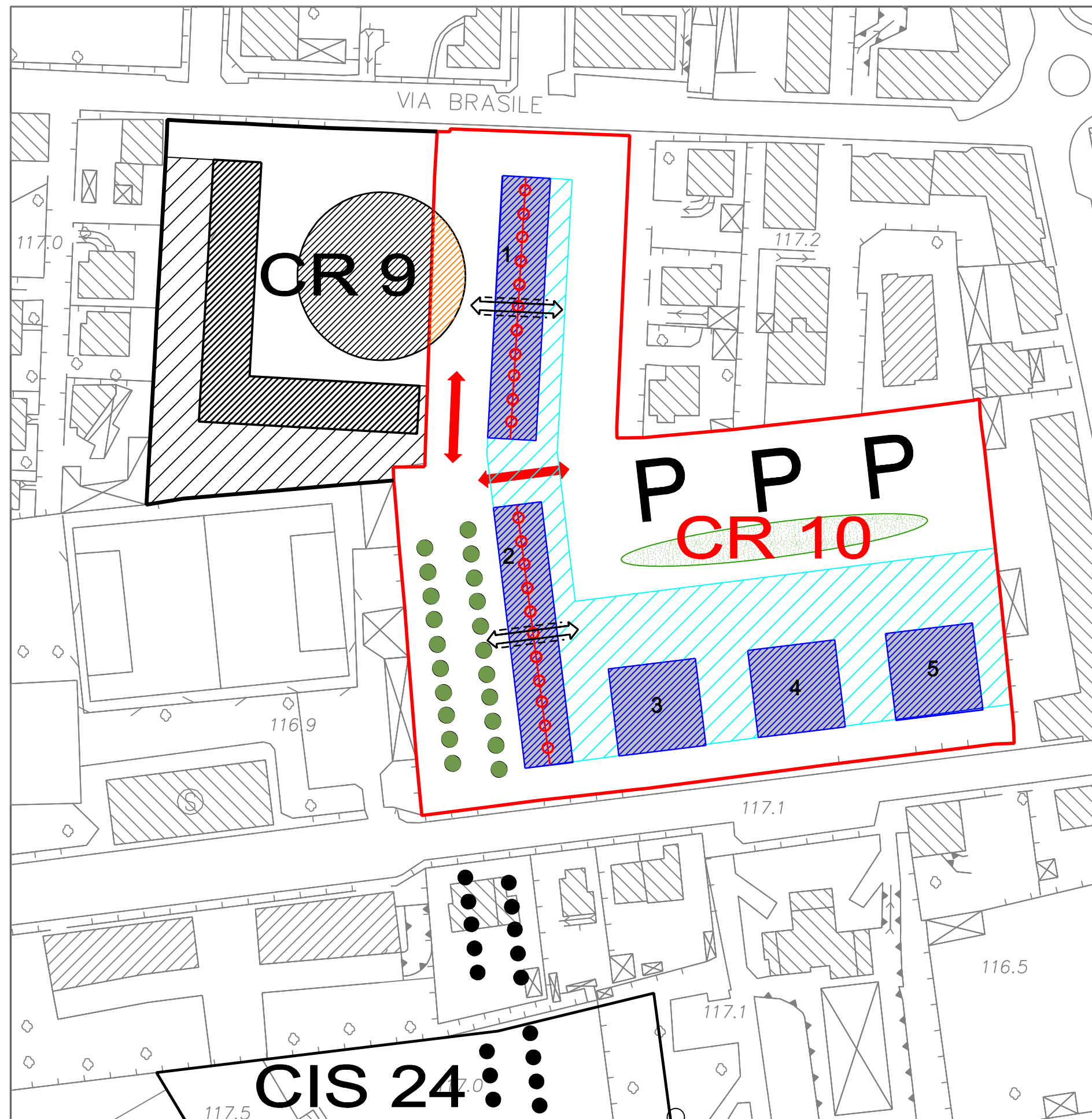




Comune di Pioltello  
Provincia di Milano

**CR** **10**

Via del Santuario



Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di Piano Attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani-volumetrico



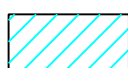
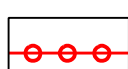
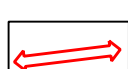



Schema planivolumetrico

scala 1: 1000






# Legenda






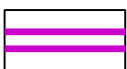








## SIMBOLOGIA

-  Perimetro del comparto
-  Impronta planimetrica identificativa degli edifici
-  Superficie fondiaria
-  Orientamento degli edifici
-  Permeabilità cielo/terra
-  Portico passante
-  Percorsi pedonali con alberature
-  Allineamento obbligatorio



## AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

-  Piazza
-  Aree per verde e attrezzature di uso collettivo
-  Verde di mitigazione ambientale
- P** Parcheggio

## VINCOLI AMMINISTRATIVI

-  Confini comunali
-  Parco Agricolo Sud
-  PLIS Parco delle Cascine
- Perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 22/10/71 n. 865**
  -  Centro edificato
- Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. 30/04/92 n. 285**
  -  Centro abitato (Delibera Giunta Comunale n. 168 del 14/09/09)
- Fasce di rispetto stradali**
  -  Tracciato nuova viabilità sovra comunale
  -  Tracciato nuova viabilità comunale
  -  Fascia di rispetto 40,00 m
  -  Fascia di rispetto 30,00 m
  -  Fascia di rispetto 20,00 m
  -  Fascia di rispetto 10,00 m
- Linea ferroviaria Milano - Venezia**
  -  Impianto ferroviario
  -  Fascia di rispetto 30,00 m
- Zona di rispetto cimiteriale**
  -  Zona di rispetto cimiteriale




**Vincoli di polizia idraulica (estratto da "Studio geologico del territorio comunale a corredo del P.G.T-").**

-  Fascia di rispetto per i corsi d'acqua del reticolo minore di competenza comunale
-  Fascia di rispetto per i corsi d'acqua del reticolo di bonifica di competenza dell'ente di bonifica est Ticino - Villorresi



**Fontanili**

-  Fontanili sottoposti a vincoli





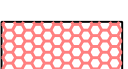
**Pozzi**

-  Pozzi acquedotto comunale esistenti
-  Pozzi acquedotto comunale in progetto
-  Pozzi di rilevamento

**Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**

-  ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)
-  ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)





**Rete elettrica alta tensione**

-  Linea elettrica Edison - Potenza 132 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
-  Linea elettrica FFSS - Potenza 66 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

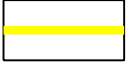
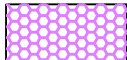
**Oleodotto**

-  Oleodotto
-  Fascia di rispetto oleodotto

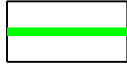
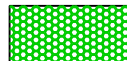
**Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione**

-  Siti esistenti
-  Siti antecedenti al Piano
-  Localizzazioni previste
-  Fibre ottiche

**Metanodotto**

-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto

**Ossigenodotto**

-  Tracciato ossigenodotto
-  Fascia di rispetto (3,00 m)



**Ambito territoriale estrattivo**

-  Ate g25

**Rischio Incidente Rilevante**

-  Fascia di rispetto (84,00 m)

**Siti da bonificare**

-  Perimetro del sito di interesse nazionale "Pioltello e Rodano"
-  Bonifica in corso o in istruttoria

**Maneggi**

-  Maneggi