

1. STATO ATTUALE

1.1 Individuazione dell'Ambito di Trasformazione AdT n.10

L'Ambito di Trasformazione AdT n.10 è situato nel Comune di Pioltello, in prossimità della Sp 121 "Pobbiano-Cavenago" ed intersezione con la rotatoria con via Piemonte e via I Maggio.

La superficie catastale è pari a mq. 16.740,00.

Confina:

- a nord: Strada Provinciale n°121;
- ad est: Via Piemonte, proprietà ai mappali 472, 473, 454, 474, 703;
- a sud: proprietà ai mappali 472, 1034, via Piemonte;
- a ovest: Strada Provinciale n°121, proprietà ai mappali 1039, 1034.

1.2 Identificazione catastale delle aree comprese nella AdT n.10.

Le aree comprese nell'AdT n.10 sono rappresentate nella Tavola n.6 "Planivolumetrico"

La superficie catastale è pari a mq. 16.740,00.

La superficie di proprietà rilevata dopo l'esproprio risulta essere pari a mq. 17.069,62, come risulta dalla Tav. 03 "Rilievo e verifica dimensionale dell'area".

Esse risultano così identificate:

Fg. 9/A

- mappale 1037 mq. 5.817,00
- mappale 1038 mq. 10.923,00
- mappale 599 mq. 390,00

coerenze in corpo da nord in senso orario:

- a nord: Strada Provinciale n°121;
- ad est: Via Piemonte, proprietà ai mappali 472, 473, 454, 474, 703;
- a sud: proprietà ai mappali 472, 1034, via Piemonte;
- a ovest: Strada Provinciale n°121, proprietà ai mappali 1039, 1034

1.3 Stato di fatto dell'area

L'area è adibita a prato stabile, quindi ineditata.

1.4 Previsioni del P.G.T.

Il Comune di Pioltello ha approvato, con atto C.C. n.23 del 30.3.2011 il proprio Piano di Governo del Territorio, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011, modificato con variante parziale al Piano delle Regole approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°78 del del 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5.

Il Documento di Piano del P.G.T. vigente, nell'allegato "Indirizzi – Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative" individua l'Ambito di Trasformazione 10 con destinazione d'uso principale "terziaria, direzionale, commerciale e produttiva ricettivi" e attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole, ponendo come obiettivi primari per l'ambito considerato:

"[...] - il completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente in condizioni di abbandono;

- la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente commerciale, direzionale e produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante;

- la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.[...]"

Ai fini di una organica trasformazione urbanistico-edilizia dell'ambito, la scheda d'ambito attribuisce allo stesso una superficie territoriale, verificata nella proposta, che risulta inferiore a quella prevista dalla scheda d'ambito, che riporta una superficie di mq. 18.724, a fronte di una superficie catastale rilevata complessiva di mq. 17.069,62 (- mq.1.654,38). Tale discrasia, contemplata comunque dalle norme che regolano l'attuazione del comparto, è dovuta all'esproprio intervenuto ad opera della Città Metropolitana di Milano, nell'ambito del progetto di realizzazione del nuovo tracciato Sp 121 "Pobbiano-Cavenago", che ha interessato l'ambito in parola nella parte nord-ovest (rotatoria con via Piemonte e via I° Maggio). Pertanto si ritiene che la St da considerare sia ragionevolmente quella rilevata dopo l'esproprio pari a mq 17.069,62 e conseguentemente sono stati rimodulati e verificati anche gli altri parametri e le altre superfici previste dalla scheda d'ambito; verifiche che si rimandano all'impostazione del piano attuativo ovvero negli elaborati di rito.

In relazione alla superficie fondiaria indicativa per la delocalizzazione AdP ex SISAS nell'ambito AdT 10, era prevista la cessione gratuita al Comune (non come area a servizi ma come area fondiaria), di un'area di mq. 3.500 – per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati ad uso esclusivamente terziario-commerciale quale parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e delocalizzate in parte nell'ambito stesso (circa mq. 3.600 di Slp). La previsione di "atterraggio" della capacità edificatoria sopraccitata è venuta meno per effetto della mancata approvazione dell'AdP, che doveva avvenire con decreto di approvazione regionale e della variante urbanistica insita nell'accordo stesso. Inteso quindi che non è più attuale tale previsione, ovvero l'interesse del Comune ad avere in cessione tale area, venendo meno la disponibilità della capacità edificatoria a proprio carico, è stato definito come, giusto parere del Comune di Pioltello in data 6/12/2016 prot.n. 50485, la stessa area sia lasciata nelle disponibilità degli operatori attraverso una opportuna valorizzazione economica, accertata attraverso una specifica perizia del valore economico complessivo e quindi delle modalità di versamento, per come poi regolate nello schema convenzionale del Piano di Lottizzazione in € 283.500,00 e riconosciuti al momento della stipula convenzionale.

In riferimento alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessiva realizzabile prevista dalla scheda d'ambito, la stessa risulta essere pari a mq. 8.480 di cui 4.880 con funzione produttiva e mq. 3.600 con funzione terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva, oltre alle altre funzioni complementari e compatibili con quelle principali. Il progetto di Piano Attuativo prevede una superficie sviluppata su due Lotti, con una S.l.p. complessiva di mq. 4.880 di cui mq.2.175 con funzione terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva e mq. 2.705 produttiva. Sostanzialmente la S.l.p. prevista è quella assegnata all'operatore privato dal P.G.T. articolata nelle due funzioni individuate nella scheda d'ambito; la capacità edificatoria proposta risulta quindi inferiore a quella massima ammissibile dalla scheda d'ambito.

1.5 Il contesto urbanistico dell'Ambito di Trasformazione AdT n.10

L'ambito di trasformazione AdT n.10 è collocato in un contesto che è stato interessato indirettamente da grandi opere di riassetto della viabilità regionale (BREBEMI, TEEM ed interventi correlati), destinate a modificare nell'est Milano, i flussi di traffico, i bacini di utenza delle grandi infrastrutture e, di conseguenza, le opportunità insediative.

Esso in particolare è interessato dagli effetti indotti dalla realizzazione, a cura della Città Metropolitana di Milano, del nuovo tracciato Sp 121 "Pobbiano-Cavenago" che ha coinvolto l'ambito in parola nella parte nord-ovest (rotatoria con via Piemonte e via I° Maggio), intervento che è comunque correlato al progetto BREBEMI.

Il contesto può essere considerato, in quanto a vocazione funzionale, parte integrante della zona per insediamenti produttivi/terziari già esistenti a partire dagli anni ottanta, posta ad est dell'area oltre Via Piemonte nel tratto di direzione nord/sud.

1.6 Il contesto ambientale dell'intervento

Il contesto ambientale dell'intervento è connotato da episodi che hanno visto l'insediamento di fabbricati sostanzialmente produttivi appena ad est, realizzati anche nell'ultimo decennio, e residenziali ad ovest, questi ultimi oltre anche la Sp121 "Pobbiano-Cavenago".

Trattandosi di aree praticamente inedificate, l'intervento si pone l'obiettivo di definire un importante filtro degli insediamenti previsti in progetto rispetto alla variante Sp 121 e quindi alla zona residenziale più ad ovest, ottenuto attraverso un doppio filare di essenze arboree di alto fusto del tipo autoctono, affinché:

- le attività insediate non subiscano impatto negativo acustico, derivante dalla Sp121;
- le attività insediate non inducano impatto negativo visivo rispetto alla Sp121 e rispetto alla parte residenziale del territorio più ad ovest.

Potendo connotare come episodio negativo la presenza della S.P. 121, in quanto di fatto ha

posto in essere da un lato la frammentazione del territorio agricolo residuale, sottraendolo alla coltivazione agricola, di fatto l'intervento di trasformazione dell'AdT10, alla luce della infrastruttura realizzata, è sicuramente da leggere quale completamento di un edificato posto appena a est della stessa, nonché quale elemento mitigativo degli effetti negativi della Sp 121, attraverso la realizzazione di una barriera a verde con cortina arborea a filtro dei realizzandi edifici. La stessa barriera separa e protegge le destinazioni residenziali poste al margine ovest del comparto rispetto agli insediamenti produttivi previsti ed esistenti.

Le "quantità" di progetto riferite all'uso del suolo consentono un confronto, secondo criteri di biopotenzialità territoriale, tra gli stati ante e post operam sotto il profilo ecologico del paesaggio; sulla base degli usi del suolo previsti nelle aree interessate dalle trasformazioni di progetto e dagli interventi di mitigazione/compensazione, e delle relative superfici, è possibile prevedere un miglioramento rispetto allo stato di fatto, relativamente all'indice di biopotenzialità medio, calcolando il decremento di un elemento di basso valore biopotenziale (prato a coltura arborea) di superficie pari a mq. 17.069,62 compensato dall'incremento di un elemento di alto valore potenziale di essenze arboree autoctone di alto fusto) di superficie pari a mq. 3.680,00 e n. 100 elementi indicativi.

2. PROGETTO

2.1 Piani e progetti predisposti dalla proprietà delle aree interessate dall'ambito

La proprietà, preso atto delle previsioni formulate dal P.G.T. vigente, conformemente alle stesse ed alle reali opportunità presenti oggi sul territorio, nonché al parere del Comune di Pioltello espresso con nota in data 6/12/2016 prot. n. 50485, ha inoltrato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano di Lottizzazione relativa all'Ambito di Trasformazione AdT10, sopra identificato.

L'intervento previsto dal Piano di Lottizzazione disciplina l'ambito compreso tra la Via Piemonte e la Sp 121, limitatamente alle superfici di proprietà degli Operatori ed a quelle pubbliche necessarie a dare accesso al comparto.

Il Piano di Lottizzazione individua n° 2 edifici (rif. Tav. 06 "Planivolumetrico") contraddistinti dalle seguenti destinazioni d'uso:

- Edificio n°1 - terziario commerciale, nel limite della media struttura di vendita
- Edificio n°2 - produttivo

le cui previsioni di dettaglio sono individuate nella Tavola 6 "Planivolumetrico".

2.2 Descrizione del progetto

Le aree interessate dal Piano di Lottizzazione risultano incluse in un quadrilatero irregolare così

delimitato complessivamente da infrastrutture viabilistiche pubbliche, ovvero:

- a nord: rotatoria Sp121/Via I Maggio/Via Piemonte
- a ovest: Sp 121
- a est: Via Piemonte e parcheggi pubblici
- a sud: Via Piemonte.

Il Piano di Lottizzazione, riprendendo quanto previsto dalla scheda dell'ambito di trasformazione come integrata con nota comunale in data 6/12/2016 prot.n. 50485, prevede che questo quadrilatero venga servito a sud e ad est dalla Via Piemonte, non prevedendo accessi e rilasci lungo la Sp 121.

La viabilità di Via Piemonte si presenta con un calibro adeguato agli insediamenti produttivi già presenti e pertanto in grado di accogliere anche il traffico generato dall'insediamento in progetto.

I due insediamenti previsti nel Piano di Lottizzazione hanno accesso distinto, di cui quello più a nord lungo il tratto di Via Piemonte di direzione nord/sud e più a sud servito dall'esistente Via Piemonte di direzione est/ovest.

In entrambi i lotti si prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e privati commisurati alla capacità insediativa rilevata.

La qualificazione ambientale viene ottenuta nell'operazione di confronto biopotenziale ottenuto dal maggior valore delle essenze arboree piantumate lungo il confine ovest e nord rispetto all'equipaggiamento equipotenziale che può esprimere l'area adibita a prato nello stato dei luoghi.

Quindi l'equipaggiamento arboreo di progetto di circa 100 unità arboree autoctone di alto fusto, si pone l'obiettivo della costituzione del filtro teso ad enucleare le attività di progetto rispetto al traffico della Sp121 e a sua volta rispetto all'abitato a ovest della Sp 121, nonché di mantenere in equilibrio l'ecosistema dell'area dato dal maggior valore biopotenziale delle essenze piantumate rispetto alle preesistenze a prato stabile.

2.3 Capacità insediativa del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione dalla originaria superficie di insediamento di mq. 18.724 ha subito una compressione dell'8,8% pari a mq. 1.654,38 definendo una superficie di insediamento pari a mq. 17.069,62, per affetto dell'attività espropriativa, esercitata dalla Provincia di Milano, per la realizzazione della variante alla Sp 121 "Pobbiano-Cavenago".

Tale riduzione definita per effetto della procedura espropriativa posta in essere che ha sottratto alla superficie dell'originario comparto mq. 1.654,38, per essere destinati alla realizzazione della variante alla Sp121 Pobbiano-Cavenago".

La definizione delle aree da destinare a superficie utile ha visto una proporzionale compressione dell'8,8% e quindi in particolare l'area a servizi da superficie stimata in mq. 5.808,00 è stata proporzionalmente ridotta a mq. 5.023,29 e nel progetto in mq. 5.207,79 ed individuabile come area di mitigazione, parcheggi e cabina Enel, giusto "Planivolumetrico".

La superficie fondiaria quale superficie territoriale depurata dal contributo minimo al sistema dei servizi, pari a mq. 5.027,79 definisce una superficie di mq. 12.041,83 e la slp in mq. 4.879,80 inferiore all'ammessa di mq. 4.880,00 come da scheda d'ambito.

2.4 Verifiche di conformità del Piano di Lottizzazione con le previsioni degli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti

		Stimata da Scheda d'Ambito	Effettiva	Previsioni Piano di Lottizzazione
Superficie Territoriale	mq.	18.724,00	17.069,62	17.069,62
Superficie fondiaria indicativa	mq	13.216,00	12.041,83	12.041,83
Superficie fondiaria privata	mq	9.716,00	12.041,83	12.041,83
Superficie fondiaria indicativa: per delocalizzazione Adp "EX SISAS"	mq	3.500,00	0	monetizzazione
Slp	mq	4.880,00	4.880,00	4.879,80
Rapporto di copertura	mq/mq	0,50	0,50	0,50
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00	12,00	12,00
Altezza massimi edifici terziari	m	16,00	16,00	16,00
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	mq.	5.508,00	5.023,29	5.027,79
- Da reperire all'interno dell'ambito	mq	5.508,00	5.023,29	5.027,79
- Da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	mq	0,00	0,00	0,00

2.6 Principali contenuti della Convenzione

1. Fasi attuazione del Piano di Lottizzazione

Gli Operatori si impegnano a richiedere i relativi titoli abilitativi per gli edifici di nuova costruzione previsti entro il termine di validità della convenzione: il primo Permesso di Costruire relativo agli edifici previsti del Lotto 1, dovrà essere presentato entro 6 (sei) mesi decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

L'esecuzione dei restanti edifici privati avverrà nel corso di validità della convenzione, con richiesta dei Permessi di Costruire anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in modo tale da assicurarne i servizi e comunque dovranno terminare entro la data di richiesta del certificato di agibilità degli edifici cui ineriscono. Qualora i lavori degli edifici venissero ultimati prima del termine previsto dal titolo abilitativo, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro la medesima data.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contestualmente alle costruzioni degli edifici privati e collaudate entro la data di decadenza della convenzione urbanistica.

2. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione

Con la stipula della convenzione urbanistica, gli Operatori si impegneranno a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare a sedi di servizi ed infrastrutture.

Gli atti definitivi di cessione ed i relativi atti di trasferimento saranno predisposti e sottoscritti preordinatamente al rilascio dei certificati di collaudo relativi alle corrispondenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque prima che decada la convenzione urbanistica.

3. Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli Operatori eseguiranno direttamente le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione.

Dato atto che l'importo delle opere di urbanizzazione accollate all'operatore risulta inferiore al corrispettivo tabellare, l'operatore verserà al Comune una somma corrispondente alla differenza tra entità dell'onere e l'importo delle opere da eseguire. Detta somma verrà corrisposta sotto forma di onere di urbanizzazione in corrispondenza del rilascio dei singoli titoli abilitativi.