

COMUNE DI PIOLTELLO PROVINCIA DI MILANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

A.diT. n° 2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

dicembre 2014

AII. B

Il Progettista

Il Committente

Architetti De Carli e Montecroci
V. Pisani Dossi n°53 20134 Milano

La Rotonda Iniziative Immobiliari
Via Larga n°8 20122 Milano

1. STATO ATTUALE

1.1 Individuazione dell'Ambito di Trasformazione AdT n°2.

L'Ambito di Trasformazione AdT n°2 è situato nel Comune di Pioltello, in prossimità della rotatoria sulla quale confluiscono la S.P. Cassanese, la Via Milano (che introduce all'abitato di Pioltello) e la Via Torino (che introduce all'abitato di Cernusco sul Naviglio).

La sua superficie reale è pari a mq. 38.829,27.

Confina a nord con aree edificate, a destinazione produttiva e terziaria, situate nel Comune di Cernusco sul Naviglio; ad est con la Via Cremona di Cernusco sul Naviglio; a sud con la strada Antica di Cassano; ad ovest con un'area inedificata, di proprietà della Provincia di Milano.

1.2 Identificazione catastale delle aree comprese nella AdT n°2.

Le aree comprese nell'AdT n°2 sono rappresentate nella tav. n° 02.

La loro superficie catastale è pari a mq 38.688.

Esse risultano così identificate:

Foglio 7 mappale 1	(mq 370)
Foglio 7 mappale 73	(mq 360)
Foglio 7 mappale 94	(mq 1.610)
Foglio 7 mappale 102	(mq 360)
Foglio 7 mappale 137	(mq 1.560)
Foglio 7 mappale 138	(mq 520)
Foglio 7 mappale 271	(mq 2.200 - Reliquato acque)
Foglio 7 mappale 328	(mq 31.708)

1.3 Stato di fatto dell'area

L'area è stata interessata all'inizio degli anni '90 del secolo scorso dalla predisposizione di un Piano Esecutivo rimasto inattuato, salvo che riguardo a considerevoli interventi di scavo che ne hanno sconvolto l'assetto altimetrico.

Detti interventi sono stati accompagnati dalla asportazione degli inerti di pregio (circa 33.000 mc di terra di coltura e di mista naturale) e seguiti dalla proliferazione di specie vegetali infestanti, in misura tale da rendere l'intero appezzamento pressoché impraticabile.

Nel corso di questo anno la proprietà ha provveduto al suo decespugliamento così che allo stato attuale essa appare come un parto incolto, interessato da depressioni che coprono circa il 40% della sua superficie.

1.4 Previsioni del P.G.T.

Il Comune di Pioltello ha approvato, con atto C.C. n° 23 del 30/03/2011 il proprio Piano di Governo del Territorio.

Le previsioni e prescrizioni formulate da detto Piano riguardo all'area di proprietà "La Rotonda" sono riportate nell'allegata tav. 05 del P.I.I.

Esse, in particolare:

- riclassificano il Comparto CIS6 dal vecchio P.R.G. come Ambito di Trasformazione n°2;
- subordinano l'attuazione del P.G.T. nell'ambito AdiT n°2 alla predisposizione ed approvazione di un Programma Integrato di Intervento, che nel caso specifico sarà di "iniziativa privata";
- confermano, nella AdiT n°2, l'insediamento delle attività già previste nel caso del Comparto CIS6 del P.R.G. (terziarie, direzionali, commerciali, ricettive e simili);
- riducono il limite di s.l.p. edificabile nell'area di proprietà (da mq 29.500 a mq 20.000);
- contemplano un intervento che riserva circa la metà dell'Ambito di Trasformazione ad opere di viabilità ed ai servizi pubblici destinando le aree rimanenti ai lotti edificabili;
- attribuiscono all'area indici di edificabilità tali da imporre la realizzazione di un insediamento multipiano, dotato, in parte, di parcheggi pertinenziali interrati.

1.5 Il contesto urbanistico dell'ambito di trasformazione AdT n°2

L'ambito di trasformazione AdT n° 2 è collocato in un contesto interessato 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 sarà in particolare toccato dagli effetti indotti dalla ristrutturazione della SP n° 103 Cassanese e dalle varianti di tracciato che stanno interessando la SP n° 121 Pobbiano/Cavenago (in entrambi i casi di tratta di interventi "correlati" al progetto BREBEMI).

Può essere considerato, in quanto a vocazione funzionale, parte integrante della zona per insediamenti produttivi/terziari edificata nel Comune di Cernusco sul Naviglio a partire dagli anni '70 del secolo scorso, ai lati della Via Torino (coincidente con un tratto della SP n° 121), tra la S.S. Padana Superiore e la Via Antica di Cassano.

Esso stesso, negli anni '90, fu oggetto di un Piano di Lottizzazione coerente riguardo alle destinazioni d'uso, con quanto veniva realizzato in Cernusco. L'iniziativa non ebbe però attuazione.

La zona per insediamenti produttivi/terziari in argomento ha gravitato per lungo tempo sulle citate SS n° 11 e SP n° 121 che, progressivamente inglobate nell'edificato, si sono trasformate da strade destinate a collegamenti intercomunali a vie interessate da un traffico misto, prevalentemente locale, contraddistinto da elevati livelli di congestione.

L'attuazione del progetto BREBEMI inserisce oggi la zona in un nuovo contesto viario intercomunale che si struttura:

- sulla SP n° 103 Cassanese (e quindi sulla BREBEMI) quale asse di traffico est/ovest a lunga gittata;
- sulla SP n° 121 Pobbiano/Cavenago, modificata dalla variante Villa Fiorita - Seggiano, quale asse di traffico intercomunale nord/sud.

In questo nuovo contesto la Via Milano di Pioltello e la Via Torino di Cernusco sul Naviglio potranno essere qualificate, anche figurativamente, come accessi significativi ai due centri abitati, assumendo la prima, la funzione di asse dei servizi, e la seconda, la funzione di asse commerciale.

L'insediamento da realizzare nell'AdT n° 2 si configurerà, all'interno del sistema, come testata dell'asse commerciale.

1.6 Il contesto ambientale dell'intervento

Il contesto ambientale dell'intervento è connotato da episodi negativi rispetto ai quali il progetto contempla interventi di mitigazione ambientale e da episodi che invece possono essere significativi ai fini della riqualificazione paesistica della zona.

Tra gli episodi negativi rientrano:

- la presenza, in prossimità del confine sud del lotto, della infrastruttura invasiva della BREBEMI "Cassanese bis".
La strada Cassanese che, prima dell'intervento BREBEMI si poneva nella zona di nostro interesse, come limite di separazione della città dalla campagna, consentendo comunque una visione unitaria del paesaggio urbano e del paesaggio agricolo, si configura oggi come barriera fisicamente e visivamente invalicabile;
- il basso livello qualitativo del tessuto edificato che lambisce a nord e ad est l'ambito di trasformazione AdT n°2.
Il margine nord dell'ambito è definito da una recinzione disomogenea, in condizioni di degrado, alle spalle della quale emergono le parti meno nobili di fabbricati industriali la cui altezza è compresa fra i ml 6,00 e ml 9,00. Fa eccezione il corpo uffici del fabbricato prospettante su Via Torino che si eleva fino al ml 13,70.
Lungo il lato est, l'ambito si affaccia sul canale Naviglietto e più oltre sulla Via Treviso.
Al di là della Via Treviso una recinzione, anche in questo caso disomogenea ed in condizioni di degrado, delimita una zona di carattere produttivo sviluppatasi in maniera incontrollata a partire dagli anni '60 del secolo scorso tra la Cascina Colcellate e la Strada Antica di Cassano, ed inglobata successivamente nel grande ambito produttivo terziario che dalla S.S. n° 11 veniva ad estendersi progressivamente verso la Strada Cassanese.
I fabbricati prospettanti sulla Via Treviso hanno altezze variabili da ml 5 a ml 8,50.

Presenze significative ai fini della riqualificazione ambientale della zona sono:

- il canale Naviglietto che corre lungo il lato est dell'Ambito di trasformazione;
- l'area a verde che, localizzata lungo il confine sud-ovest dell'Ambito, può configurarsi come elemento di connessione tra l'asta dei servizi di Via Milano (Parco Baden Powell, attrezzature sportive, attrezzature scolastiche), l'asta commerciale di Cernusco sul Naviglio, e le nuove attrezzature di carattere terziario previste dal P.I.I.

Altrettanto significative possono essere le previsioni dei progetti comunali e del progetto MIBICI che, attuati nel Parco Baden Powell, contemplano la formazione di ulteriori percorsi ciclopedonali lungo la Strada Antica di Cassano e lungo la Via Torino.

La loro compiuta realizzazione verrebbe quindi a innervare il sistema di attrezzature sopra descritto.

2. PROGETTO

2.1. Piani e progetti predisposti dalla Immobiliare La Rotonda dopo l'acquisizione dell'area.

L'Immobiliare La Rotonda, dopo l'acquisizione dell'area, ha predisposto più piani e progetti.

Si è però trovata a fronteggiare un mercato saturo riguardo all'offerta di insediamenti di carattere direzionale o ricettivo e non interessato all'offerta di tipologie commerciali sviluppate su più piani fuori terra.

Ha quindi predisposto, nel 2011, una Proposta preliminare di P.I.I. in variante al P.G.T. mirata a privilegiare l'edificazione di fabbricati su di un solo piano fuori terra attraverso:

- la realizzazione di una s.l.p. inferiore a quella ammessa dal P.G.T. (mq 15.000 al posto di mq 20.000);
- l'elevazione dell'indice di copertura massima del lotto (da 0,50 a 0,65 mq/mq);
- riferimenti rinnovati riguardo alla dotazione minima di parcheggi :
 - parcheggi pertinenziali 100% di s.v.
 - parcheggi pubblici 50 % di s.l.p.
- l'inclusione del "commercio all'ingrosso" tra le attività ammesse nell'ambito di trasformazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale, con propria comunicazione in data 14/12/2011 ha espresso parere favorevole alla ipotesi di procedere nell'Ambito di Trasformazione n°2 attraverso un P.I.I. "in variante al P.G.T." fatti salvi l'avvallo della proposta da parte del C.C. e la sua conformità con le osservazioni preventivamente formulate dall'Ufficio stesso.

La difficile situazione economica nella quale è precipitato il paese non ha però consentito alla Immobiliare di procedere nell'Iniziativa.

Il mercato edilizio in particolare non si è dimostrato in grado di assorbire il peso di interventi dotati della capacità insediativa e delle caratteristiche tipologiche attribuite, al "Comparto CIS 6" , riclassificato dal P.G.T. "Ambito di Trasformazione n°2".

2.2 Ridimensionamento della iniziativa e rielaborazione del P.I.I.

Dato atto dell'ampiezza della crisi che coinvolge il mercato edilizio, l'Immobiliare ritiene comunque di fruire oggi di alcune opportunità che la inducono a riavviare l'iniziativa.

Fa riferimento in particolare:

- alla imminente conclusione dei lavori riguardanti la BREBEMI ed i suoi allacciamenti al Comune di Milano (vedi ristrutturazione strada Cassanese);
- ai preliminari di Contratto sottoscritti con le Società Mc Drive e Road House, interessate ad operare nell'AdT n°2 avviando la loro attività entro la fine del 2015 (Mc Drive) e nel primo semestre 2016 (Road House);
- allo stato di avanzamento di trattative che da tempo vengono condotte con Operatori del settore terziario.

Ricalibra quindi la propria iniziativa, portandola ai limiti della sua sostenibilità economica, avendo quale garanzia la corrispondenza del progetto ad una domanda che in questo momento appare attendibilmente identificata.

Propone di conseguenza un intervento che, favorendo l'edificazione di fabbricati monopiano, utilizza poco più della metà della s.l.p. ammessa dal P.G.T. (circa mq. 10.000 in luogo dei previsti 20.000) e retrocede dalla richiesta di operare "in variante" rispetto ad alcuni limiti previsti dallo Strumento Generale vigente (superficie copribile, dotazione di parcheggi pertinenziali, dotazione di parcheggi pubblici).

2.3 Descrizione del progetto

2.3.1 Impianto urbanistico dell'insediamento

L'Area interessata dal P.I.I. e le aree di proprietà della Provincia di Milano disposte lungo il suo margine ovest (vedi tav. 11 Vista aerea), risultano incluse in un quadrilatero irregolare così delimitato:

- a nord: linea di confine tra i Comuni di Cernusco sul Naviglio e di Pioltello;
- ad ovest: prolungamento della Via Torino di Cernusco;
- a sud: Strada Provinciale Antica di Cassano;
- ad est: Via Cremona di Cernusco.

Il Programma Integrato di Intervento riprendendo quanto previsto dalla tavola "Indirizzi progettuali" allegata al Documento di Piano, prevede che questo quadrilatero venga attraversato da una nuova strada pubblica che, dopo essere risalita dalla S.P. Antica Cassano fino al confine Cernusco/Pioltello, devia verso ovest per innestarsi sulla Via Torino.

La nuova strada consente di individuare all'interno dell'Ambito di Trasformazione un Comparto ovest (rivolto verso la Via Torino) ed un Comparto est (rivolto verso al Via Cremona).

Ai Comparti così individuati fa riferimento il P.I.I. ai fini della determinazione di due distinte fasi di intervento (vedi successivo punto 2.6).

Il Comparto ovest si configura, con l'adiacente area di proprietà della Provincia di Milano, come ambito urbano prevalentemente destinato al verde pubblico. Esso accoglierà due esercizi per la ristorazione (Mc Drive e Road House) ed attrezzature per il tempo libero integrate nel sistema dei servizi menzionato al precedente punto 1.6.

E' corredato da parcheggi pubblici disposti a pettine lungo la nuova strada risalente dalla S.P. Antica Cassano.

Il Comparto est è attraversato in direzione est/ovest da una seconda via pubblica.

A nord della via sono identificati due lotti edificabili, corredati dai rispettivi parcheggi pertinenziali.

A sud della via viene identificato un grande parcheggio pubblico.

Il primo lotto edificabile è destinato all'insediamento di una media struttura di vendita da realizzare su di un solo piano fuori terra.

Il secondo lotto edificabile sarà occupato da un edificio composto da due piani fuori terra destinato all'insediamento di attività terziarie non commerciali (terziario avanzato, servizi e simili).

La riqualificazione ambientale dell'area viene perseguita attraverso:

- la formazione di un fronte edificato che concluderà l'insediamento terziario/commerciale di Cernusco sul Naviglio contrapponendosi alla casualità dell'attuale fronte in condizioni di degrado;
- la previsione di aggregare, in prossimità della Via Torino aree a verde di proprietà della Immobiliare La Rotonda, con aree di proprietà della provincia di Milano, con conseguente formazione di un giardino pubblico fronteggiante il Parco Baden Powell;
- la sistemazione a prato di una fascia di terreno dell'ampiezza di 4 m a lato del Canale Naviglietto, con messa a dimora di un filare di alberi (pioppi cipressini);
- la formazione di una barriera vegetale lungo il confine sud del lotto, in prossimità della Strada Antica di Cassano, sviluppabile, in prospettiva fino al cimitero di Pioltello;
- la previsione di percorsi ciclopedonali inquadrabili nei progetti del Comune e di MIBICI.

2.4 Capacità insediativa del P.I.I.

Il P.I.I., in relazione alla qualità ed alla entità dei fabbisogni attuali e di quelli stimabili al decennio, nonché alle qualità ed alla labilità della domanda presente sul mercato:

- **prevede** al decennio la realizzazione di una s.l.p. pari a mq. 10.081;
- **dimensiona** le aree da destinare a standard urbanistici ed a parcheggi pubblici facendo riferimento ad una s.l.p. edificabile pari a circa mq. 12.500;
- **ammette** di conseguenza, nell'Ambito di Trasformazione, interventi aggiuntivi fino al conseguimento di una s.l.p. pari a mq. 12.500, intendendoli assoggettati al versamento del Contributo sul Costo di Costruzione;
- **subordina** eventuali ulteriori interventi aggiuntivi, fino al conseguimento di una s.l.p. pari a mq. 15.000, al rilascio di uno o più Permessi di Costruire convenzionati che contempleranno, oltre al versamento del Contributo sul Costo di Costruzione, la cessione o monetizzazione di aree per standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico) da calcolare con riferimento ai parametri stabiliti dal P.G.T.

In relazione a quanto sopra esposto e dato atto che le prescrizioni dello Strumento Attuativo si configurano come prevalenti rispetto alle Norme di indirizzo del Documento di Piano, l'entità della massima s.l.p. edificabile nell'Ambito di Trasformazione n°2 risulta abbattuta dal P.I.I. a mq. 15.000.

2.5 Verifiche di conformità del P.I.I. con le previsioni degli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti.

1.	Superficie lorda di pavimento		
	Riferimento tavola	06	
	Documento di piano – Indirizzi A.diT. n°2		20.000,00 mq
	Progetto		10.081,00 mq
2.	Superficie fondiaria		
	Riferimento tavola	06	
	Documento di piano – Indirizzi A.diT. n°2	indicativa	19.236,00 mq
	Progetto		23.817,49 mq
3.	Superficie coperta		
	Riferimento tavola	06	
	Documento di piano – Indirizzi A.diT. n°2	50% S.f	11.908,75 mq
	Progetto		7.367,00 mq
4.	Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi		
	Riferimento tavola	07	
	Documento di piano – Indirizzi A.diT. n°2		8.017,42 mq
	Progetto		11.585,24 mq
5.	Dotazione di parcheggi pubblici		
	Riferimento tavola	09	
	Piano delle Regole – art. 13.3.20	100% SV	5.443,72 mq
	Progetto		6.972,75 mq
6.	Dotazione di parcheggi pertinenziali		
	Riferimento tavola	09	
	Piano delle Regole – art. 8	100% SIp	10.081,00 mq
	Progetto		10.920,70 mq
7.	Dotazione di superficie drenante		
	Riferimento tavola	08	
	Regolamento d'igiene art.3.2.3	15% AdT2	5.824,39 mq
	Progetto		8.835,62 mq

2.6 Principali contenuti della Convenzione.

1. Fasi di attuazione del P.I.I.

Il P.I.I. sarà attuato in due fasi.

La prima fase riguarderà il Comparto ovest.

La seconda fase riguarderà il Comparto est.

Il progetto definitivo esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà predisposto in due stralci, con riferimento alle fasi attuative di cui in premessa.

Il primo progetto stralcio ed il relativo schema di contratto di appalto, saranno presentati al Comune entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla stipula della Convenzione.

Il secondo progetto stralcio ed il corrispettivo schema di contratto di appalto, saranno presentati al Comune contestualmente all'inoltro della prima domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. relativa alla seconda fase attuativa del P.I.I.

Le opere di urbanizzazione afferenti il Comparto est dovranno essere attuate e collaudate entro la data di decadenza della Convenzione urbanistica.

2. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione.

Con la stipula della Convenzione urbanistica il Lottizzante si impegnerà a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare a sedi viarie, servizi e infrastrutture (ex standard).

Gli Atti definitivi di cessione ed i relativi frazionamenti saranno predisposti e sottoscritti prima che vengano rilasciati i Certificati di Collaudo relativi alle corrispondenti opere di urbanizzazione e comunque prima che decada la Convenzione urbanistica.

3. Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Lottizzante eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.I.I.

Dato atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria accolte al Lottizzante risulta inferiore al corrispondente tabellare, il Lottizzante verserà al Comune una somma corrispondente alla differenza tra entità dell'Onere ed importo delle opere da eseguire.

Detta somma verrà corrisposta sotto forma di Onere di urbanizzazione in corrispondenza del rilascio dei singoli Permessi di Costruire con applicazione delle rateizzazioni in uso nel Comune.