

Regione Lombardia  
Città Metropolitana di Milano



Città di Pioltello



**PIANO ATTUATIVO Ambito AdT9**  
(Ai sensi della L.R. 11/03/2005, n. 12, art. 12)

*PIOLTELLO VIA 1°MAGGIO*

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

**COORDINAMENTO TECNICO** GOODMAN Aurora Logistics (Italy) srl  
ing. Stefano FIERRO - ing. Gino LIBONE  
gino.libone@goodman.com; stefano.fierro@goodman.com

**PROGETTAZIONE e ASPETTI URBANISTICI** STUDIO MELLANO ASSOCIATI  
ing. Paolo CAVAGLIA'  
pcavaglia@mellanoassociati.it

**ASPETTI AGRONOMICI** STUDIO SINTESI INGEGNERIA E PAESAGGIO  
Dott. Stefano ASSONE  
stefano.assone@studio-sintesi.com

**MOBILITA' e TRASPORTI** Ing. Gianni VESCIA  
gianni.vescia@fastwebnet.it

**INVARIANZA IDRAULICA** PLANETA STUDIO ASSOCIATO  
dott. Cesare RAMPI  
cesare.rampi@studioplaneta.it

**ASPETTI ACUSTICI** STUDIO ENVIA  
dott. in fisica Stefano ROLETTI  
envia@libero.it

**ASPETTI ENERGETICI** STUDIO PETROZZIELLO  
ing. Fiorentino PETROZZIELLO  
studio.petrozziello@gmail.com

**ASPETTI GEOLOGICI** GEOLAMBDA ENGINEERING  
dott. geologo Marco DAGUATI  
marco.daguati@geolambda.it

**Proponente:** IMMOBILIARE VENUS S.r.l.  
Amministratore unico Dott. Marco Gadda  
via Roma n. 114/A - 20096 Pioltello (MI)

**ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

**E**  
**1.1**

ver.	data	desc.
01	maggio 2020	Prima emissione
02	luglio 2020	Avvio procedimento

La redazione della documentazione tecnica costituente il Piano Attuativo ha richiesto l'impegno di un gruppo di professionisti articolato, inserito nel seguente gruppo di progettazione:

■ **Proponenti:**

**IMMOBILIARE VENUS srl**

Amministratore unico: dott. Marco Gadda  
Via Roma n.114/A – 20096 Pioltello (MI)

■ **Gruppo di progettazione:**

- Coordinamento tecnico:

**GOODMAN ITALY AURORA LOGISTICS (ITALY) srl**

Sviluppo tecnologico: Ing. Stefano FIERRO – Ing. Gino LIBONE  
Via Filippo Turati 26 - 20121 Milano  
[gino.libone@goodman.com](mailto:gino.libone@goodman.com); [stefano.fierro@goodman.com](mailto:stefano.fierro@goodman.com)

- Progettazione e aspetti urbanistici:

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI, ARCHITETTURA E URBANISTICA**

ing. Paolo Cavaglia,  
corso Moncalieri, 56 – 10133 Torino  
[pcavaglia@mellanoassociati.it](mailto:pcavaglia@mellanoassociati.it)  
[studio@mellanoassociati.it](mailto:studio@mellanoassociati.it)  
collaborazione arch. Elisa Medaglia, arch. Gloria Tarantino, arch. Francesca Basile, ing. Elisabetta La Rosa

- Aspetti agronomici :

**STUDIO SINTESI INGEGNERIA E PAESAGGIO**

dott. Stefano Assone  
via Mongrando 41/a - 10153 Torino  
[stefano.assone@studio-sintesi.com](mailto:stefano.assone@studio-sintesi.com)

- Mobilità e trasporti:

**ing. Giovanni Vescia**

via Senato 45, 20121 MILANO  
[gianni.vescia@fastwebnet.it](mailto:gianni.vescia@fastwebnet.it)

- Invarianza idraulica:

**PLANETA STUDIO ASSOCIATO**

dott. Cesare Rampi  
Via Cerello, 21 - 10034 Chivasso (To)  
[cesare.rampi@studiopianeta.it](mailto:cesare.rampi@studiopianeta.it)

- Aspetti acustici:

**STUDIO ENVIA**

dott. in fisica Stefano Roletti  
via Carlo Alberto, 28 – 10090 San Giorgio Canavese (TO)  
[envia@libero.it](mailto:envia@libero.it)

- Aspetti energetici:

**STUDIO PETROZZIELLO**

ing. Fiorentino Petrozziello  
Torino  
[studio.petrozziello@gmail.com](mailto:studio.petrozziello@gmail.com)

- Aspetti geologici:

**GEOLAMBDA ENGINEERING srl**

dott. geologo Marco Daguati  
via A. Diaz, 22 - 26845 Codogno (LO)  
[Marco.daguati@geolambda.it](mailto:Marco.daguati@geolambda.it)

Si ringraziano gli Enti Locali nelle figure dell'Amministrazione comunale e degli Uffici del Comune di Pioltello, per l'apporto collaborativo dimostrato negli incontri che hanno anticipato la presentazione del presente Piano Attuativo.



## SOMMARIO

<b>SOMMARIO</b>	<b>2</b>
<b>1. PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>2. LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	<b>5</b>
2.1 Riferimenti territoriali	5
2.2 La situazione catastale	7
2.3 Rilievo dello stato di fatto	11
<b>3. IL QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO</b>	<b>12</b>
3.1 Gli strumenti di pianificazione sovraordinata	12
3.2 Gli strumenti di pianificazione locale	20
3.3 Vincoli	33
3.4 Procedure e verifiche ambientali	34
<b>4. LA PROPOSTA PROGETTUALE</b>	<b>35</b>
4.1 Superficie territoriale della proposta di Piano Attuativo	36
4.2 Aree per Servizi di interesse pubblico	38
4.3 Proposta progettuale - aree private: Parametri di intervento e verifiche	45
<b>5. VERIFICHE SIMULATIVE DI INSERIMENTO AMBIENTALE (IPOTESI NON VINCOLANTE DI UNA POSSIBILE ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO).</b>	<b>51</b>
5.1 Simulazione Distributiva delle capacità edificatorie ammesse dal P.A. e dei possibili caratteri edilizi	51
5.2 Dotazione di parcheggi pertinenziali	55
5.3 Verifica della permeabilità (superfici drenanti)	56
<b>6. ASPETTI ENERGETICI</b>	<b>57</b>
6.1 Involucro edilizio	57
6.2 Impianti	57
<b>7. CRITERI E INDICAZIONI PER IL PROGETTO DEL VERDE</b>	<b>59</b>
7.1 Scelta delle specie vegetali	60
7.2 Modalità d'impianto	64
<b>8. VERIFICA DI INTEGRAZIONE ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b>	<b>65</b>
8.1 Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	65
8.2 Caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto	69
8.3 Sensibilità Visiva dai principali Assi di fruibilità	70
<b>9. CONTRIBUTI E RELAZIONI SPECIALISTICHE</b>	<b>78</b>
9.1 Geologia e considerazioni sui terreni	78





9.2	Adempimenti in materia acustica	78
9.3	Studio del Traffico e Impatti sulla viabilità	78
9.4	Verifica preliminare dei Criteri di Invarianza Idraulica	79
9.5	Progetto e prime indicazioni agronomiche	79
9.6	Aspetti Energetici	79
<b>10.</b>	<b>LE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>80</b>
10.1	Relazione Finanziaria	81
<b>11.</b>	<b>ALLEGATI:</b>	<b>82</b>
	ALLEGATO A: Rilevo topografico strumentale – monografie dei caposaldi	83
	ALLEGATO B: Copia della comunicazione SNAM relativa alla conclusione dei lavori di rimozione del metanodotto (gennaio 2020)	85





## 1. PREMESSA

La presente proposta progettuale ha come obiettivo l'attuazione delle previsioni di intervento ammesse dal Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Pioltello (approvato con DCC n°23 del 30/03/2011, pubblicato sul BURL n°49 del 07/12/2011 e variato con Delibera di Consiglio Comunale n.78 del 22/11/2013), relative all'ambito di trasformazione individuato con la sigla AdT 9 – via 1° Maggio.

Secondo l'allegato al Documento di Piano del PGT vigente denominato "*Indirizzi - Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative*", la modalità attuativa individuata nella scheda normativa n. 9 riferita all'ambito AdT 9, subordina l'attuazione degli interventi alla formazione di un Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione) ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005 e smi.

Il proponente, attuale proprietario delle aree interessate dal Piano Attuativo, **Immobiliare Venus srl**, propone la realizzazione di un insediamento di nuova costruzione destinato ad attività principale "produttiva e logistica", richiamando quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 27/11/2019 e rilasciato in data 17/12/2019 (rif. prot. 48.032 del 28/11/2019, Resp 51194 del 17/12/2019).

Al fine di accertare in forma preliminare la fattibilità e le condizioni di una prima ipotesi di intervento, nella fase propedeutica alla formazione del Piano Attuativo esteso all'intero ambito, la società "Goodman Italy srl", futura promissaria acquirente e futuro sviluppatore delle aree interessate dal P.A., ha presentato in nome del proponente "Venus Immobiliare srl" istanza di "parere preventivo urbanistico" (rif. pratica P02/2020, prot. n. 7734 del 21/02/2020) inerente la valutazione preventiva dell'ipotesi progettuale preliminare proposta.

Il Comune con nota del 06/05/2020 ha dato riscontro favorevole all'istanza ritenendo idonee le ipotesi presentate.

Si richiama inoltre il riscontro alla precedente richiesta di parere urbanistico preventivo, inoltrata da Goodman Italy srl in data 16/10/2019 (rif. prot. 41854) e rilasciato dal Comune di Pioltello in data 30/10/2019.

La proposta progettuale di Piano Attuativo recepisce le precisazioni e i chiarimenti forniti a riscontro dei pareri rilasciati.





## 2. LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 2.1 RIFERIMENTI TERRITORIALI

L'area oggetto di interesse è situata nel Comune di Pioltello, lungo la Strada Provinciale 121, che la lega 1 km più a nord con la SP103 Strada Provinciale Cassanese Bis, e 1,3 km a sud con la SP14 Provinciale Rivoltana.



*Inquadramento territoriale dell'ambito di trasformazione AdT 9 (in rosso)*

L'ambito, che costituisce un naturale completamento della zona produttiva di Pioltello, risulta oggi libero da edificazioni, caratterizzato da prato non coltivato, con la presenza di vegetazione spontanea, su un terreno pianeggiante che si confronta:

- a nord con il territorio agricolo verso il Parco Agricolo Sud Milano;
- a est con insediamenti industriali esistenti e con previsioni di completamento;
- a sud con il tracciato alberato della pista ciclopedonale esistente su via 1° Maggio;
- e a ovest con la rotatoria ed il sedime stradale della SP 121 Pobbiano-Cavenago che separa l'area dal centro sportivo comunale.

L'area si sviluppa su una superficie pianeggiante, libera da costruzioni ed è attualmente ancora utilizzata a fini agricoli, pur con ridotta produzione (coltura estensiva). Essa si colloca ad una quota media sul livello del mare pari a circa

117,5 mslm .Il confine sud dell'ambito rappresentato fisicamente dal cordolo esterno dell' attuale tracciato della pista ciclopedonale su via 1° Maggio.



In alto Individuazione dell'area di intervento (in rosso) su foto aerea, estratto dalla tavola E 1.5.;  
sotto vista a volo d'uccello con simulazione di inserimento (ipotesi simulativa non vincolante)



Per la descrizione fotografica dello stato di fatto si rimanda all'elaborato E 1.6  
"Documentazione Fotografica".

## 2.2 LA SITUAZIONE CATASTALE

### 2.2.1 Aree interne all'ambito AdT 9

L'area oggetto di intervento è identificata al C.T. nel **foglio 9**, del Comune di Pioltello, con **mappale n° 1091 (parte)** oggi intestato al proponente (Immobiliare VENUS srl), proprietario dell'intero lotto oltre che delle aree richieste dal PGT in cessione esterna, descritte in seguito.

Tale particella catastale confina a sud-ovest con il **mappale n. 1078** di proprietà comunale compreso anch'esso nell'ambito AdT9.



*Estratto di mappa catastale con individuazione dell'ambito di intervento: in giallo il mappale n. 1091 di proprietà dei proponenti con l'individuazione in rosso della porzione compresa nell'Ambito di PGT AdT9, in verde il mappale 1078 di proprietà comunale, compreso nel medesimo AdT9. Con linea a pallini blu è evidenziata l'area proposta per la localizzazione della fascia di mitigazione paesaggistica, sempre in proprietà del proponente.  
(estratto da database del catasto terreni – Agenzia delle Entrate)*

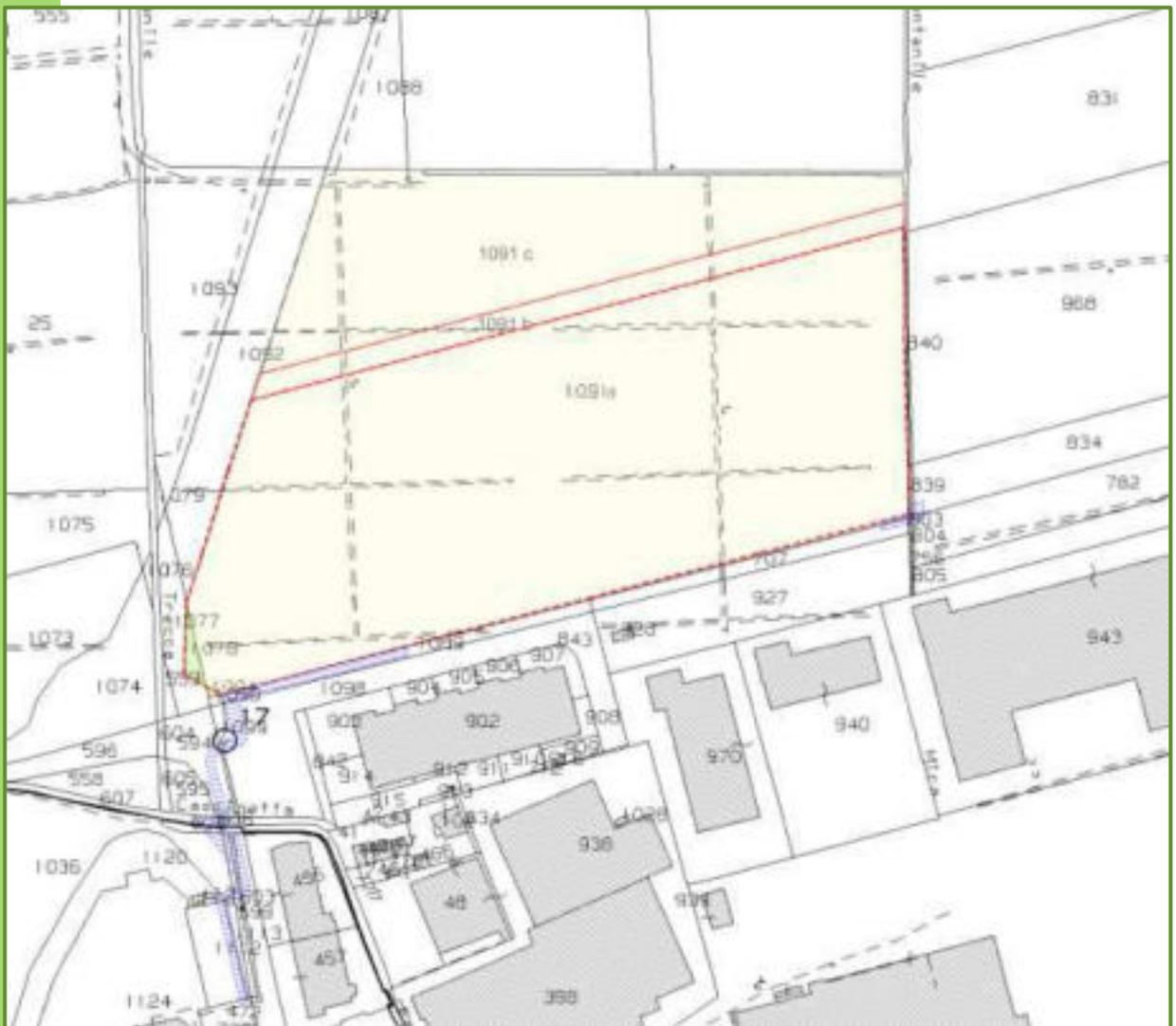
Nel corso della procedura approvativa del Piano Attuativo si procederà al frazionamento catastale del mappale n.1091 in modo da suddividere le parti oggetto di intervento da quelle esterne non oggetto di trasformazione.

In particolare, con riferimento anche a quanto indicato nelle tavole grafiche del PA viene proposta la seguente suddivisione in parti:

- 1091a: parti in proprietà comprese nell'ambito AdT 9;

- 1091 b: parti in proprietà esterne all'ambito AdT 9 destinate alla realizzazione della fascia di mitigazione paesaggistico ambientale (circa 10m.)
- 1091 c: parti in proprietà non oggetto di interventi esterne all'ambito e classificate come ambito agricolo produttivo.

Riguardo al mappale n. 1078 di proprietà del Comune di Pioltello, (ex reliquato stradale e margini carreggiata, già via Piemonte, dismesso a seguito della realizzazione del nuovo tracciato della bretella SP 121 "Pobbiano-Cavenago") si provvederà al trasferimento in capo ai proponenti mediante permuta secondo quanto verrà regolamentato nella Convenzione del PA.



*Estratto dell'elaborato E 1.3 "estratto di mappa catastale con individuazione del perimetro del PA e d'elenco proprietà". Con il tratteggio blu sono evidenziate (a titolo indicativo e non vincolante) le aree interessate da opere di urbanizzazione esterne all'ambito su sedimi di proprietà comunale.*

### 2.2.2 Aree esterne all'ambito AdT 9

Il medesimo proponente "Immobiliare VENUS srl" dispone inoltre di ulteriori aree in proprietà, esterne all'ambito di intervento, necessarie per il reperimento delle aree in cessione esterna richieste dal PGT vigente.

Si tratta in particolare delle aree individuate dalla scheda degli indirizzi del PGT come aree da cedere gratuitamente esternamente all'ambito a

"compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito" e da destinarsi per l'ampliamento del centro sportivo comunale.

Tali aree sono individuate nell'elaborato E 2.3.1 "Individuazione aree in cessione esterne all'ambito su mappa catastale (proposta di frazionamento)" e sono descritte nell'estratto grafico e nella tabella seguente.

Nel corso della procedura approvativa del Piano Attuativo, di concerto con il Comune, i proponenti procederanno alla loro esatta definizione e al frazionamento catastale delle aree esterne, richieste per la definizione degli obblighi convenzionali previsti dal Piano Attuativo.



Estratto Tav. E 2.3.1 "Individuazione aree in cessione esterne su mappa catastale".

Di seguito è riportato l'elenco delle proprietà catastali delle aree coinvolte dal Piano Attuativo dell'area AdT9 (proposta di frazionamento).

<b>ELENCO DELLE PROPRIETA'</b>								
<b>Piano Attuativo AdT 9 - Pioltello, via 1° Maggio</b>								
gruppi	particella	parte	n. Piano	Misura reale (stima su rilievo)	Consistenza catastale nominale (mq)	Superficie catastale (frazionata) (mq)	Interventore	(mq)
<b>ELENCO DELLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO</b>								
<b>AREE INTERNE ALL'AMBITO AdT9</b>								
[AdT9]	1091	a	-	36.397,00	31.311	-	Immobiliare Venus srl	
[AdT9]	1078	-	-	146,00	138	-	Comune di Pioltello	<b>36.543,00</b>
<b>AREE ESTERNE ALL'AMBITO INTERESSATE DA INTERVENTI DI MITIGAZIONE</b>								
[AdT9]	1091	b	-	2.861,00	31.311	-	Immobiliare Venus srl	<b>2.861,00</b>
<b>ELENCO DELLE PROPRIETA' AREE ESTERNE ALL'AMBITO OGGETTO DI PERMUTA</b>								
<b>AREE IN PERMUTA</b>								
[P]	30	AAO	P	145,00	-	138,00	Immobiliare Venus srl	<b>138,00</b>
<b>ELENCO DELLE PROPRIETA' AREE ESTERNE ALL'AMBITO IN CESSIONE AL COMUNE</b>								
<b>AREE IN CESSIONE ESTERNA ALL'AMBITO</b>								
[A]	1093	b	12	4.435,00	4.446,00	4.446,00	Immobiliare Venus srl	
[B]	684	-	4	14.408,00	15.165,00	15.165,00	Immobiliare Venus srl	
	686	-	5	4.214,00	4.385,00	4.385,00	Immobiliare Venus srl	
	689	-	6	1.147,00	1.180,00	1.180,00	Immobiliare Venus srl	
	37	-	7	17.590,00	17.620,00	17.620,00	Immobiliare Venus srl	
[C]	381	-	1	3.277,00	3.430,00	3.430,00	Immobiliare Venus srl	
	1073	-	2	4.248,00	4.232,00	4.232,00	Immobiliare Venus srl	
[D]	553	-	8	1.093,00	1.020,00	1.020,00	Immobiliare Venus srl	
	379	b	9	2.005,00	1.320,00	1.967,00	Immobiliare Venus srl	
	30	a	10	1.418,00	9.980,00	1.418,00	Immobiliare Venus srl	
	30	c	11	329,00		312,00	Immobiliare Venus srl	
								<b>55.175,00</b>
<b>NOTA:</b> Stima delle superfici derivata dal rilievo topografico strumentale effettuato sull'area in aggiornamento e maggior dettaglio rispetto a quella indicata nella Scheda d'ambito AdT 9. La misurazione reale delle aree potrà essere meglio definita a seguito dell'effettuazione del frazionamento catastale da eseguirsi prima della stipula della convenzione. Gli eventuali conseguenti adeguamenti delle misure sono ammessi e non costituiscono variante al Piano Attuativo.								

Tabella riepilogativa delle aree in proprietà del Comune comprese nell'ambito AdT (data base del catasto terreni - Agenzia delle Entrate)

Le risultanze catastali sono desunte dalle visure del catasto terreni (Ufficio Provinciale di Milano) aggiornate alla data del 25 novembre 2019.

In ragione dell'emergenza sanitaria "Covid-19" che ha colpito i territori italiani nel corso della redazione del Piano attuativo, si assumono come misure di superficie quelle stimate con strumento informatico sul rilievo topografico strumentale effettuato a dicembre 2019.

La misurazione reale delle aree dovrà essere meglio definita nelle successive fasi di approfondimento ed in particolare in sede di frazionamento catastale da eseguirsi prima della stipula della convenzione. Eventuali e conseguenti adeguamenti delle misure di superficie saranno ammessi e non costituiranno variante al Piano Attuativo.

### 2.3 RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

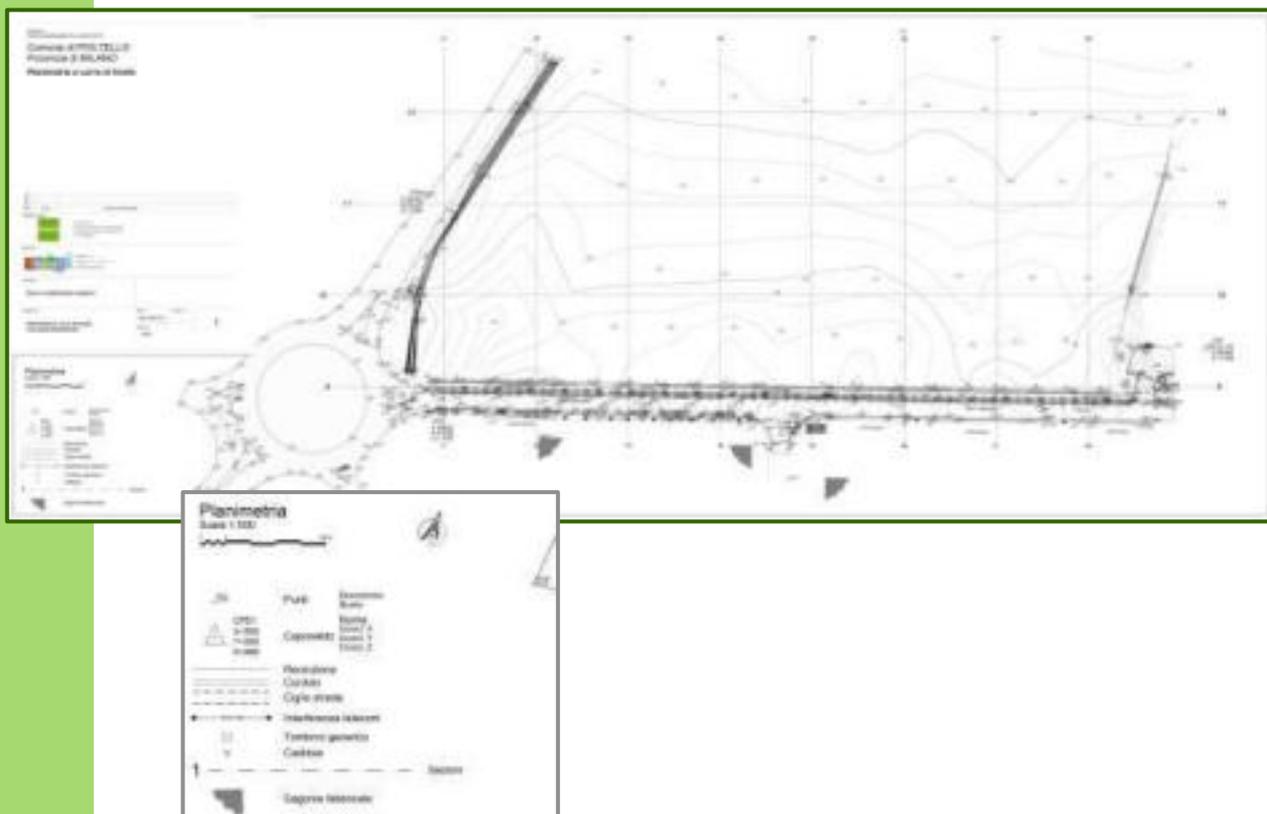
In fase propedeutica alla redazione della proposta del PA, è stato eseguito a cura dei proponenti il rilievo topografico strumentale delle aree interessate dagli interventi.

Le operazioni di rilievo e la restituzione cartografica sono state consegnate in data 06 dicembre 2019 a cura e firma dello studio Geomar.it snc, geom. Massimo Mellano, con sede a Mondovì (CN), via Matteotti, n. 5.

Il rilievo topografico esteso alla viabilità confinante sull'area è stato georeferenziato in coordinate assolute nel sistema ETRF-89) adottato dalla Carta Tecnica Regionale. Per le monografie dei caposaldi si rimanda al successivo ALLEGATO A "Rilevo topografico strumentale – monografie dei caposaldi".

Dalla analisi dello stato di fatto l'area si presenta pressochè pianeggiante, in leggero declivio da nord-est verso sud-ovest. La quota media dell'attuale piano di campagna è situata a 117,5 m.slm.

Per il rilievo dello stato di fatto si fa riferimento allo specifico elaborato E 1.4 "Planimetria di rilievo e profili con individuazione del perimetro del PA"



Rilevo topografico strumentale – tavola di restituzione originale redatta a cura di Geomar.it , geom. Massimo Mellano



### 3. IL QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

#### 3.1 GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

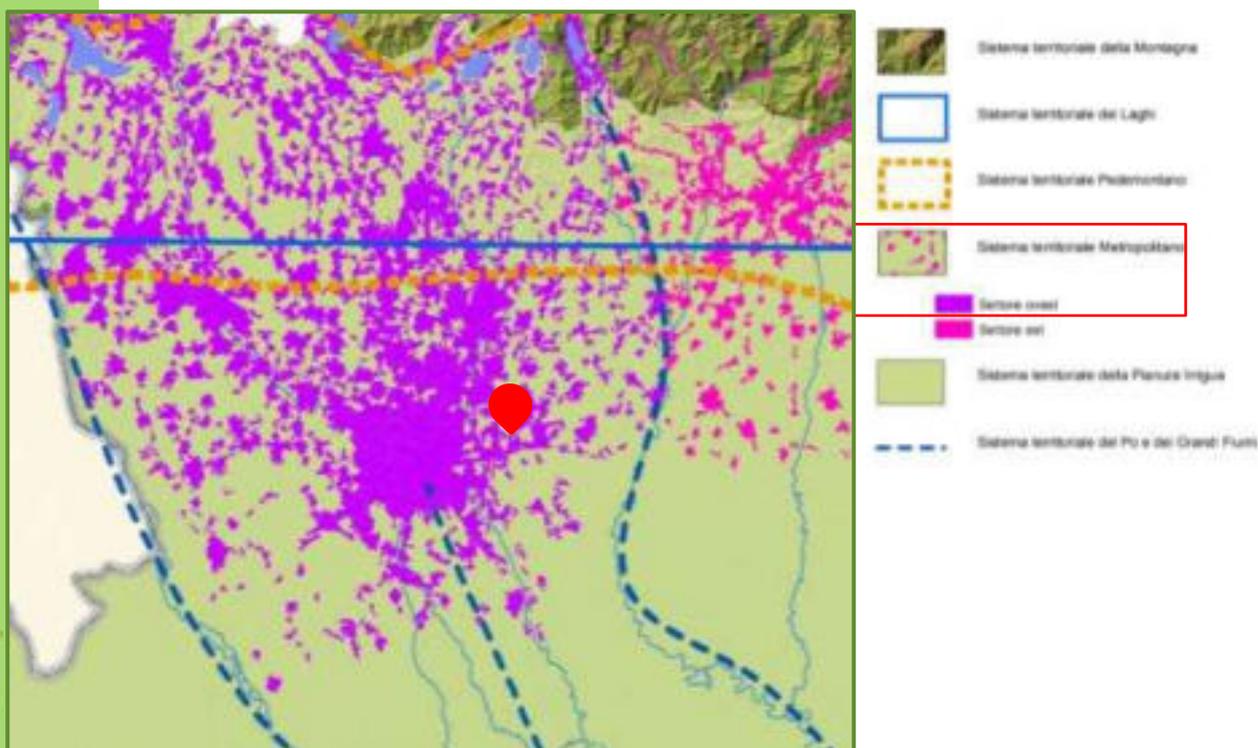
Il quadro della pianificazione sovraordinata relativo all'ambito oggetto di PA fa riferimento ai seguenti strumenti: il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e il Piano Territoriale Provinciale.

##### 3.1.1 Il Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con D.C.R. n. 951 del 19/01/2010 (in applicazione della L.R. 12/2005) ed efficace dal 17000/020/2010, rappresenta lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della regione, infatti obiettivo prioritario è rendere coerente la visione strategica della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale ed economico-sociale. Per perseguire tale obiettivo, il PTR viene aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, o con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFER). L'ultimo aggiornamento approvato è D.C.R. n.766 del 26/11/2019.

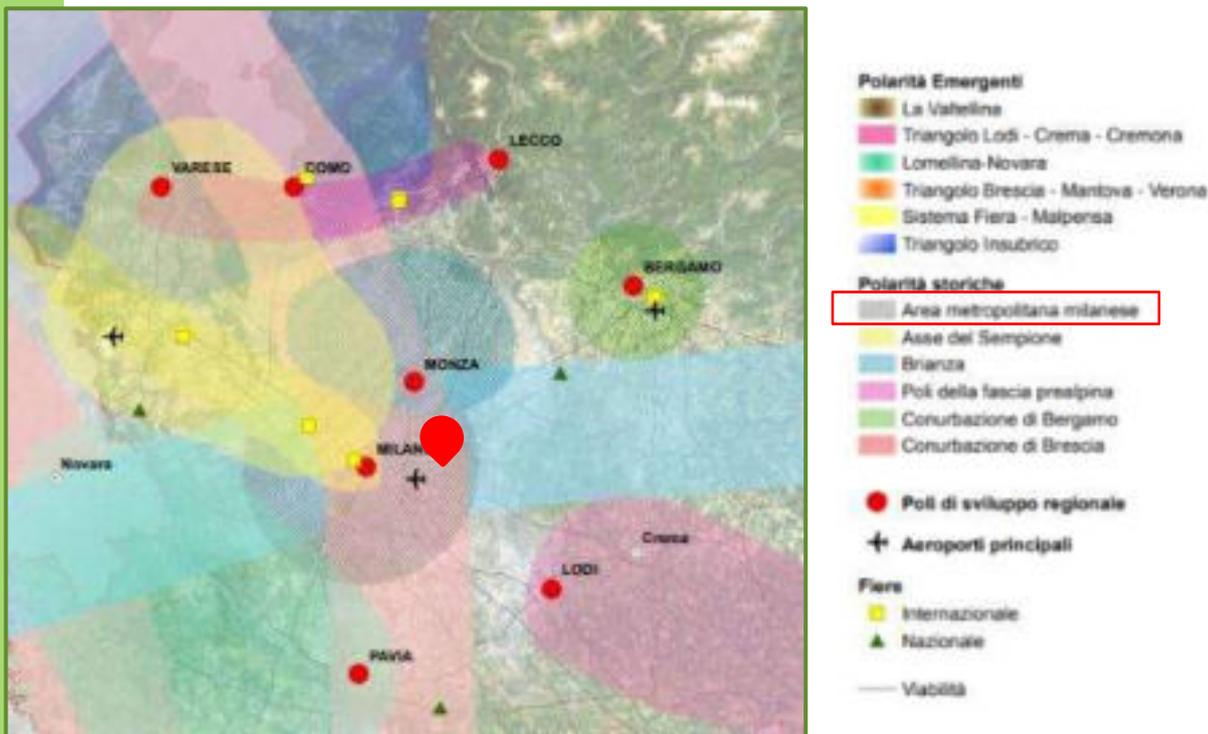
Il PTR, per attuare la governance territoriale, si compone di molteplici strumenti quali: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico, gli Strumenti Operativi, le sezioni tematiche e la Valutazione Ambientale del PTR.

Il PTR nel definire le strategie e gli obiettivi da perseguire a livello regionale ha individuato 3 macro-obiettivi e declinato in 24 obiettivi secondari, articolati in linee orientative dell'assetto del territorio ed effetti diretti e indiretti in diversi ambiti di azione. Tra i macro-obiettivi riportati nel Documento di Piano, troviamo: "rafforzare la competitività dei territori della Lombardia e riequilibrare il territorio lombardo". Tali obiettivi risultano perfettamente in linea con quanto il progetto contenuto nel presente Piano Attuativo ambisce a rappresentare per il territorio di Pioltello.



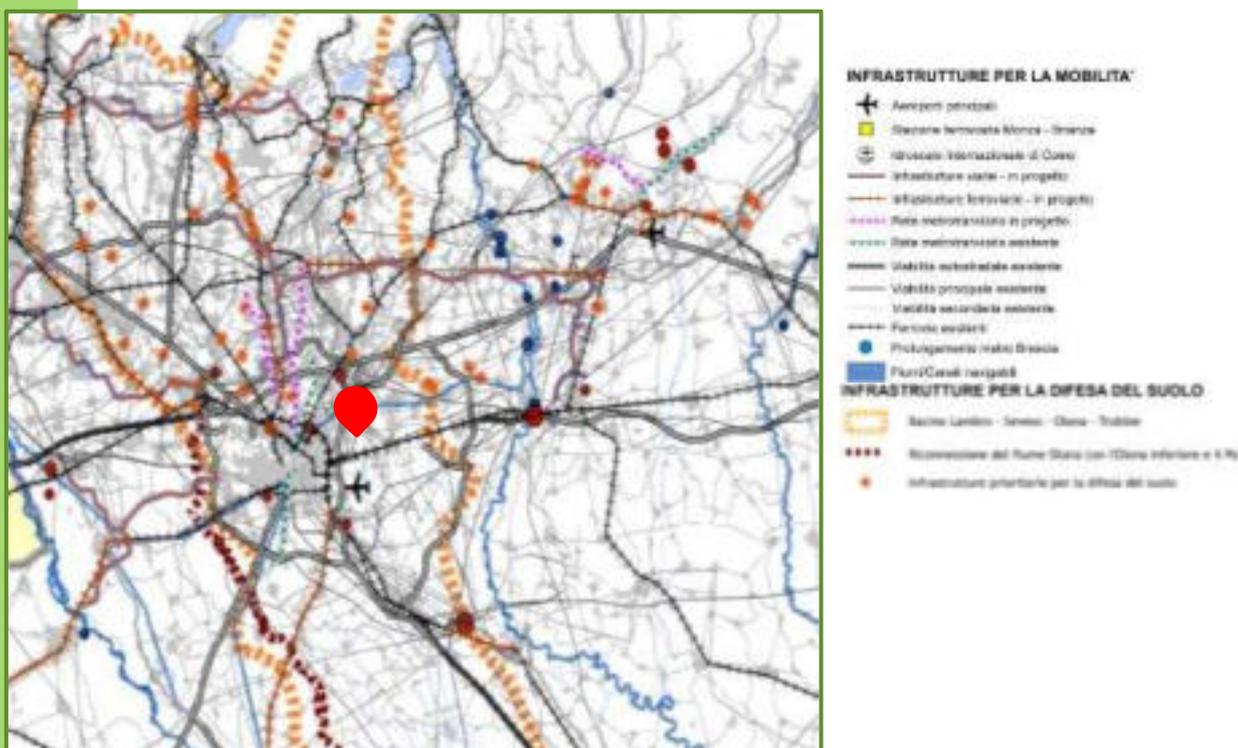
Stralcio Tav.4 "I SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR". In rosso viene localizzato il comune di Pioltello.

L'ambito geografico in cui è inserito il comune di Pioltello è quello che nella Tav. 4 "I sistemi territoriali del PTR" viene identificato come sistema territoriale Metropolitano – Settore Ovest.



Stralcio Tav.1 "POLARITA' E POLI DI SVILUPPO REGIONALE", in rosso viene localizzato il comune di Pioltello.

L'area oggetto del presente P.A. ricade interamente nell'area metropolitana milanese (come nello stralcio sopra riportato), pertanto risulta influenzata dall'area di gravitazione della città di Milano.



Stralcio Tav.3 "INFRASTRUTTURE PRIORITARIE PER LA LOMBARDIA" - aggiornamento 2019. In rosso viene localizzato il comune di Pioltello.

Come visibile nello stralcio sopra riportato, della Tavola n.3 "Infrastrutture prioritarie per la Lombardia", il comune di Pioltello si localizza nelle strette vicinanze dei maggiori assi infrastrutturali di collegamento per la mobilità del territorio lombardo.

La posizione strategica del Comune di Pioltello e la presenza delle più importanti infrastrutture per la mobilità sono state le caratteristiche che hanno ricoperto un ruolo centrale per la scelta della localizzazione del presente Piano Attuativo.

### 3.1.2 - Il Piano Paesaggistico Regionale

Il PTR assume anche valore di Piano Paesaggistico, infatti il piano ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico (in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005) che recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001. Infatti, le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale.

Per l'approfondimento degli aspetti paesaggistici, si rimanda allo specifico Capitolo 8 della presente relazione.

### 3.1.3 - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

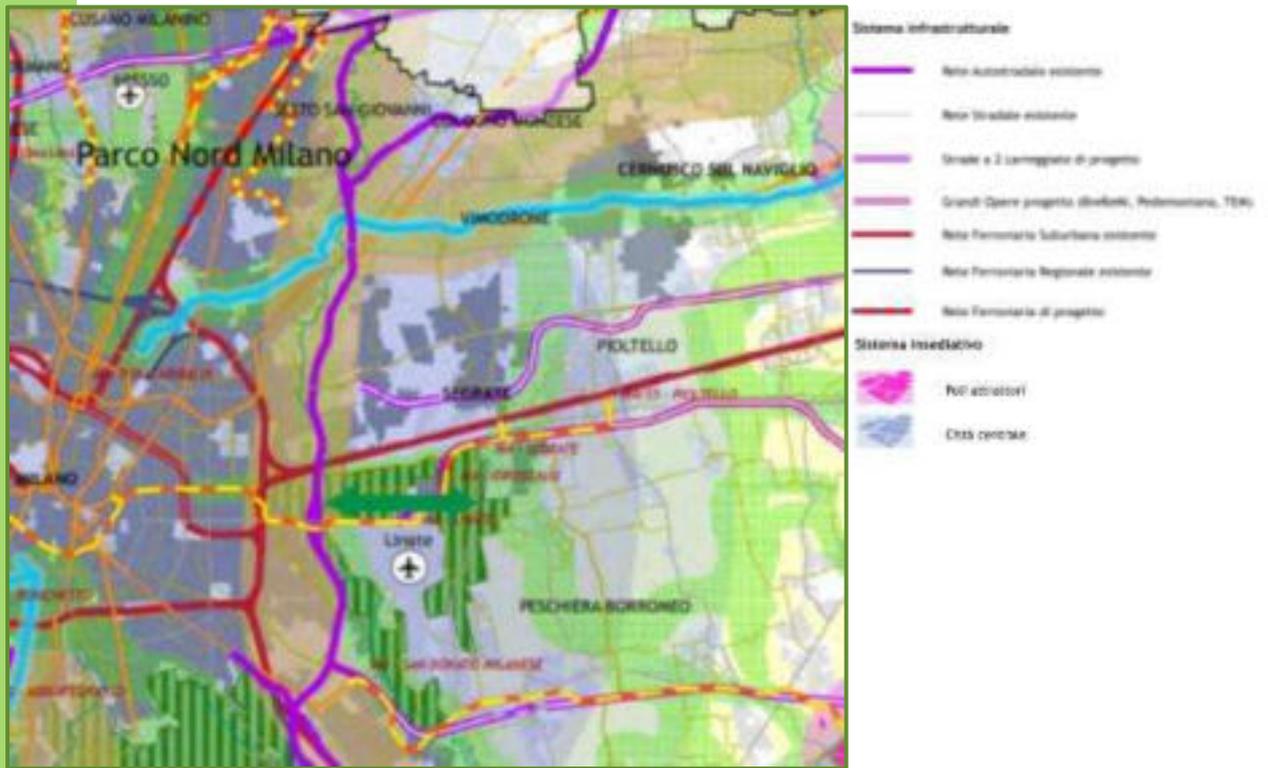
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano, approvato con Delibera di Consiglio n.93 del 17/12/2013, è stato modificato da quattro varianti, l'ultima approvata con Decreto del Sindaco Metropolitano n.105 del 10/07/2019.

L'obiettivo del PTCP è quello di attuare una valorizzazione paesistica, di tutelare l'ambiente, supportare lo sviluppo economico e identitario-culturale e sociale di ciascun ambito e di migliorare qualitativamente il sistema insediativo e infrastrutturale. Nello specifico gli obiettivi principali sono, come evidenziato nel sito della provincia di Milano:

I 5 macro-obiettivi del PTCP di Milano, individuati nella Relazione generale del PTCP, sono:

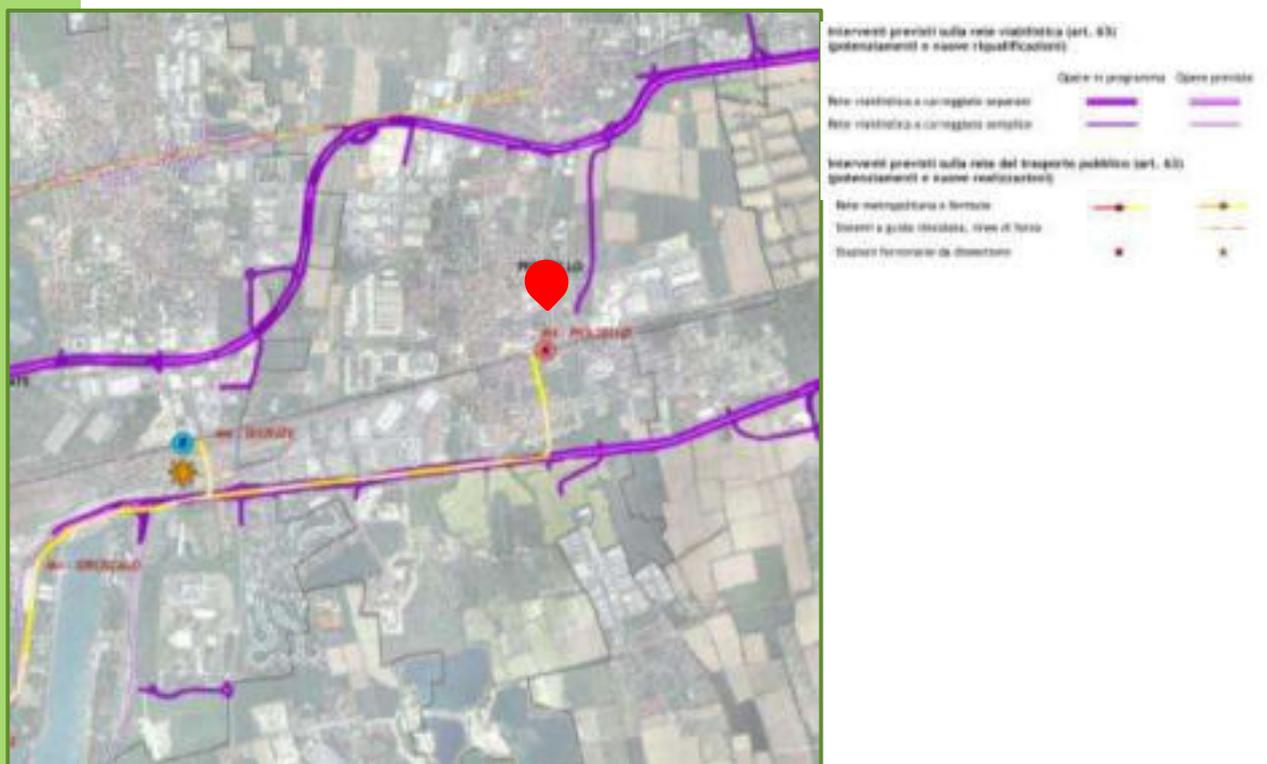
- M-01 Compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni
- M-02 Razionalizzazione del sistema della mobilità e integrazione con il sistema insediativo
- M-03 Riequilibrio ecosistemico e ricostruzione di una rete ecologica.
- M-04 Contenimento del consumo del suolo e compattazione della forma urbana
- M-05 Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.





Stralcio Tav.0 "STRATEGIE DI PIANO" del PTCP, in rosso viene localizzato il comune di Pioltello.

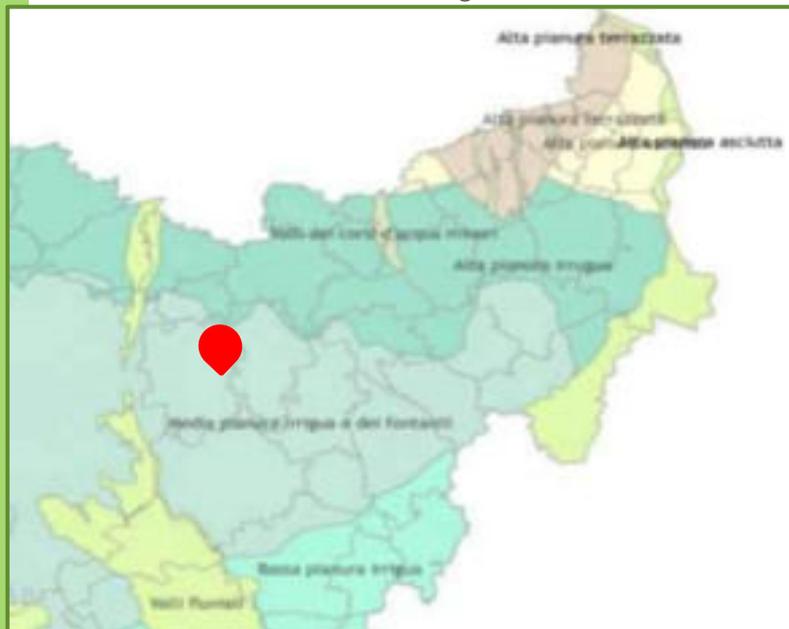
LA Tavola n.0, sopra riportata, rappresenta le strategie di piano del territorio provinciale. Dalla cartografia, si evince come il Comune di Pioltello sia caratterizzato da un sistema insediativo definito Città centrale, dovuto dalla centralità del capoluogo di Provincia. Il territorio interessato dalla trasformazione del presente P.A., risulta fortemente caratterizzato dal sistema infrastrutturale che rende tale porzione di territorio collegata alle principali attrezzature viabilistiche della regione.



Stralcio Tav.1 Sez.1 "SISTEMA INFRASTRUTTURALE" del PTCP, in rosso viene localizzato il comune di Pioltello.



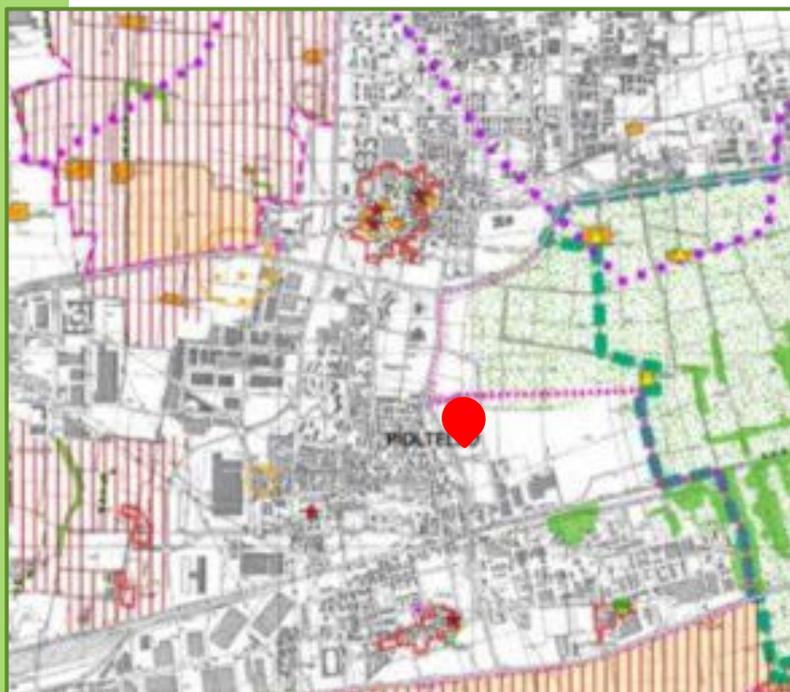
Nella tavola 1, sezione 1 "SITEMA INFRASTRUTTURALE" del PTCP, vengono individuati i principali interventi previsti sulla rete viabilistica (rif. Art. 63 Documento di piano) e gli interventi previsti sulla rete di trasporto pubblico (rif. Art. 63 Documento di Piano). Gli interventi sulla rete viabilistica che interessano il Comune di Pioltello sono già stati realizzati.



Stralcio Tav.2 sez.1 "AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA" – Unità tipologiche di paesaggio del PTCP, in rosso viene localizzata l'area oggetto d'intervento.

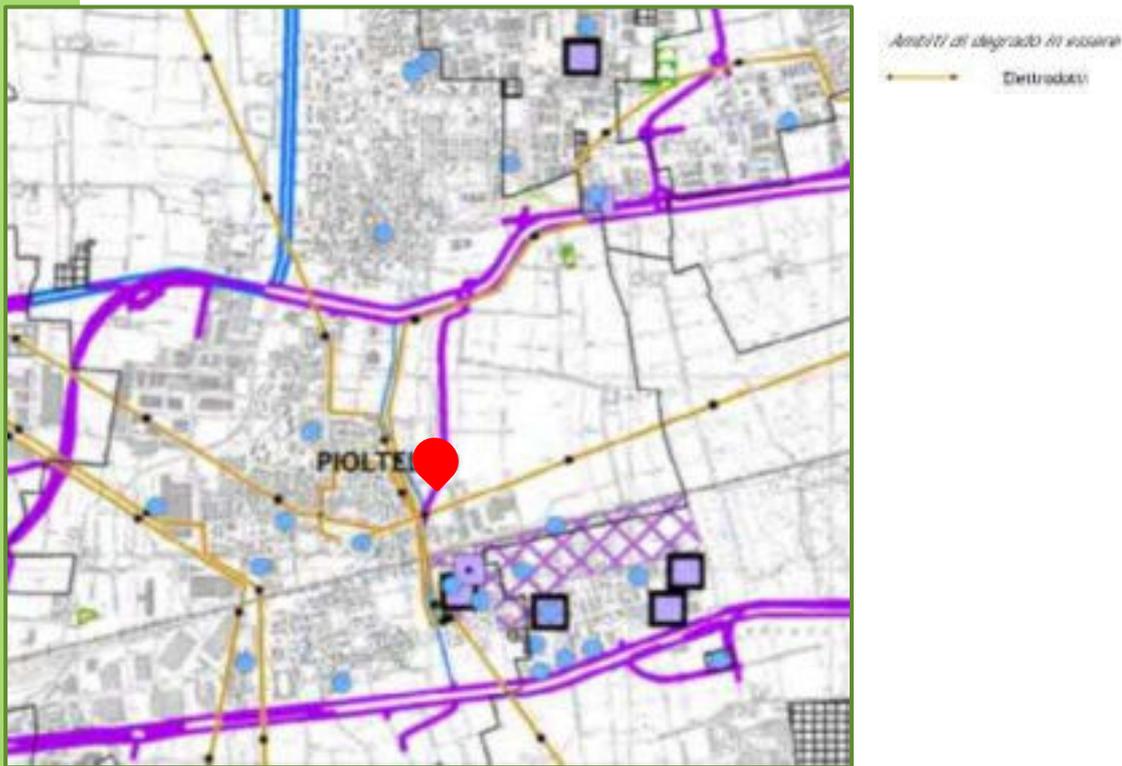
L'articolo 19 delle NTA del PTCP, individua le unità tipologiche di paesaggio, come riportato nella cartografia, il territorio del comune di Pioltello e dell'area d'intervento ricade nell'unità "Media pianura irrigua e dei fontanili".

Nella cartografia sotto riportata, vengono individuate le aree di rilevanza ambientale, non si riscontrano vincoli o presenza diretta di aree di rilevanza per l'area oggetto di trasformazione. Si osserva, la vicinanza del parco regionale "Parco Agricolo sud di Milano" ed un ambito di rilevanza naturalistica, i quali però non ricadono nell'area oggetto di P.A.



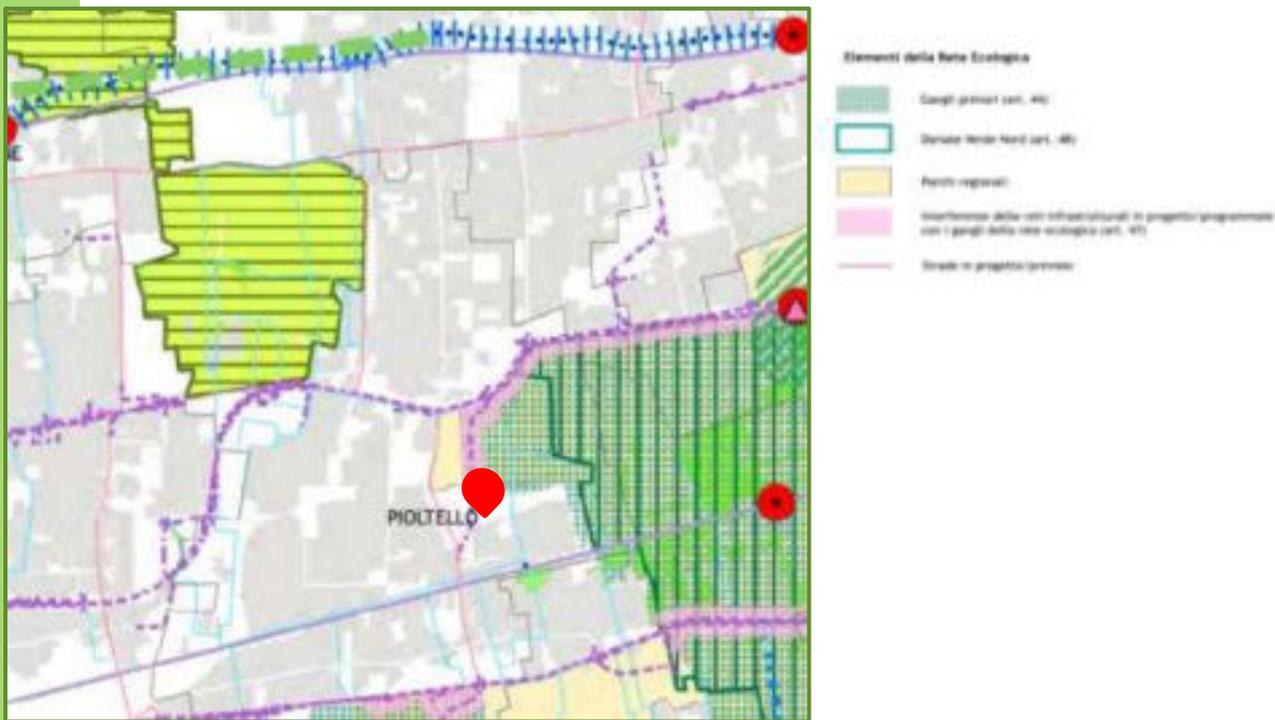
Stralcio Tav. 3 "AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA" del PTCP, in rosso viene localizzata l'area oggetto d'intervento.

Nella tavola 3, "AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI DEGRADO O COMPROMISSIONE" art.35 vengono identificati gli ambiti di degrado in essere che sussistono sull'area oggetto d'intervento, secondo l'art-35 delle NTA del PTCP.



Stralcio Tav.3 "AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI DEGRADO O COMPROMISSIONE" art.35 del PTCP, in rosso viene localizzata l'area oggetto d'intervento.

Nella cartografia a seguito, viene riportato il tracciato da ovest ad est di un elettrodotto che lambisce la parte sud del presente P.A., si rimanda al paragrafo 4.3.7 e all'elaborato E 2.2 per una lettura più accurata e per l'individuazione delle fasce di rispetto da adottare nell'area Adt9.



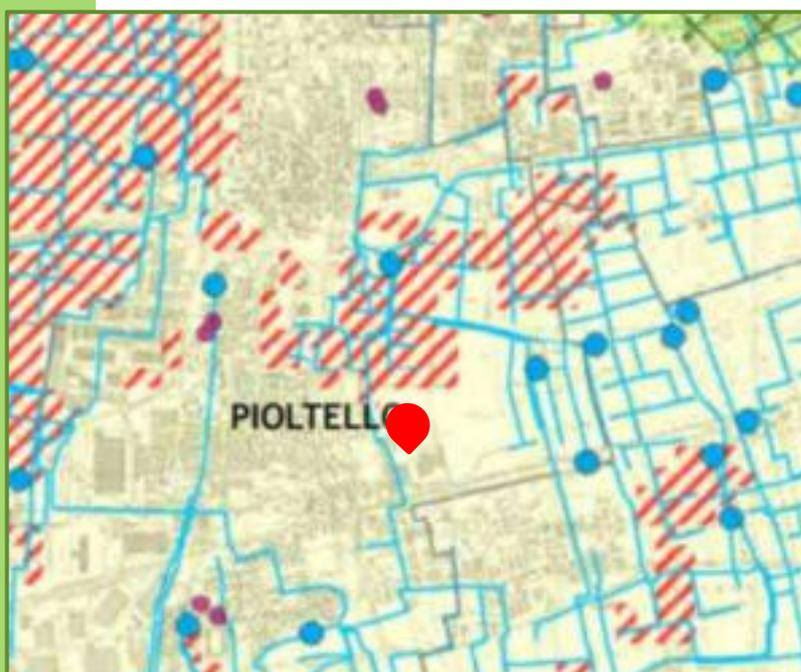
Stralcio Tav.4 "RETE ECOLOGICA" del PTCP, in rosso viene localizzata l'area oggetto d'intervento.

Lo stralcio della Tavola n.4: "RETE ECOLOGICA" del PTCP, individua i corridoi ecologici principali e secondari, nei quali è importante attuare processi di riassetto fruitivo ed ecologico o di consolidamento ecologico. L'Area oggetto d'intervento non è interessata direttamente da elementi della rete ecologica, seppure nelle immediate vicinanze si localizza il Parco Agricolo Sud di Milano.



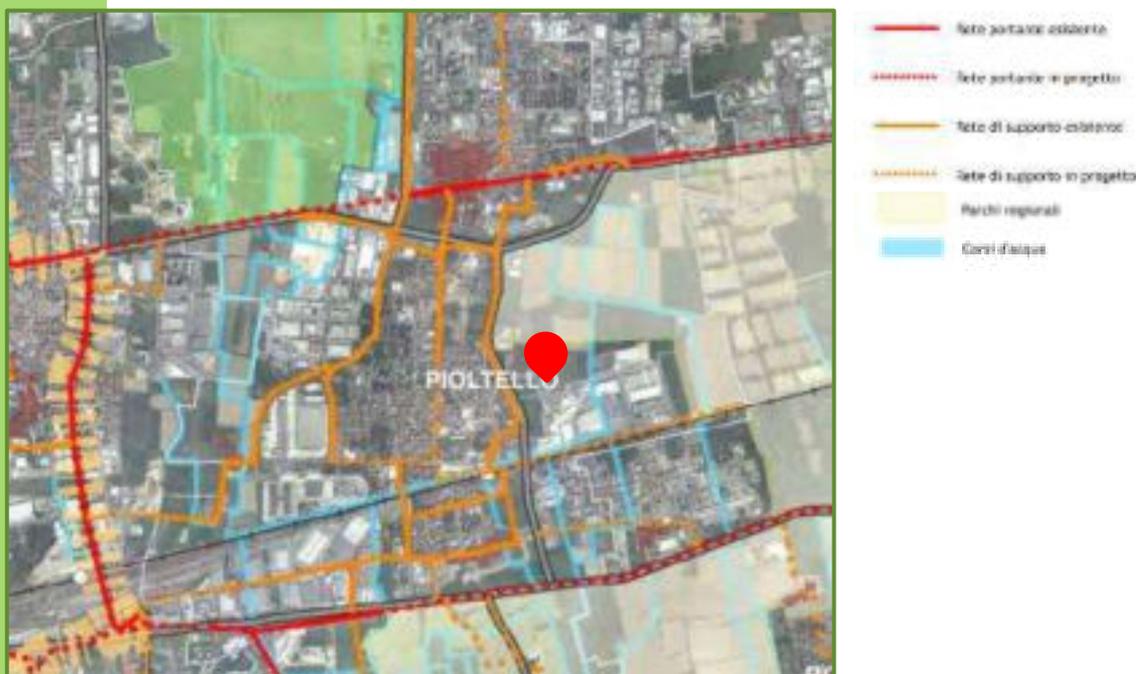
Stralcio Tav.6 "AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO" del PTCP, in rosso viene localizzata l'area oggetto d'intervento.

L'estratto sotto riportato della Tavola 6 "AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO" del PTCP, individua gli ambiti agricoli strategici ed i parchi regionali. Come visibile dalla cartografia, l'area oggetto di P.A. non ricade o interferisce con aree tutelate, sebbene il Parco Agricolo Sud di Milano è localizzato nelle immediate vicinanze.



Stralcio Tav.7 "DIFESA DEL SUOLO" del PTCP, in rosso viene localizzata l'area oggetto d'intervento.

Nella Tavola n. 8 "Difesa del suolo" vengono individuati i macrosistemi idrogeologici e l'intero comune di Pioltello risulta come ambito di rigenerazione prevalente della risorsa idrica. L'articolo 38 delle NTA del PTCP, stabilisce gli indirizzi che la pianificazione comunale deve ottemperare per tale risorsa.



Stralcio Tav.8 "RETE CICLABILE PROVINCIALE" del PTCP, in rosso viene localizzata l'area oggetto d'intervento.

In riferimento all'art. 66 delle NTA del PTCP, in merito alla "Rete Ciclabile" (stralcio sopra riportato), non si segnala la presenza e/o interferenza sull'area d'intervento di reti portanti o reti di supporto alla rete ciclabile in progetto.



### 3.2 GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE LOCALE

#### 3.2.1 - Il Piano del Governo del Territorio (PGT)

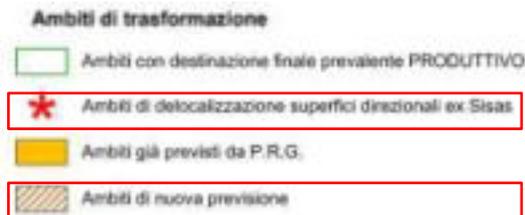
Il Comune di Pioltello è dotato di Piano di Governo del Territorio, aggiornamento del PRG, approvato in data 01/10/2001 con DGRL n. VII/6316 ai sensi dell'art.13 della l.r.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Lo strumento di pianificazione comunale vigente fa riferimento al seguente iter approvativo:

- adozione dello strumento di pianificazione comunale "Piano di Governo del Territorio", con delibera di Consiglio Comunale n°84 del 26/10/2010 e dei relativi atti complementari, ai sensi della l.r.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n°23 del 30/03/ 2011, pubblicato sul BURL n°.49 del 07/ 1 2/ 2011;
- Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 23/ 11/ 2017, pubblicata sul BURL n°.10 del 07/03/2018.

Il PGT si compone di tre documenti tecnici: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole che definiscono le nuove linee di sviluppo e trasformazione della città. Si analizzeranno nei paragrafi seguenti i principali elaborati consultati maggiormente utili per la lettura del territorio e per l'elaborazione di questa proposta di trasformazione.

#### Documenti di Piano





Estratto "Tavola riassuntiva delle previsioni di piano -TAV 15" del Documento di Piano del PGT zona urbanistica AdT9. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

Le aree site nel Comune di Pioltello, di proprietà di Immobiliare VENUS s.r.l., contraddistinte catastalmente al FG. 9, mappale 1091 sono identificate dal Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente come segue:

- 1)- Fg. 9 mappale 1091/parte: "Ambito Agricolo a vocazione produttiva"
- 2)- Fg. 9 mappale 1091/parte: "Ambiti di trasformazione denominato ADT 9 ad indirizzo produttivo"

Di seguito si riportano le disposizioni previste dal PGT vigente per ciascuna delle due zone urbanistiche.

### 1)- "Ambiti Agricoli a vocazione produttiva (ex zone E1)"

Sono le aree agricolo- produttive il cui obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutive del paesaggio agrario, prevalentemente a seminativo, la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali.

Destinazioni d'uso: produzioni agricole: l'edificazione agricola è ammessa solo nelle aree indicate negli appositi perimetri, secondo le norme di cui sopra

Modo d'intervento: intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamento dei comparti esistenti, salvo quanto disciplinato dalle norme specifiche per gli edifici; progetto paesistico di dettaglio per gli interventi di ricomposizione fondiaria, bonifica agraria, modifica della rete irrigua secondaria o della viabilità poderal e per le nuove costruzioni.

### 2)- "Ambito di trasformazione denominato ADT 9 ad indirizzo produttivo" Scheda d'ambito-AdT 9, Tav 12

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 nuovo tracciato della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" ed è collocata la rotatoria 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 dell'area esterna all'ambito posta tra il centro sportivo comunale di Via Piemonte e la nuova S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago". Area destinata nel PdR a verde agricolo di salvaguardia con funzione di area di mitigazione ambientale del centro sportivo stesso (area identificata catastalmente al Fg. 9 mapp. 1093) cessione delle aree, esterne all'ambito, necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto delle schede SP1P e parte della V66 del Piano dei Servizi per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città;
- cessione dell'area da reperire all'esterno del comparto AdT 9, identificata dall'ambito V3P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi 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.

Destinazioni d'uso:

Principale produttiva e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13, lett C) "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole<sup>1</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> Rif. NTA del PdR, art. 13 lett. C)

Destinazione d'uso principale **PRODUTTIVA** comprende: impianti industriali es artigianali ed attività ad essa assimilate; Attività di produzione e/o scambio di beni materiali e/o immateriali e servizi quali: artigianato e industria, officine, **magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche, depositi di automezzi di trasporto merci e relative attrezzature**, servizi per la produzione. Destinazioni complementari e compatibili; **uffici funzionali** alla singola attività, uffici di interesse generale volti alla produzione di servizi, attività di ristorazione collettiva, laboratori tecnico-professionali etc...

- Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistico - edilizi		
Modalità attuative	Piano di lottizzazione-	
Superficie Lorda di Pavimento complessiva realizzabile	m <sup>2</sup>	18.600,00
Superficie Lorda di Pavimento produttiva realizzabile	m <sup>2</sup>	18.600,00
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	37.143,00
Superficie fondiaria indicativa: complessiva	m <sup>2</sup>	30.343,00
Rapporto di copertura	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 <sup>19</sup>
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi	m <sup>2</sup>	6.800,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m <sup>2</sup>	6.800,00
- da monetizzare	m <sup>2</sup>	0,00
Contributo compensativo da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento Centro sportivo comunale (aree SP1P, parte V66 del PdS e verde di salvaguardia del PdR).	m <sup>2</sup>	46.996
Contributo compensativo da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento Centro sportivo comunale (area V3P del PdS)	m <sup>2</sup>	8.172,00

Estratto "Scheda d'ambito 9" degli Indirizzi del Documento di Piano del PGT. Tabella delle prescrizioni e dei parametri urbanistici.

Relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, con riferimento al parere preliminare richiesto da Goodman Italy srl e rilasciato dal Comune di Pioltello in data 30/10/2019 si precisa che la destinazione logistica, comprendente la movimentazione, il packaging, lo smistamento e lo stoccaggio della merce sono compatibili con la destinazione urbanistica dell'area. Relativamente alle destinazioni d'uso si fa riferimento anche a quanto riportato al successivo paragrafo 4.3.4.

#### Modalità d'attuazione:

**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 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.

**e** - La cessione gratuita prevista nel comparto quale previsione insediativa contenuta nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e delocalizzata nell'ambito (ad oggi non più attuabile), viene sostituita dalla cessione di un'area, destinata nel PdR



a verde agricolo di salvaguardia (area identificata catastalmente al Fg. 9 mapp. 1093 ) con funzione di area di mitigazione ambientale al centro sportivo stesso.

**d**- Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento 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, V3P e parte della V66 del Piano dei Servizi .

La ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, indicate nella scheda, ha carattere indicativo e dovrà essere esattamente determinata nel piano attuativo e nella convenzione, saranno esplicitate le indennità connesse alla

#### Servizi di urbanizzazione da realizzare:

**a** - viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é 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

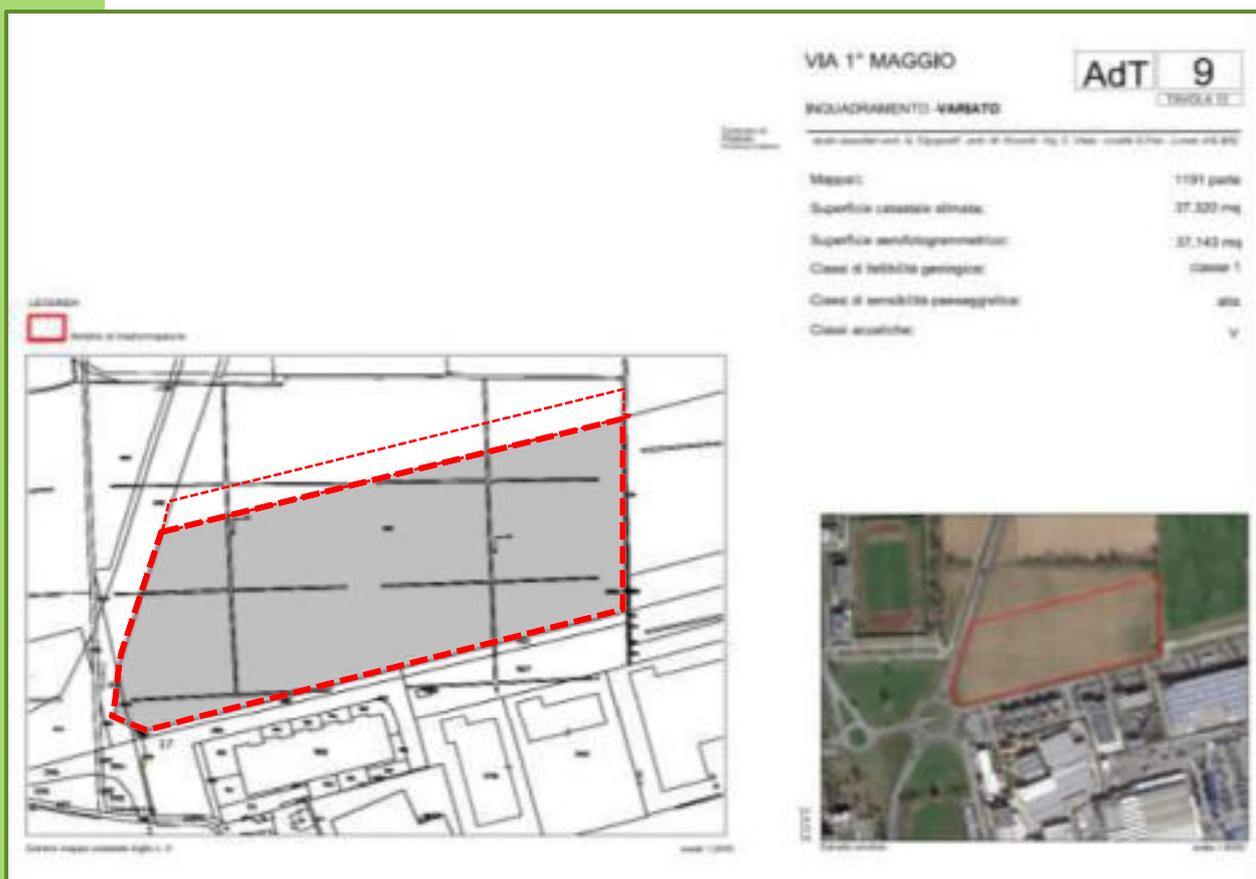


classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole - Norme Tecniche - Allegato 2 "Specie arboree e arbustive suggerite";

**c** - verde pubblico con prevalente funzione di mitigazione ambientale, in particolare verso il tracciato della viabilità d'interesse sovra locale. 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

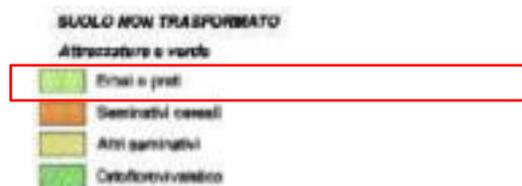
Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare le nuove edificazioni a uso produttivo e terziario dalle aree agricole a nord, e a limitarne la percezione dal tracciato della nuova viabilità d'interesse sovra 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".



Estratto "Scheda d'ambito Adt9- Inquadramento" degli Indirizzi del Documento di Piano del PGT. In rosso il perimetro delle aree oggetto di trasformazione.

L'area risulta libera da vincoli sovraordinati, come risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con prof. 51194 del 17/12/ 2019 dal Comune di Pioltello si richiama inoltre quanto riportato al successivo paragrafo 3.3.

Si analizzano a seguire i principali elaborati contenuti nel Piano delle regole e ritenuti importanti per la corretta progettazione della trasformazione dell'area Adt9.



Estratto Tav. "USO DEL SUOLO" del Piano delle regole del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

La cartografia sopra riportata, rappresenta la Tavola n.1 "Uso del Suolo" del Piano delle Regole del PGT e come detto precedentemente l'area oggetto di P.A., risulta un'area libera da edificazioni, qualificata da suolo non trasformato caratterizzato da erba e prati. Tale porzione di territorio si confronta a nord con il Parco Agricolo Sud Milano, caratterizzato da suolo non trasformato, mentre a sud ed a ovest troviamo suolo trasformato prevalentemente con funzioni produttive e residenziali.

All'interno della sezione Piano delle Regole del PGT, nello specifico è stata analizzata la Tavola 6 Sintesi sensibilità paesaggistica del Piano del Paesaggio. Si riporta a di seguito uno stralcio e si rimanda al successivo capitolo 8 "Verifica di integrazione ed inserimento paesaggistico".





- Classi sensibilità paesaggistica**
- Sensibilità paesaggistica molto bassa
  - Sensibilità paesaggistica bassa
  - Sensibilità paesaggistica media
  - Sensibilità paesaggistica alta
  - Sensibilità paesaggistica molto alta

Estratto Tavola 6 del Piano del Paesaggio (PGT) – Sintesi sensibilità paesaggistica, in rosso individuazione dell'ambito di trasformazione AdT9.



- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI SERVIZIO</li> </ul> |
|--|--|

Estratto Tav. 7d "CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE" del Piano delle regole del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente P.A.

Nell'elaborato in merito alla classificazione del territorio comunale, l'area oggetto di Piano Attuativo viene classificata come ambito agricolo a vocazione produttiva e come ambito di trasformazione A.T.

### Documenti Di Piano

Si analizzano a seguire i principali elaborati contenuti Documenti di Piano e ritenuti importanti per la corretta progettazione della trasformazione dell'area Atd9.



Fascia di rispetto stradali	Metanodotto
Tracciato nuova viabilità svinco comunale	Metanodotto
Tracciato nuova viabilità comunale	Fascia di rispetto metanodotto
Fascia di rispetto 40,00 m	
Fascia di rispetto 30,00 m	
Fascia di rispetto 20,00 m	
Fascia di rispetto 10,00 m	

*Estratto Tv.5 "Tavola dei vincoli amministrativi" dei Documenti di Piano del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.*

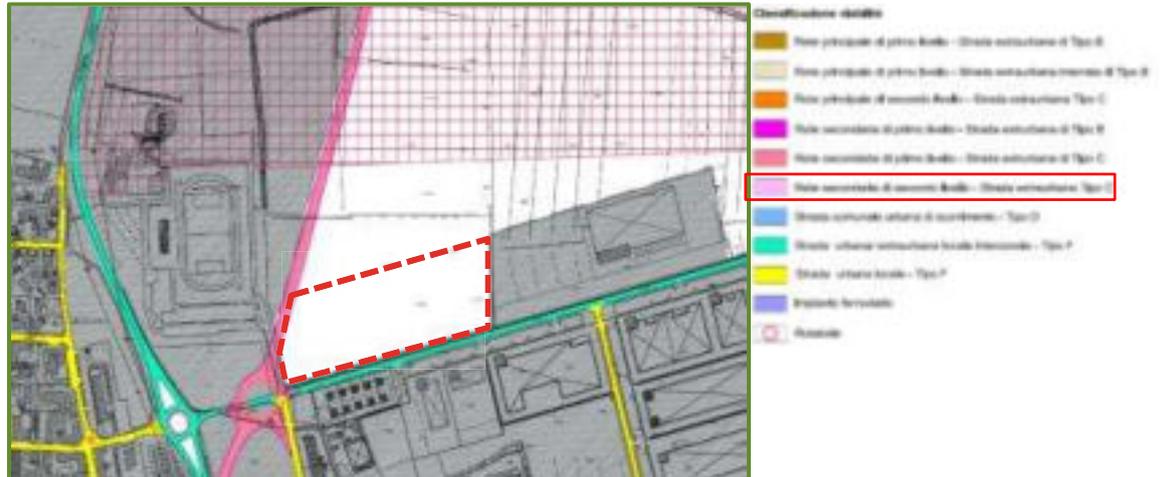
Lo stralcio cartografico sopra riportato, identifica i principali vincoli amministrativi che ricadono sull'area Atd9. Per quanto concerne l'area interessata dal presente Piano Attuativo, i vincoli che gravano sull'area risultano essere schematicamente i seguenti:

- Fascia di rispetto di 30 m dalla Strada Provinciale Sp121 ad ovest,
- Fascia di rispetto di 20 m dall'asse viario di Via I Maggio a sud;
- Fascia di rispetto del metanodotto che percorre l'area da nord a sud.

Inoltre, per l'analisi delle ulteriori fasce di rispetto che sono state considerate per la delimitazione dell'area progettuale del presente Piano Attuativo, si rimanda all'elaborato n. 2.2 Tavola delle regole.

### Piano dei Servizi

Di seguito vengono individuati i principali elaborati consultati per la localizzazione delle reti ricadenti dell'Adt9. I dati sono stati utilizzati per una prima indagine conoscitiva dell'area di trasformazione e si rimanda alle fasi successive di progettazione per gli approfondimenti necessari.



Estratto Tav.2 "Viabilità e rete ferroviaria - stato di progetto" del Piano dei Servizi del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

La Tavola sopra riportata si riferisce alle opere infrastrutturali per la viabilità in progetto, ma come precedentemente detto le opere sulla Bretella Cassanese-Rivoltana sono già state concluse.

Per gli approfondimenti specifici per valutare l'impatto del presente Piano Attuativo sulla viabilità, si richiama integralmente la specifico elaborato 3.3 "Studio previsionale di impatto sul traffico e viabilità" a cura ing. Giovanni Vescia.



Estratto Tav.4.1 "Reti tecnologiche- fognature" del Piano dei Servizi del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.



Estratto Tav.4.3 "Reti tecnologiche- gas" del Piano dei Servizi del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

L'area Adt9 risulta servita dai tracciati della rete gas a bassa e media pressione. Tuttavia per una ricognizione più precisa della rete, si rimanda alle fasi di progettazione successive. Nella Tavola sopra riportata, in giallo viene individuato il tracciato del Metanodotto, tale infrastruttura risulta recentemente rimossa. Infatti, SNAM, proprietaria del metanodotto, ha provveduto a completare i lavori di rimozione della tubazione interrata ormai fuori esercizio che attraversava l'area.



Estratto Tav.4.4 "Reti tecnologiche- rete elettrica" del Piano dei Servizi del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

L'area oggetto di trasformazione risulta servita sia dalla rete elettrica a bassa tensione che dalla rete elettrica a media tensione. Inoltre, come visibile nello stralcio soprariportato, sull'asse viario di via I Maggio, troviamo individuato il tracciato della Rete elettrica Terna con Potenza 220Kv, si rimanda all'elaborato Tav. E 2.2 "Progetto Planivolumetrico - Regole urbanistiche ed edilizie" del presente Piano Attuativo, per l'individuazione delle fasce di rispetto che tale infrastruttura comporta sull'area oggetto di trasformazione.



Estratto Tav.4.5 "Reti tecnologiche- illuminazione pubblica" del Piano dei Servizi del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

Nello stralcio sopra riportato, l'area Adt9 è interessata da un tratto dell'illuminazione pubblica in progetto, in realtà tale segmento è stato già realizzato, in quanto i lavori sulla Bretella Cassanese-Rivoltana sono già stati ultimati.



Estratto Tav.4.5 "Reti tecnologiche- antenne- oleodotto - ossigenodotto" del Piano dei Servizi del PGT. Il perimetro in rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

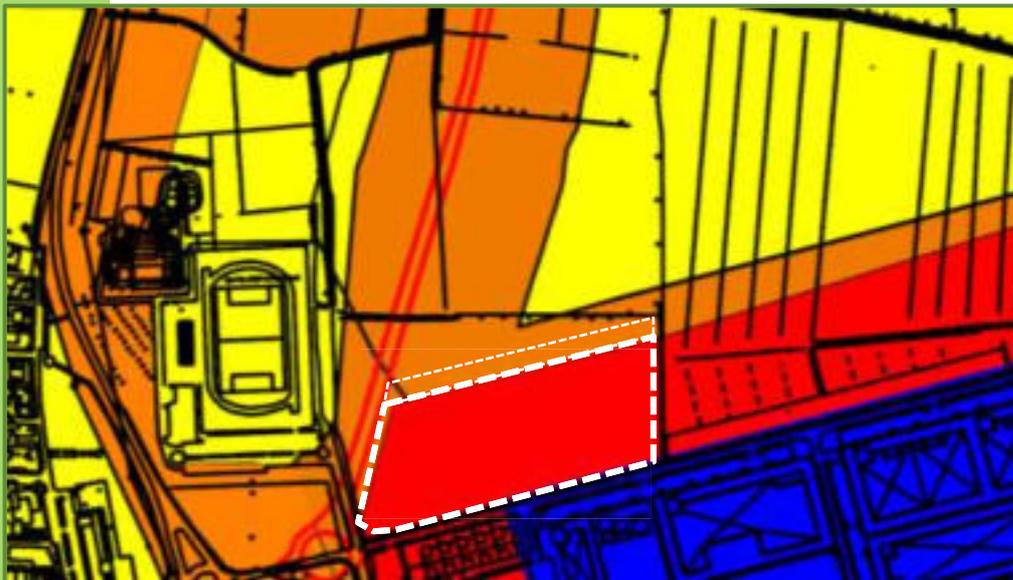
Per consentire una migliore lettura dei dati contenuti negli elaborati sopra riportati in rapporto all'area di trasformazione Adt9 è stata elaborata una tavola specifica, contenuta nella presente proposta di Piano Attuativo, elaborato E 2.7 "Reti infrastrutturali e sottoservizi: rete fognatura, acquedotto, gas, elettrica, telefonica e dati". Nella tavola sono state rielaborate le reti desunte dagli elaborati di PGT: Tav. 4.1, Tav. 4.3, Tav. 4.4, Tav. 4.5 e tav. 4.6 .

Come anticipato, si rimanda ad ulteriori approfondimenti durante le fasi di progettazione successive alla presentazione del presente Piano Attuativo.

### 3.2.2 Zonizzazione acustica

Con l'adozione del PGT vigente è stato aggiornato ed adeguato il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune, secondo le indicazioni contenute nei "criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio

comunale" approvati con deliberazione di Giunta Regionale n. VII/9776 del 02 luglio 2002, in applicazione dell'art. 2, comma 3 della L. R. 13/01.



LEGENDA		
VALORI LIMITE DI IMMISSIONE - $L_{eq}$ in dB(A)		
Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	diurna 07.00-19.00	notturna 23.00-06.00
I Area particolarmente protetta	50	40
II Area prevalentemente residenziale	55	45
III Area di tipo misto	60	50
IV Area di intensa attività umana	65	55
V Area prevalentemente industriale	70	60
VI Area esclusivamente industriale	70	70

Estratto Tav.02 "ZONIZZAZIONE ACUSTICA" del PGT. Il perimetro bianco tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

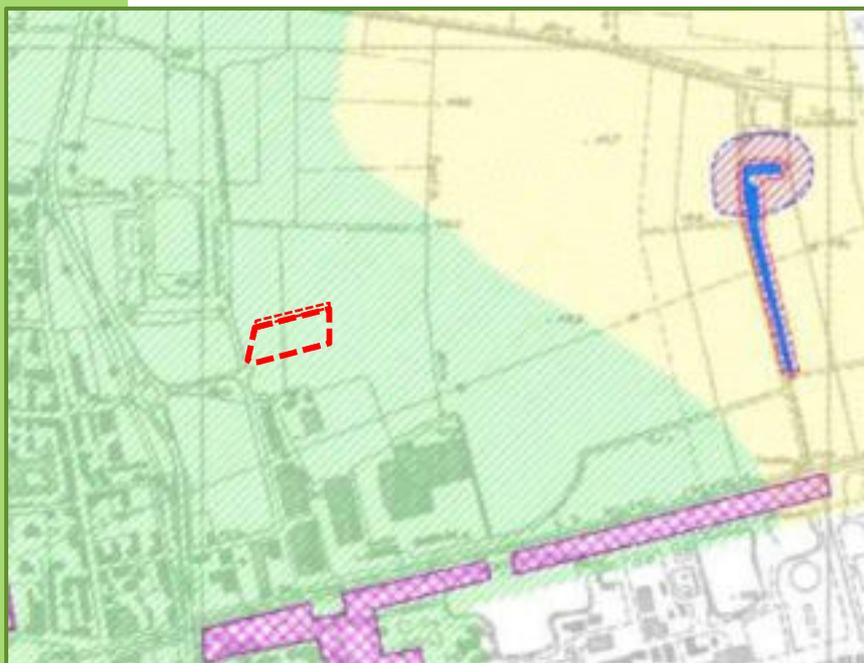
L'area Adt9, oggetto di trasformazione è classificata all'interno delle classi di destinazione d'uso del territorio come "Classe V – Aree prevalentemente industriali" e nella "Classe IV Aree di intensa attività umana".

La destinazione d'uso del Piano Attuativo, risulta conforme con le destinazioni d'uso del territorio previste dal Piano di Zonizzazione acustica.

Si richiama integralmente la specifico elaborato 3.2 – "Studio di Impatto acustico preliminare" a cura di STUDIO ENVIA, dott. in fisica Stefano Roletti.

### 3.2.3 Studio geologico, idrogeologico, sismico e Reticolo Idrico Minore

Lo studio geologico del territorio comunale è stato adeguato a seguito dell'approvazione del PGT. L'aggiornamento degli elaborati costituenti lo studio geologico, sono stati fatti secondo l'art.57 LR n.12/2005 "legge per il governo del territorio" criteri attuativi approvati con dgr n°8/1566 del 22/12/05 modificato a seguito dell'accoglimento del parere di compatibilità al PTCP emesso in data 22/03/11 con delibera di GP 83/2011 dalla Provincia di Milano.



CLASSE I - Fattibilità senza particolari limitazioni  
 Area senza specifiche controindicazioni di carattere geologico  
 all'urbanizzazione ed alle attività di trasformazione d'uso

Estratto Tav.14 "FATTIBILITÀ GEOLOGICA" del PGT. Il perimetro rosso tratteggiato individua le aree di oggetto del presente Piano Attuativo.

Come riportato nella Tavola 14 "Fattibilità geologica", l'area interessata dalla trasformazione dell'Adt9, risulta identificata come "Classe 1", ovvero suoli senza specifiche controindicazioni di carattere geologico.

Per le considerazioni sulla situazione geologica dell'area di trasformazione si richiama integralmente la specifico elaborato E 3.1 "Relazione di compatibilità geologica", redatto da ing. Marco Daguati – GEOLAMBDA.

Per l'approfondimento in merito all'invarianza idraulica, si rimanda all'elaborato specifico E 3.4 "Verifica preliminare criteri di invarianza idraulica" a cura di PLANETA STUDIO ASSOCIATO, dott. Cesare Rampi

### 3.3 VINCOLI

L'area risulta libera da vincoli sovraordinati, come risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con prot. 51194 del 17/12/ 2019 dal Comune di Pioltello in cui si precisa che:

- il mappale non è incluso nel perimetro di parchi regionali, non è soggetto a vincoli idrogeologici di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetto ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 né a quello di cui all'art. 338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265; non ricade in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art .94 del D.Lgs. n.152/ 2006;
- il mappale, come tutto il territorio comunale, è classificato dal punto di vista sismico nella zona sismica 3 "sismicità bassa" di cui alla D.g.r. 11 luglio 2014 - n. X/ 2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (l.r. 1/2000, art. 3,c. 108,).

Il Comune di Pioltello non è a conoscenza dell'esistenza sul mappale indicato di contaminazione che determini la necessità di operare a norma dell'art .253 del Decreto Legislativo n.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

### **3.4 PROCEDURE E VERIFICHE AMBIENTALI**

---

Il PGT vigente del Comune di Pioltello ha espletato la procedura di VAS e recepisce al suo interno tutte le prescrizioni emerse in fase di valutazione delle previsioni rispetto agli impatti sulle componenti ambientali.

La procedura approvativa del Piano Attuativo, in questo caso Piano di Lottizzazione di iniziativa privata non è soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica previsto da testo unico sull'ambiente (152/2006 e smi) e dalla LR 12/05 art. 4, c. 2-ter primo periodo.

Sullo stesso tema, relativamente alla fase successiva di presentazione dei progetti per l'ottenimento dei titoli abilitativi, l'intervento in oggetto non dovrebbe ricadere in nessuna delle fattispecie per cui è prevista l'attivazione del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).





## 4. LA PROPOSTA PROGETTUALE

In piena conformità con le disposizioni e le previsioni del PGT vigente la proposta progettuale del Piano Attuativo (piano di lottizzazione), riguarda la **realizzazione di un nuovo complesso a destinazione principale produttiva e nello specifico "attività logistica"**, da localizzarsi sulle aree di proprietà del proponente comprese all'interno dell'**Ambito di Trasformazione AdT 9**.

Il PA attua gli obiettivi generale del PGT per l'area AdT 9 tra i quali si possono ricordare:

- il completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato, in coerenza con gli indirizzi del precedente piano particolareggiato C.I.S n. 19;
- la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante ad est ed a sud dell'area, tessuto caratterizzato da tipologie edilizie specializzate a destinazione produttivo-artigianale ed industriale, con orientamento prevalente dei fabbricati in direzione est-ovest

In attuazione degli obiettivi specifici dell'area di trasformazione AdT 9, il Piano Attuativo individua e localizza le aree da cedere per servizi di interesse pubblico da reperirsi all'interno della delimitazione dell'ambito AdT 9 e le quote di aree da cedere gratuitamente al Comune, previste esternamente all'ambito a titolo di compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito. Queste aree individuate su ambiti già destinati dal PGT a servizi ( SP1P, V66 e V3P) o a verde di salvaguardia, necessari per l'integrazione ed il completamento delle dotazioni di servizi sportivi per la Città oltre che per funzioni di mitigazione ambientale degli stessi.

La proposta progettuale urbanistica prevede inoltre la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica finalizzate a separare le nuove edificazioni in progetto a d uso produttivo dalle aree agricole a nord , verso il Parco Agricolo Sud Milano, e a limitarne la percezione dal tracciato della nuova viabilità di interesse sovralocale (SP 121 Pobbiano-Cavenago) posta ad est dell'ambito.

Infine il Piano Attuativo comprende in allegato il progetto delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione degli interventi di attrezzaggio e sistemazione superficiale delle aree previste per servizi (aree verdi, parcheggi e percorso ciclopedonale).

Per l'illustrazione dell'ipotesi di distribuzione piano altimetrica e delle regole urbanistiche della proposta di progetto del Piano Attuativo si richiamano gli specifici allegati del Progetto Planivolumetrico (E 2.1.1, E 2.1.2, E 2.2).

Gli elaborati grafici del Piano Attuativo si completano inoltre con alcune elaborazioni simulative di inserimento e verifica ambientale, relative ad una possibile attuazione delle previsioni di intervento sull'area. L'ipotesi, descritta a puro titolo illustrativo e dimostrativo, ha valore indicativo e non vincolante (elaborati E 2.4.1., E 2.4.2, E 2.5, E 2.6).

#### 4.1 SUPERFICIE TERRITORIALE DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

La **superficie territoriale** del Piano Attuativo, **ST(PA)**, è riferita alle aree comprese nell'ambito di PGT Adt 9. E' definita a partire dalle indicazioni grafiche del PGT vigente, Piano delle Regole, tavola "7d – Classificazione del territorio comunale" (scala 1:2.000) il tutto trasposto sul rilievo topografico dell'area fatto eseguire dalla proprietà con aggiornamento 06/12/2019.

La delimitazione dell'Ambito AdT 9 comprende:

- a) parte del mappale n. 1091 (1091 parte a) di proprietà del proponente;
- b) il mappale 1078 di proprietà comunale.

Lungo il lato sud, fronte via 1° maggio, si propone l'allineamento della delimitazione dell'ambito in aderenza al cordolo esterno (a nord) della pista ciclopedonale esistente. Lungo il lato est si seguirà la delimitazione catastale del mappale 1091 a confine con il fontanile esistente (escluso. Lungo il lato ovest si prenderà come riferimento la delimitazione delle proprietà comunali e private rispetto alla proprietà della SP 121.

Le superfici interessate dal Piano attuativo si completano esternamente alla delimitazione dell'ambito AdT 9 con le seguenti:

- c) Aree esterne all'ambito Adt 9 interessate da interventi di mitigazione.

Si tratta di una porzione posta sul confine nord dell'ambito, di profondità pari a 10 m e della medesima proprietà dei soggetti proponenti (particella 1091 , parte b), da destinarsi alla realizzazione delle opere di mitigazione paesaggistica- ambientale previste dal PGT. Su questa fascia, di profondità pari ad almeno 10 m, verrà realizzata una zona piantumata "di mitigazione ambientale", compatibile con la destinazione in ambito "agricolo produttivo", con funzioni di mitigazione delle visuali paesaggistiche percepibili dalle aree a nord dell'ambito ed in particolare dalle aree del Parco Agricolo Sud Milano e dalla viabilità principale di interesse sovralocale SP 121 "Pobbiano-Cavenago".

Per l'analisi degli aspetti paesaggistici e per relativi alla progettazione delle opere a verde si rimanda ai successivi capitoli e agli specifici elaborati del P.A.

- d) Aree per opere di urbanizzazione esterne all'ambito

Al fine di completare adeguatamente il percorso ciclopedonale esistente al margine sud dell'ambito su via 1° Maggio, il progetto delle Opere di Urbanizzazione prevede la realizzazione di opere esterne alla delimitazione dell'ambito AdT 9 necessarie per l'esecuzione dei raccordi e degli attraversamenti a completamento dello stato di fatto già realizzato. Queste aree di proprietà del Comune, sono individuate a titolo indicativo e non vincolante sulle tavole del P.A. nelle successive fasi di progettazione definitiva-esecutiva delle OO.UU. potranno essere meglio specificate e definite senza che ciò comporti variante al Piano Attuativo.

- e) Aree esterne da cedere al Comune a compensazione del consumo di suolo

Sono le aree individuate dagli indirizzi del PGT a "compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito" e da destinarsi per l'ampliamento del centro sportivo comunale (rif. paragrafo 2.2.2).



f) Aree esterne all'ambito da cedere al Comune per il trasferimento in permuta della particella n. 1078

Porzione della particella 1093 (1093 parte a), di proprietà dei proponenti localizzata in ambito di salvaguardia e finalizzata al completamento delle dotazioni del centro sportivo comunale.

SUPERFICIE TERRITORIALE di RIFERIMENTO del PIANO ATTUATIVO (ST[PA])				
Superficie Territoriale del Piano Attuativo (compresa in ambito AdT 9)*				
	sigla	U.M.	%	superfici **
a) Aree di proprietà del proponente (VENUS Immobiliare srl)	ST (prop)	mq	90,60%	36.406
b) Aree di proprietà comunale oggetto di permuta	ST (com)	mq	0,40%	146
<b>STPA</b>	<b>Superficie Territoriale di Riferimento (ST totale Piano Attuativo)*</b>	<b>ST (PA)</b>	<b>1,00%</b>	<b>36.552</b>
Altre aree interessate dal Piano Attuativo esterne all'ambito AdT 9				
c) Aree esterne all'ambito AdT 9 interessate da interventi di mitigazione		mq		2.863
d) Aree per opere di urbanizzazione esterne all'ambito (incl. non vincolante)		mq		439
e) Aree esterne all'ambito in cessione al Comune		mq	di aree esterne all'ambito	0
f) Aree esterne da cedere al Comune in permuta part. 1078		mq	di aree esterne all'ambito	146

## NOTE:

Le misure di superficie sono determinate sulla base delle risultanze del rilievo topografico. La determinazione delle misure reali dovrà essere verificata in base all'esatto tracciamento delle superfici e in funzione del frazionamento catastale da effettuarsi prima della stipula della convenzione.

(\*) Misura reale della superficie territoriale dell'ambito ridefinita da rilievo topografico rispetto a quella indicata nella scheda del PGT (37.143 mq)

(\*\*) Superficie territoriale comprensiva del lotto di proprietà comunale computato come area libera a servizi

Tabella riepilogativa delle superfici interessate dal Piano Attuativo

#### 4.1.1 Precisazione sulle misure di superficie definite dal Piano Attuativo

In ragione dell'emergenza sanitaria "Covid-19" che ha colpito i territori interessati dalla proposta progettuale, in fase di redazione del Piano Attuativo non è stato possibile eseguire i rilievi e sopralluoghi necessari per il tracciamento sul campo per l'esatta definizione delle aree.

La stima delle superfici è stata effettuata mediante calcolo informatizzato basato sulla planimetria di rilievo topografico.

La misura reale delle superfici potrà essere definita in fase successiva, al momento del frazionamento catastale da eseguirsi prima della stipula della convenzione attuativa.

Eventuali scostamenti rispetto alle misure del Piano Attuativo, fatto salvo il rispetto delle quantità minime e dei parametri individuati dal PGT, potranno essere precisati e compensati in sede frazionamento secondo quanto sarà previsto in convenzione. Fatto salvo il rispetto delle quantità minime e dei parametri individuati dal PGT, gli adeguamenti alle misure reali delle superfici sono ammessi e non costituiranno variante al Piano Attuativo.

## 4.2 AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

Il Piano attuativo individua negli elaborati del progetto planivolumetrico le aree previste per la dotazione di servizi pubblici da prevedersi internamente all'ambito AdT 9.

### 4.2.1 – Aree per servizi pubblici interne all'ambito AdT 9

Il PGT richiede un **contributo minimo al sistema dei servizi** da reperirsi all'interno dell'Ambito AdT 9 **pari ad almeno 6.800 mq.**

Con riferimento all'elaborato E 2.1.1 ed in coerenza con gli indirizzi del PGT, la proposta progettuale del PA individua le seguenti aree per servizi, tutte connesse tra di loro e direttamente accessibili da strada pubblica:

**SpV1** Area per verde attrezzato a margine della SP 121, da destinarsi, secondo le definizioni del Piano dei Servizi per servizi ricreativi, aree verdi e di mitigazione ambientale (parco lineare) con funzioni di mitigazione ambientale per una larghezza non inferiore a 25 m ed una lunghezza pari a circa 130 m.

Il progetto dell'area a verde pubblico prevede una sistemazione superficiale interamente sistemata a prato rustico, integrata con un percorso ciclopedonale (sentiero) collegato alla pista ciclopedonale di via 1° Maggio. Il percorso sarà attrezzato con elementi di arredo urbano (panchine, cestini portarifiuti, archetti portabici).

Al fine di garantire le funzioni di mitigazione percettivo-paesaggistica degli impatti visivi generati dall'insediamento produttivo in progetto e nel contempo garantire una ottimale fruibilità dell'area verde separandola dal traffico presente sulla SP 121, si prevede la modellazione del terreno creando lievi rilevati e piccole depressioni.

L'effetto di miglioramento della percezione visiva è integrato dalla piantumazione di cortine arboree ad alto fusto e di arbusti con sistemazione drenante e piantumata con cortina arborea ad alto fusto ed arbusti.

La cortina arborea ad alto fusto prevista sul lato lungo la SP121, a distanza compatibile con le disposizioni del CdS, assolve anche alle funzioni di fascia di mitigazione previste dagli indirizzi del PGT (fascia di almeno 25 m). Per il progetto del verde si richiamano gli specifici capitoli della relazione illustrativa e le tavole allegate al P.A.

Nella parte centrale verso sud gli avvallamenti sistemati a prato rustico e con scarpate molto dolci (inclinazione < 1/3) svolgeranno anche la funzione di laminazione del contributo di acque meteoriche relativo alle aree pubbliche (invaso di laminazione generalmente "secco" e sistemato a prato rasato).

Questo spazio comprende anche il lotto n. 1078 attualmente di proprietà comunale e previsto in permuta, da computarsi in quota contributo minimo al sistema dei servizi.

**SpP1** Area pubblica confinante a ovest con l'area verde SpP1, a sud con via 1°Maggio e a est con l'area produttivo-logistica in progetto, da destinarsi,



secondo le definizioni del Piano dei Servizi per parcheggio pubblico (servizi a parcheggio necessari per i nuovi insediamenti).

La configurazione del parcheggio prevede due spazi accessibili direttamente da un nuovo accesso carraio su via 1° Maggio. Il primo spazio attrezzato con stalli per i mezzi pesanti (autoarticolati) a servizio delle aziende produttive presenti nell'intorno, il secondo attrezzato con stalli per autovetture. Sono previsti in totale 9 stalli per autoarticolati (3.8x18m.) e 20 posti auto (2,5x5m.).

La superficie del parcheggio sarà in asfalto, è prevista l'integrazione dell'impianto di illuminazione pubblica in ampliamento di quello esistente su via 1° Maggio e la rete di raccolta delle acque meteoriche con recapito, previo vasca di prima pioggia (disoleatore) e invaso di laminazione nella rete di raccolta esistente.



Goodman

*Localizzazione su riprese dello stato di fatto delle aree previste per la localizzazione delle aree per servizi pubblici previste per la realizzazione dell'area verde SpV1 e del parcheggio SpP1*

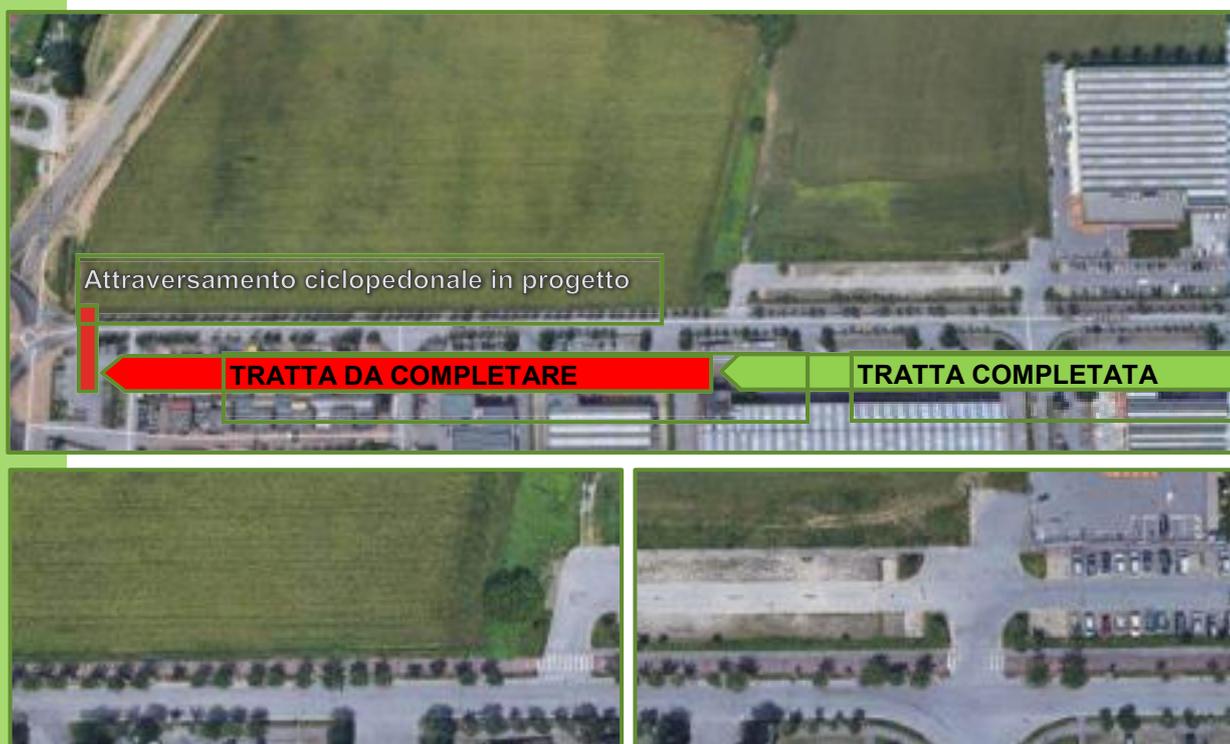
**SpP2** Area pubblica prevista a completamento ed integrazione della pista ciclopedonale esistente lungo via 1° Maggio, estesa all'intero fronte dell'ambito AdT 9.

Il progetto prevede la realizzazione di una fascia da sistemarsi a marciapiede pedonale e verde attrezzato piantumato, in continuità ed analogia con l'infrastruttura già realizzata sulle aree a est dell'Ambito. A completamento della pista ciclabile esistente è prevista la realizzazione di un marciapiede pedonale e di un'aiuola verde, a confine con la delimitazione delle aree private con piantumazione di un filare alberato analogo a quello preesistente su via 1° Maggio.

In analogia con il tratto lungo via 1° Maggio ad est dell'ambito Adt (tratta esistente già completata) l'area attrezzata potrà comprendere l'inserimento dei nuovi accessi al complesso industriale e le eventuali conseguenti modifiche alle opere esistenti (aiuole, piantumazioni e impianto IP esistente).

Nella parte terminale della pista ciclopedonale, in prossimità della rotatoria sulla SP 121 ma sul sedime di via 1° Maggio di proprietà e competenza comunale, si propone la realizzazione diretta, a cura e spese dei proponenti, di un attraversamento ciclopedonale rialzato in corrispondenza dell'accesso lungo via 1° Maggio verso l' area a parcheggi esistente a sud ovest dell'Ambito (via Piemonte) al fine di collegare la pista esistente con i tracciati diretti verso il centro di Limito e con la stazione ferroviaria.

Per consentire l'esecuzione delle opere di raccordo senza soluzione di continuità con le preesistenze, il Piano Attuativo prevede lungo la via 1° Maggio l'esecuzione di opere di urbanizzazione esterne all'ambito su sedimi di proprietà comunale da definirsi più dettagliatamente in sede di approvazione dei progetti definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione.



*Stato di fatto lungo via 1° Maggio: a destra il percorso ciclopedonale esistente e completato (verde) a sinistra la tratta esistente da completare e la localizzazione dell'attraversamento in progetto.*



La pista ciclabile esistente lungo via 1° Maggio, a sinistra la tratta da completare, a destra quella già completata esistente ad est dell'ambito AdT 9

Infine, relativamente all'area pubblica destinata a parcheggio (SpP1), al fine di garantirne la sicurezza e facilitarne la sorveglianza, si propone, secondo modalità e regole da stabilirsi con apposito atto convenzionale con il Comune di Pioltello e iniziativa a cura e spese del proponente, la possibilità di regolamentazione degli accessi ad orari prestabiliti (ad es. ore notturne e festivi) mediante dissuasori e barriere mobili.

La proposta progettuale per le aree pubbliche risponde agli indirizzi indicati dal PGT nel Piano dei Servizi relativi agli standard per il miglioramento della qualità dei servizi ed in particolare a quelli relativi all'integrazione dei Percorsi ciclopedonali e trasporto pubblico locale: completamento dell'articolazione dei percorsi ciclopedonali, formazione nuovi filari e aree di sosta alberate.

La superficie complessiva delle aree per servizi prevista all'interno dell'ambito garantisce con leggera sovrabbondanza le quantità minime prescritte dal PGT (6.800 mq). La misura reale delle superfici pubbliche previste in cessione gratuita al Comune di Pioltello potrà essere perfezionata in fase di approvazione dei progetti definitivi-esecutivi delle OO.UU. senza che ciò costituisca variante al P.A.

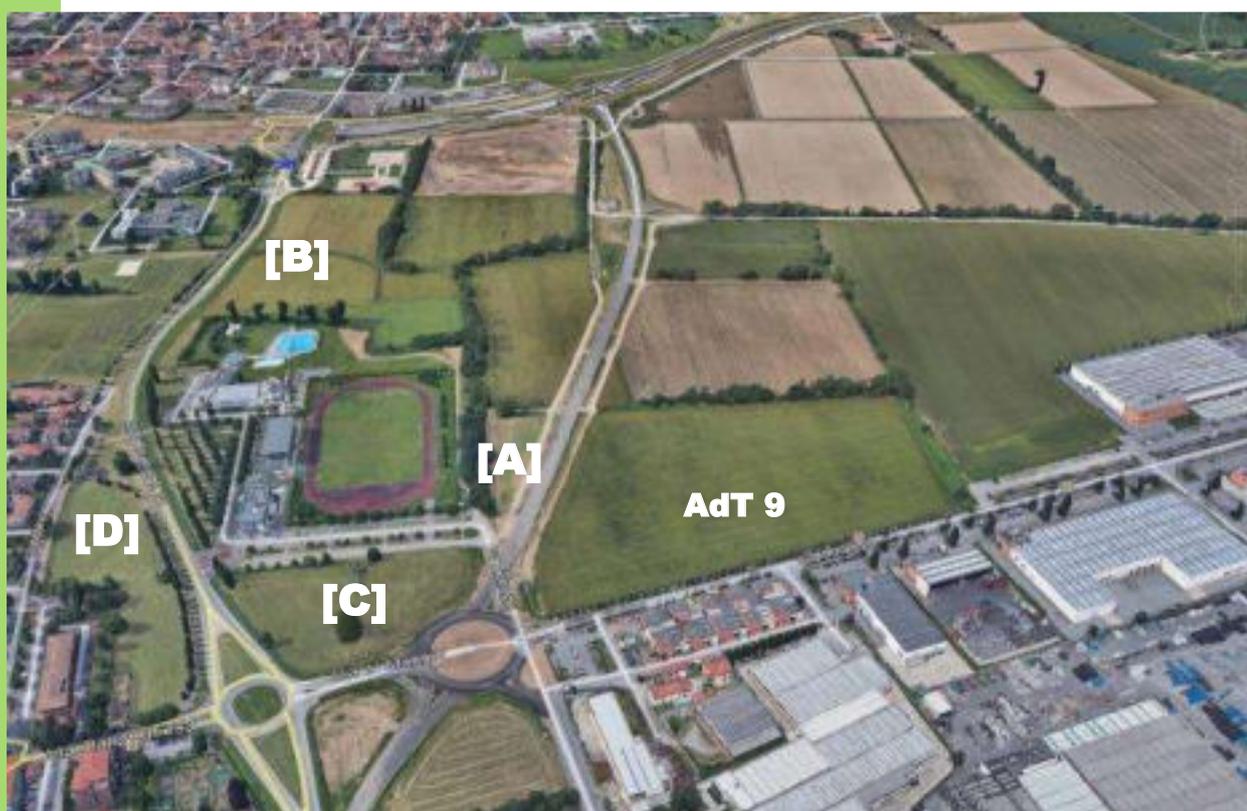
Nella tabella seguente si riporta la sintesi quantitativa delle aree per servizi previste dal Piano Attuativo internamente all'ambito (misure di superficie determinate con sistema informatizzato sulla base di rilievo topografico).

DOTAZIONI MINIME SISTEMA dei SERVIZI - Sup(STD)			
<b>SERVIZI INTERNI</b>			
Contributo minimo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito: 6.800 mq (Documento di Piano - INDIZI scheda AdT9)			
STD(mn)	Dotazione minima di servizi da reperire all'interno dell'Ambito (quantità minima prescritta)	STD(mn)	mq
			6.800
<b>VERIFICA AREE PER SERVIZI PUBBLICI INTERNI ALL'AMBITO</b>			
STD(mn)	Area per Servizi pubblici interni all'ambito previsti dal Piano Attuativo (STD(prog))*	Area in cessione in progetto (STD(prog))	Altre aree in cessione (mq) di cui a 2.2.2 "dotazione aree in cessione gratuita all'ente in merito all'attuazione del Piano Attuativo"
		mq	
	Servizi ricreativi - aree verdi e di mitigazione ambientale (parco urbano)	Spv1	3.414,00 (A) - part. 1970- (2) - part. 1976
	Servizi per il traffico - parcheggi e percorsi ciclopedonali (park auto e TIR)	SpP1	2.329,00 (B) - part. 1974
	Servizi per il traffico - parcheggi e percorsi ciclopedonali (completamento ciclopedonale)	SpP2	1.105,00 (C) - part. 1974
	Totale aree in cessione:		6.848,00
	(in cui 240 mq. di proprietà comunale oggetto di acquisto)		
	<b>totale aree per servizi in previsione (STD(prog)):</b>	mq	<b>6.848</b>
	Verifica rispetto alla condizione minima (STD)ext:	6.848,00	> 6800-verificato



Il Piano Attuativo prevede la cessione di aree esterne all'ambito per una superficie complessiva stimata in **55.185 mq**, articolata nei seguenti gruppi di aree:

- A]** quale cessione da destinare ad un'area con funzione di completamento degli spazi circostanti il centro sportivo comunale (nel PdR area agricola di salvaguardia), da reperire esternamente all'Ambito AdT9, a nord-ovest dello stesso;
- B]** quale cessione da destinare ad un'area con funzione di completamento del centro sportivo comunale (nel PdS parte di V66 – servizi ricreativi, verde), da reperire esternamente all'Ambito AdT9, ad ovest dello stesso;
- C]** quale cessione da destinare ad un'area con funzione di completamento per l'ampliamento del centro sportivo comunale (nel PdS parte di V3P – servizi ricreativi, verde), da reperire esternamente all'Ambito AdT9, ad ovest dello stesso;
- D]** quale cessione da destinare ad un'area con funzione di completamento del centro sportivo comunale (nel PdS parte di V66 – servizi ricreativi, verde), da reperire esternamente all'Ambito AdT9, ad ovest dello stesso.



Nella seguente tabella, con riferimento all'elaborato E 2.3.1 " *Individuazione delle aree in cessione esterne su mappa catastale (proposta di frazionamento)*", si riporta una sintesi delle quantità di aree previste in cessione esterna.

Prima della stipula della Convezione a seguito del tracciamento e del frazionamento catastale delle aree, le misure reali delle superfici potranno essere meglio determinate senza che ciò costituisca variante al P.A.

DOTAZIONI MINIME SISTEMA DEI SERVIZI - Contributo compensativo da reperire all'esterno dell'ambito								
<b>SERVIZI ESTERNI ALL'AMBITO</b>								
Contributo compensativo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito: 55.168 mq								
STEmin	Dotazione minima contributo compensativo da reperire all'esterno dell'Ambito (quantità minima individuata nella scheda d'ambito)					STE(ext)	(mq)	55.168
<b>VERIFICA AREE CONTRIBUTO COMPENSATIVO ESTERNO</b>								
STEmax	Aree per Servizi pubblici previsti dal Piano Attuativo (STD prog)*					Aree in cessione esterna in progetto (STE prog)		
	area	particello	parte	numero Piano	Misure reali in oltre parte in cessione (mq)	Superficie totale Prestazioni (mq)	Consistenza totale ideale (mq)	
	[A]	1093	-	12	4.439,00	4.446,00	4.446	
	[B]	684	-	4	14.408,00	15.165,00	15.165	
		686	-	5	4.214,00	4.385,00	4.385	
		689	-	6	1.147,00	1.180,00	1.180	
		17	-	7	17.590,00	17.620,00	17.620	
	[C]	381	-	1	1.277,00	1.430,00	1.430	
		1073	-	2	4.248,00	4.232,00	4.232	
	[D]	553	-	8	1.093,00	1.020,00	1.020	
		379	88A	9	2.005,00	1.967,00	1.969	
		30	AAB	10	1.418,00	1.418,00		
		30	AAC	11	329,00	312,00	5.983	
<b>Totale aree in previsione di cessione:</b>					(mq)	54.168,00	55.175,00	
Verifica rispetto alla condizione minima (STD min):						55.175,00	+ 55.168 verificato	

#### 4.3 PROPOSTA PROGETTUALE - AREE PRIVATE: PARAMETRI DI INTERVENTO E VERIFICHE

Il Piano Attuativo recepisce i parametri di trasformazione urbanistico ed edilizia e le prescrizioni attuative del PGT vigente, individuando le aree destinate all'attuazione degli interventi privati e le regole per la realizzazione degli interventi edilizi di trasformazione ammessi per l'ambito AdT 9.

##### 4.3.1 - Aree Fondiarie (SF)

La delimitazione delle aree fondiarie private, al netto della superficie delle aree da destinarsi a servizi è individuata nell'elaborato E 2.1.1 "Progetto planivolumetrico – Azzonamento e destinazioni d'uso delle aree".

Le dimensioni delle aree fondiarie, determinate da misura informatizzata della base topografica di rilievo, è sintetizzata nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA - (SF)			
Superficie Fondiaria privata (art. 4, pto 2 NTA PdR)			
Lotto edificabile al netto delle aree di urbanizzazione (SF)	SF-ST(PA)-STO(prog)	mq	29.704
( = 36.543 (ST(PA)) - 6.848 (STO(Prog))			

##### 4.3.2 - Principali parametri di trasformazione

Definiti dalla scheda normativa dell'Adt 9:

- **Capacità edificatoria massima (SLP(max)):**  
Superficie Lorda di Pavimento (rif NTA del PdR, art.4, comma 4) SLP complessiva realizzabile, coincidente con la SLP produttiva realizzabile (rif scheda AdT 9)  
**(SLP massima realizzabile):** **18.600 mq**
- **Rapporto di copertura (RC):**  
determinato rispetto alla superficie fondiaria (SF) (rif NTA del PdR, art. 4 comma 9): **0,6 mq/mq**
- **Altezza massima edifici produttivi (H)**  
Misurata tra la quota della strada esistente aumentata di cm. 15 (considerata quota 0.,0 dell'edificio) e la quota di imposta delle strutture di copertura (rif. NTA del PdR, art. 4, comma 6) **12,00 m**  
Nell'elaborato E 2.2 "Progetto planivolumetrico – Regole urbanistiche ed edilizie" viene riportato uno schema per la determinazione dell'altezza massima dell'edificio riferita alla quota media del piano stradale di via 1° Maggio.

##### 4.3.3 - Verifica delle superficie coperta massima (SC(max))

In base al progetto planivolumetrico proposto dal Piano attuativo, dalla stima delle misure di superficie della ST e SF e dei servizi da cedere desumibili dalla base di rilievo topografico, la superficie fondiaria edificabile risulta inferiore a quella indicativa riportata a titolo previsionale nella scheda normativa dell'Ambito "AdT9" (SF indicativa pari a 30.343 mq).

Fatti salvi eventuali migliori determinazioni della misura reale della superficie fondiaria possibili a seguito del frazionamento catastale delle aree da cedere per servizi, la superficie coperta massima realizzabile risulta inferiore a quella



determinata indicativamente dal PGT, richiedendo, al fine di attuare l'intera quota di SLP produttiva ammessa, la realizzazione di un fabbricato in parte su due livelli fuori terra.

SUPERFICIE COPERTA (SC)				
<b>Verifica SCmax da PGT</b> (riferimento ai dati dimensionali indicativi della scheda normativa "AdT9" contenuti negli indici del Documento di Piano)				
SF(PGT)	Superficie territoriale AdT9 da scheda PGT	(mq)		37.143,00
SF(PGT)	Sup. min aree per servizi interni da PGT	(mq)		6.800,00
SF(PGT)	Superficie fondiaria da PGT	(mq)		30.343,00
<b>Calcolo superficie coperta massima da PGT (SC(PGT))</b>				
SC(PGT)	Sup. coperta max = SF(PGT)xRC	(RC= 60%)	SC(PGT)	18.206
<b>Calcolo della SC max da Piano Attuativo *</b>				
RC	Rapporto di copertura fondiario	SC/SF	%	60%
SF	Superficie fondiaria determinata dal Piano Attuativo *	SF (PA)	(mq)	29.703,58
SC(max PA)	Superficie coperta massima edificabile determinata dal Piano Attuativo *	SC(maxPA)=SF(PA)*RC	(mq)	17.822
<b>NOTE:</b>				
Le misure di superficie sono determinate sulla base delle risultanze del rilievo topografico. La determinazione delle misure reali dovrà essere verificata in base all'esatto tracciamento delle superfici e in funzione del frazionamento catastale da effettuarsi prima della stipula della convenzione.				
(*) Misura reale della superficie territoriale dell'ambito ridefinita da rilievo topografico rispetto a quella indicata nella scheda del PGT (37,143 mq)				

Infine relativamente alla determinazione dei parametri, sulla base delle precisazioni applicative fornite nelle fasi preliminari della redazione del Piano Attuativo, con riferimento alle precisazioni indicate nell'elaborato E.2.2 "Progetto Planivolumetrico – regole urbanistiche ed edilizie", si ritiene che dal calcolo della superficie coperta e della SLP possano essere esclusi i volumi e le attrezzature tecniche secondo la seguente precisazione:

*"In analogia con le disposizioni del PGT per altre zone produttive è ammessa la realizzazione di volumi tecnici (a titolo di esempio cabine elettriche, vasche per antincendio o invarianza idraulica, silos, locali tecnici) fuori ed entro terra in aderenza al confine delle aree pubbliche. Essi non rientrano nel calcolo della SLP e non concorrono alla determinazione della superficie coperta".*

#### 4.3.4 – Destinazioni d'uso

Il PGT vigente, con riferimento alla scheda normativa AdT 9 e all'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole determina la **destinazione d'uso principale** : "**produttiva e attività con questa compatibili**", secondo le definizioni di cui all'art. 13, lett C) "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegata al Piano delle Regole<sup>2</sup>.

Relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, con riferimento al parere preliminare richiesto da Goodman Italy srl e rilasciato dal Comune di Pioltello in

<sup>2</sup> Rif. NTA del PdR, art. 13 lett. C)

Destinazione d'uso principale **PRODUTTIVA** comprende: impianti industriali es artigianali ed attività ad essa assimilate., Attività di produzione e/o scambio di beni materiali e/o immateriali e servizi quali: artigianato e industria, officine, **magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche, depositi di automezzi di trasporto merci e relative attrezzature**, servizi per la produzione. Destinazioni complementari e compatibili; **uffici funzionali** alla singola attività, uffici di interesse generale volti alla produzione di servizi, attività di ristorazione collettiva, laboratori tecnico-professionali etc...

data 30/10/2019 si precisa che la destinazione logistica, comprendente la movimentazione, il packaging, lo smistamento e lo stoccaggio della merce sono ritenute compatibili con la destinazione urbanistica dell'area.

Con riferimento agli indirizzi e prescrizioni della scheda normativa AdT 9, sono vietati: l'insediamento di aziende insalubri di prima classe in genere e di attività che generano emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti, le aziende a Rischio di Incidente Rilevante e le aziende che determinano una movimentazione elevata di mezzi pesanti.

Inoltre con riferimento all'art. 13.3 delle NTA del Pdr (lett. b, punto 1) per le destinazioni produttive (da intendersi di produzione di beni e servizi) è richiesta la verifica di **un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario**, con particolare riguardo ai mezzi pesanti alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne.

Per tali verifiche si fa riferimento e rimando alla relazione specialistica allegata al P.A., elaborato E 3.3. "Studio previsionale di impatto sul traffico e sulla viabilità".

Infine, con riferimento alla comunicazione di riscontro al parere preventivo urbanistico rilasciato in data 17/12/2019, si precisa che relativamente agli ambiti produttivi (ex zone D) di cui all'art. 25 delle NTA del PdR, "sono vietate nuove attività che prevedano la sola attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio o similari, salvo che la stessa non sia strumentale all'attività principale di beni e servizi". Tuttavia come riportato nella precedente comunicazione del 30/10/2019 di riscontro preventivo circa le attività ammesse (rif. Resp. Prot. 41584 del 16/10/2019), viene ritenuta compatibile con la destinazione d'uso dell'area la previsione di attività di natura "logistica"<sup>3</sup> quali:

- attività di ricezione e stoccaggio;
- movimentazione, impacchettamento e smistamento di materiale grezzo e/o lavorato, bene e/o prodotto (semilavorato e/o finito), da spedire e consegnare in un luogo differente da quello di arrivo. Movimentazione, il packaging e lo stoccaggio della merce da eseguirsi all'interno del deposito;
- lavorazioni realizzate mediante differenti metodologie operative: di tipo manuale, mediante l'ausilio di forza lavoro dedicata; di tipo meccanico, attraverso l'impiego di veicoli oppure automatizzato, con equipaggiamenti di automazione ad elevato contenuto tecnologico.

#### 4.3.5 - Opere di mitigazione ambientale

Gli indirizzi del Documento di Piano prevedono per l'AdT9 specifiche norme di mitigazione ambientale, finalizzate alla separazione percettivo-paesaggistica dei nuovi interventi industriali dalle aree agricole verso il Parco agricolo sud e dalla strada provinciale SP121.

Si prescrive in particolare la realizzazione di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con rilevati e/o cortine arboree sui lati nord ed ovest dell'area di intervento.



<sup>3</sup> Rif parere preventivo del 30/10/2019: Relativamente alla destinazione a magazzino-stoccaggio la stessa dovrà risultare strumentale all'attività principale.

In ottemperanza agli indirizzi del PGT il Piano Attuativo prevede specifici interventi di mitigazione ambientale ed in particolare:

- Per il lato ovest si propone la realizzazione di un parco urbano pubblico lineare con piantumazioni a cortina arborea ad alto fusto e macchie arbustive per una larghezza non inferiore a 25 m. (SpV1). Per il dettaglio delle sistemazioni dell'area proposte in progetto si fa riferimento al progetto delle opere di urbanizzazione allegato al P.A.
- Per il lato nord, tenendo conto che anche le aree esterne all'ambito di trasformazione appartengono alla medesima proprietà del proponente si propone la localizzazione della fascia arborea ad alto fusto con funzione di opera di mitigazione ambientale, per una profondità non inferiore a 10m, nell'area agricola adiacente con l'Ambito AdT9 ed appartenente alla medesima proprietà (Venus srl).

La zona agricola (ambito agricolo a vocazione produttiva (ex zone E1), ammette infatti la possibilità di piantumazione ad alto fusto, proposta in questo caso ad assolvimento alle funzioni di mitigazione visiva nei confronti delle aree agricole verso il parco agricolo Sud Milanese. Al fine di facilitare gli accessi per la manutenzione del verde e la conduzione del fondo confinante è prevista la realizzazione di un tracciato carrabile a fondo permeabile stabilizzato. Per la valutazione del progetto del verde si richiama lo specifico capitolo di approfondimento agronomico della relazione illustrativa.

#### 4.3.6 - Distanza dai confini

Il Piano Attuativo definisce le distanze dai confini anche alla luce della previsione della "Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative - AdT9" che alla voce "Modalità di Attuazione", alla lettera e) recita: "la distanza dai confini DC, la distanza dalle strade DS e la distanza tra edifici DF sarà definita nel piano attuativo"; tale norma prevale sulla norma più generale dell'art. 4, punto 14 delle NTA del PDR.

Con riferimento a quanto riportato nell'elaborato E 2.2 "Progetto planivolumetrico- Regole Urbanistiche ed Edilizie" il Piano attuativo con riferimento alla delimitazione delle aree fondiarie private la **distanza pari a 5m**.

**Per il lato nord dell'ambito**, in ragione delle premesse e del fatto che le "aree esterne all'ambito interessate da interventi di mitigazione" (fascia di mitigazione pari a 10 m.) appartengono alla medesima proprietà del proponenti, il Piano Attuativo **prevede la possibilità di edificazione a confine**.

In questo caso all'atto della richiesta dei titoli abilitativi edilizi verrà prodotto a cura del proponente specifico atto di vincolo con assenso alla costruzione a confine, regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari. Si sottolinea inoltre che la fascia di mitigazione ambientale di cui al precedente paragrafo, prevista per una profondità non inferiore a 10 metri e di fatto inedificabile, garantirebbe in ogni caso il rispetto delle distanze minime tra eventuali futuri fabbricati ( $\geq 10$  m).



#### 4.3.7 Vincoli e fasce di rispetto

Le specifiche prescrizioni per l'ambito AdT9 richiedono il **rispetto delle fasce stradali**, individuate rispettivamente in **30 m dalla proprietà della SP 121** e **20 m dalla proprietà del sedime stradale di via 1° Maggio**. Tali fasce verranno mantenute libere dalla realizzazione di nuovi fabbricati, ad eccezione di quella sulla via 1° Maggio (strada urbana di proprietà comunale) per la quale si propone l'applicazione della possibilità di deroga prevista all'art. 7 delle NTA del PdR relativamente alla realizzazione di "**cabine di trasformazione della rete elettrica**".

Sempre con riferimento alle prescrizioni specifiche il Documento di Piano indica nell'allegato grafico della scheda dell'AdT9 (Vincoli) la **fascia di rispetto del metanodotto** (circa 10m per lato). Tale indicazione e prescrizione **è da ritenersi superata**, in quanto fisicamente il metanodotto è stato rimosso dopo l'avvenuta approvazione del PGT.

Infatti, recentemente SNAM, proprietaria del metanodotto, ha provveduto a completare i lavori di rimozione della tubazione interrata ormai fuori esercizio che attraversava l'area. In tal senso è da intendersi risolta anche la servitù di sottoservizio (scrittura autenticata in data 07/04/1967, Rep. 104.175 e 10/04/1967 Rep. 104.237 registrata a Milano in data 29/04/1967 al n. 15749), costituita "per la durata di esercizio dell'impianto" (ormai rimosso).

Nel merito si allega in copia al successivo "ALLEGATO B" la comunicazione di SNAM relativa alla conclusione dei lavori di rimozione (gennaio 2020).



Estratto "Scheda d'ambito 9" degli Indirizzi del Documento di Piano del PGT. Tavola dei vincoli con l'individuazione in rosso del tracciato del vecchio metanodotto ad oggi rimosso.

Si rileva infine che in prossimità del confine sud dell'ambito, lungo la via 1° Maggio è presente un elettrodotto interrato, con tensione di 22 Kv, in gestione ad "Aem Trasmissione S.p.a", (Ric. Nord Milano-Cassano, L12-L13).

Per tale infrastruttura è prevista una distanza di rispetto radiale pari a circa 7,5 m dal cavidotto, con profondità presunta pari a 1,50 m dal piano campagna.

In sede di richiesta dei titoli per eventuali opere interferenti con le distanze di rispetto dovranno essere richiesti i corrispondenti pareri agli Enti di competenza.



*Palina di segnalazione del cavidotto interrato presente lungo via 1° Maggio*



## 5. VERIFICHE SIMULATIVE DI INSERIMENTO AMBIENTALE (IPOTESI NON VINCOLANTE DI UNA POSSIBILE ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO).

Nelle fasi propedeutiche di studio della proposta progettuale del Piano Attuativo si sono elaborate alcune simulazioni di progetto utili per verificare l'inserimento ambientale delle opere di trasformazione nel contesto territoriale e per analizzare una verifica preventiva circa il rispetto dei parametri urbanistici e delle prescrizioni di indirizzo ambientale individuate dal PGT vigente.

A corollario della documentazione del Piano Attuativo si propongono alcuni elaborati di inserimento e verifica e inserimento ambientale, **a titolo dimostrativo-illustrativo non vincolante**, relativi ad una eventuale "**ipotesi simulativa di una possibile attuazione del Piano Attuativo**".

Sulla base di tale ipotesi, che si ribadisce di carattere non vincolante, sono state effettuate alcune verifiche di inserimento progettuale e di verifica dimensionale, illustrate sinteticamente nei paragrafi seguenti.

### 5.1 SIMULAZIONE DISTRIBUTIVA DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE AMMESSE DAL P.A. E DEI POSSIBILI CARATTERI EDILIZI

Nella simulazione illustrata negli elaborati E 2.4.1 "*Verifica di inserimento ambientale – Masterplan*" e E 2.4.2 "*Verifica di inserimento ambientale – Simulazioni tridimensionali e di inserimento paesaggistico*" si propone la realizzazione di un unico volume, a tipologia specializzata produttivo-logistica, comprensiva di uffici e locali di servizio localizzati in zona centrale sul fronte principale verso la via 1° Maggio.

Sempre a titolo illustrativo e non vincolante l'ipotesi progettuale di distribuzione planimetrica è stata riportata in filigrana anche sulle tavole del progetto planivolumetrico con la dicitura: "*Planimetria indicativa degli interventi previsti (simulazione non vincolante ma di possibile attuazione)*".

Nella simulazione proposta, analizzata anche nelle relazioni specialistiche sotto il profilo dell'impatto viabilistico e della compatibilità con il piano di zonizzazione acustica, al fine di garantire la massima flessibilità di utilizzo del fabbricato, si propone la possibilità di utilizzo da parte di due utenze separate, con possibilità di accesso differenziate e distribuzione degli accessi interni tramite un unico piazzale.

Sul piazzale antistante il fronte principale del fabbricato su via 1° Maggio, prospettano le ribalte per il carico/scarico delle merci e gli ingressi pedonali alla zona uffici/locali di servizio, distribuita su due livelli (mezzanino).

Si riporta di seguito una tabella di sintesi delle quantità di verifica dimensionale dell'ipotesi simulativa.



**IPOTESI SIMULATIVA DI UNA POSSIBILE ATTUAZIONE - Verifica delle superfici in progetto**

SC(prog)	Superfici edificate in progetto (ipotesi simulativa non vincolante): spazi logistico/produttivi		SLP(prog) (mq)	SC(prog)(mq)
	capannone	1 ut	17.164	17.164
	guardiola est	1 ut	12	12
	guardiola ovest	1 ut	12	12
	<b>Totale spazi logistico/produttivi</b>		<b>17.188</b>	<b>17.188</b>
	spazi uffici/accessori/ servizi tecnologici			
	uffici / servizi	1 ut	408	408
	mezzanine uffici/dep/servizi tecn.	2 ut	720	0
	<b>Totale spazi ufficio</b>		<b>1.128</b>	<b>408</b>
	<b>Totale superfici edificate in progetto (SLP e SC)</b>		<b>SLP (mq) 18.316</b>	<b>SC(mq) 17.596</b>
<b>VERIFICHE DIMENSIONALI</b>				
	Superficie Lorda di Pavimento massima ammessa	SLP(prog) (mq)	SLP(max)	<b>18.600</b>
	verificata: SLP(prog) <= SLP(max)	18.316	=	18.600
	Superficie coperta	SC(prog) (mq)	SC(max)	<b>17.822</b>
	verificata: SC(prog) <= SC(max)	17.596	=	17.822



*Ipotesi simulativa di progetto, estratto dell'elaborato E 2.4.1 "Verifica di inserimento ambientale – Masterplan"*



*Ipotesi simulativa di progetto, schizzo preliminare di studio, fronte su via 1° Maggio*

Nelle pagine seguenti, sempre a titolo illustrativo e non vincolante si riportano alcune simulazioni di inserimento tridimensionale nel contesto circostante. (elaborazione grafica a cura di Goodman Italy srl)





Goodman

*Ipotesi simulativa di progetto, simulazioni tridimensionali di inserimento nel contesto circostante (elaborazione grafica a cura di Goodman Italy srl).*



*Ipotesi simulativa di progetto, simulazioni tridimensionali di inserimento nel contesto circostante  
(elaborazione grafica a cura di Goodman Italy srl)*



## 5.2 DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

La dotazione di parcheggio a servizio dell'attività è regolata dall'art. 8 delle NTA del PdR e richiede una doppia verifica, sia sulla base del fabbisogno richiesto dalla L 122/89 e sia sulla base delle dotazioni richieste dal PGT in rapporto al 10% della superficie fondiaria di progetto (esclusi gli spazi di manovra)

Per questa ultima condizione, in considerazione della attività proposta in progetto, si sottolinea che l'area frontistante le baie di carico è sostanzialmente assimilabile e strutturata come area a parcheggio per autotreni. in quanto i mezzi pesanti, in sosta o in attesa delle operazioni di carico, la utilizzeranno ordinariamente per la sosta, anche prolungata.

Per la verifica della dotazione di parcheggi, sulla base dell'ipotesi simulativa di una possibile attuazione (illustrativa e non vincolante), si richiama anche l'elaborato grafico E 2.6 "verifica superfici a parcheggio".

IPOTESI SIMULATIVA DI UNA POSSIBILE ATTUAZIONE - Verifica dei criteri per il dimensionamento dei parcheggi				
<b>Fabbisogno L. 122/89 (Tognoli)</b>				
1 mq ogni 10 mc nuova costruzione	Vol. urban. Prog. [	73.264,00	mq	(a verde=4m)
fabbisogno min. sup. parcheggi	1mq park/10mc		mq	<b>7.326,40</b>
<b>Verifica aree per parcheggi (auto e camion) in progetto (Tognoli)</b>				
aree private comprensive spazi di manovra				
	Piazzale auto ovest		mq	800
	Piazzale auto est		mq	1.107
	Piazzale carico e sosta logistica centrale		mq	5.481
	<b>Totali prog. parcheggi tognoli</b>			<b>7.388</b>
Fabbisogno Tognoli verificato	(aree parcheggi progetto > fabbisogno minimo)			
<b>Verifica Fabbisogno ex art. 8 NTA del Piano delle Regole</b>				
superficie min. stalli al netto spazi manovra pari al 10% della SF				
aree nette stalli (auto e camion) privati				
		-10% SF	mq	<b>2.970,36</b>
	<b>P2</b>	piazzale sosta camion	mq	576
	<b>P3</b>	parcheggio auto uffici	mq	250
	<b>P4</b>	baie carico ovest	mq	684
	<b>P5</b>	baie carico est	mq	684
	<b>P1</b>	parcheggio auto dipendenti 1 (ovest)	mq	425
	<b>P6</b>	parcheggio auto dipendenti 2 (est)	mq	450
		<b>Totali prog. Sup park ex art. 8 NTA PdR</b>		<b>3.069</b>
Fabbisogno art. 8 PdR verificato	(aree nette stalli in progetto > fabbisogno minimo)			
<b>Ulteriore disponibilità di parcheggio su aree pubbliche (SpP1)</b>				
aree nette stalli parcheggi pubblici in progetto				
		stalli pubblici park auto	mq	250,00
		stalli pubblici park TIR	mq	625,60
		<b>superficie nette stalli pubblici in progetto</b>		<b>875,60</b>

Si sottolinea inoltre che la dotazione complessiva di parcheggi prevista dal Piano Attuativo, è integrata dalla previsione dell'area per parcheggi pubblici prevista in SpP1 per un totale di 20 posti auto e 9 stalli per autoarticolati.

Infine, con riferimento anche alle analisi condotte nella relazione di verifica sul traffico (rif elaborato E 3.3) nelle aree circostanti l'area di intervento è presente una buona dotazione di aree per parcheggio, per la gran parte sottoutilizzate. La dotazione complessiva di parcheggi sulle aree circostanti (via Piemonte, via 1° maggio) distribuita su tre differenti localizzazioni tutte adiacenti all'area AdT 9 è di circa 220 posti auto.

L'effettiva domanda di parcheggio, indotta dalla trasformazione dell'ambito è inoltre mitigata dalla possibile adozione di politiche di incentivo dei mezzi di mobilità sostenibile ed in particolare del sistema combinato treno-bicicletta collegato con la rete ciclabile che serve direttamente l'ambito.

Si riporta di seguito lo schema riepilogativo della possibile dotazione di parcheggi stimata sulla base dell'ipotesi simulativa di possibile attuazione delle previsioni del P.A.

IPOTESI SIMULATIVA DI UNA POSSIBILE ATTUAZIONE - DOTAZIONE DI PARCHEGGI					
Posti auto e stalli sotto TIR previsti dal PA					
sigla	denominazione	posti auto	sup. netta stali (mq)	stall TIR	sup. netta stali (mq)
			22,5		62,4
<b>SU AREE PER SERVIZI PUBBLICI</b>					
SpP1	Parcheggio pubblico auto e TIR	20	250	9	615,6
	<b>totale sup. stali pubblici (mq)</b>		<b>865,6</b>		
<b>SU AREA FONDIARIA PRIVATA</b>					
P1	Piazzale auto ovest	34	425		
P2	Piazzale sosta camion logistica centrale			8	576
P3	Parcheggio auto uffici	20	250		
P4	Stalli base ovest			10	684
P5	Stalli base est			10	684
P6	Piazzale auto est	36	450		
	<b>Totale privati:</b>	<b>90</b>	<b>1125</b>	<b>28</b>	<b>1944</b>
	<b>totale sup netta stali privati (mq)</b>		<b>3069</b>		
	<b>Totale complessivi parcheggi (pubblici + privati)</b>	<b>110</b>	<b>1375</b>	<b>37</b>	<b>2559,6</b>
	<b>totale sup netta stali privati (mq)</b>		<b>3934,6</b>		

### 5.3 VERIFICA DELLA PERMEABILITÀ (SUPERFICI DRENANTI)

Per l'ambito Adt 9, ed in generale per le aree di trasformazione il PGT non esplicita direttamente i criteri per la verifica della superficie drenante in quanto né l'art. 21 né le prescrizioni specifiche dell'AdT9 ne specificano i corrispondenti parametri.

Operando per similitudine con altri Ambiti a destinazione d'uso prevalentemente produttiva, ad esempio quelli regolati dall'art. 25 delle NTA del PdR (ambiti produttivi artigianali industriali, ex D2), sulla base dell'ipotesi simulativa di una possibile attuazione (a titolo illustrativo non vincolante), si è provato a effettuare la verifica del rapporto di permeabilità esteso all'intero Piano Attuativo sulla base di un RP calcolato sul 7,5% della Superficie fondiaria di progetto (SF(prog)).

In questo caso, a titolo esemplificativo e non vincolante per la verifica della permeabilità si richiama lo specifico elaborato E 2.5 "Verifica superficie drenanti, sistema del verde" schematizzando i criteri di verifica di dimensionamento secondo la tabella seguente.

DOTAZIONE SUPERFICI PERMEABILI - criterio di verifica delle superfici drenanti (SP)			
NB: La normativa di riferimento non è esplicitata per l'ambito AdT, si suppone di applicare per analogia i parametri per gli Ambiti D2, proponendo il seguente criterio di verifica:			
Verifica sulla superficie permeabile con riferimento all'intero Piano Attuativo (per analogia con art. 25, punto 2 delle NTA del PdR (ambiti ex D2))			
Rapporto di permeabilità minimo (RP)	=7,5% SF(prog)	7,50%	mq
			<b>2.228</b>
Verifica in base all'ipotesi simulativa di una possibile attuazione			
<u>area fondiarie private permeabili in progetto:</u>			
	aiuole a prato sul fronte anteriore:		mq
	aree verdi in piena terra su park (ovest)		1.560
	aree verdi in piena terra su park est		1.324
	aree verdi in piena terra su park est		363
	<b>Totale permeabili su area fondiaria privata</b>		<b>3.247</b>
<u>altre aree permeabili su previsioni a servizio:</u>			
	aiuole parcheggi SpP1 e area verde SpV1		4.180
	aiuole completamento ciclo-pedonale su SpP2		481
	<b>Totale permeabili su territoriale esterna</b>		<b>4.661</b>
<b>Totale stima aree permeabili (SP[tot]), pubbliche e privato, su intero Piano Attuativo</b>			
			<b>7.908</b>
<b>VERIFICA PERMEABILITÀ (superfici drenanti)</b>			
Superficie permeabile minima in base a RP su fondaria verificata: SF(prog) > SP(min)	SP (min)	mq	<b>2.228</b>
	7.908	>	2.228



## 6. ASPETTI ENERGETICI

a cura dell'ing. Fiorentino Petrozziello di Torino - [studio.petrozziello@gmail.com](mailto:studio.petrozziello@gmail.com)

Il fabbricato sarà caratterizzato da elevati standard energetico ambientali volti non solo al rispetto delle norme vigenti ma a minimizzare i consumi di energia primaria nel rispetto dell'ambiente.

In particolare, verranno curati tutti gli aspetti che concorrono all'ottenimento di un elevato standard energetico, sia per gli aspetti legati all'involucro edilizio che a quelli impiantistici.

### 6.1 INVOLUCRO EDILIZIO

Le strutture opache, saranno caratterizzate da ridotta trasmittanza termica (capacità della struttura di bloccare un flusso termico che la attraversa) e da elevata trasmittanza termica periodica (parametro che esprime la capacità di un componente edilizio di attenuare e sfasare nel tempo il flusso termico proveniente dall'esterno che lo attraversa nell'arco del tempo delle 24 ore della giornata).

Per le superfici trasparenti, si cercherà di minimizzare la trasmittanza termica, ma di massimizzare la gestione dei flussi energetici provenienti dall'esterno e utilizzabili in maniera gratuita per il fabbisogno energetico dell'edificio. In particolare, si posizioneranno sugli affacci est, sud e ovest opportune schermature solari, disattivabili nel periodo invernale, quando tali apporti di energia hanno un effetto positivo sul fabbricato mentre d'estate consentiranno di ridurre sensibilmente il consumo per la climatizzazione degli ambienti.

Le strutture trasparenti saranno in grado di trasmettere perfettamente la radiazione luminosa, per consentire un adeguato standard di illuminazione naturale ma saranno del tipo sia bassoemissive, in grado nel periodo invernale di ridurre le dispersioni di calore verso l'esterno che selettive, in grado di respingere la radiazione infrarossa proveniente dall'esterno (particolarmente efficaci durante la stagione estiva).

Particolare attenzione verrà dedicata alla correzione dei ponti termici che saranno ridotti sensibilmente grazie all'utilizzo di sistemi di coibentazione a "cappotto", posti all'esterno delle strutture edilizie.

### 6.2 IMPIANTI

L'edificio sarà totalmente privo di sistemi di generazione di energia primaria utilizzando materie fossili o processi di combustione.

La parte di fabbricato destinata a magazzino, nonostante sia realizzata con un involucro ad elevatissime prestazioni termiche, sarà (salvo specifiche diverse necessità) non climatizzata, per evitare inutili sprechi energetici e ridurre i costi di gestione dell'edificio.



La parte di fabbricato adibita ad uffici invece sarà dotata di impianti di climatizzazione estivo ed invernale del tipo a pompa di calore ad espansione diretta, con condensazione ad aria, utilizzando la tecnologia "VRV" volume di refrigerante variabile.

La soluzione scelta consente elevatissime efficienze stagionali, arrivando ad ottenere valori di COP (Coefficiente di Prestazione) e valori di EER (rapporto di efficienza energetica) superiori a 4, cioè con 1 kWh di energia primaria (elettrica) si producono oltre 4kWh di energia frigorifera (EER) o termica (COP).

Verranno utilizzate solo apparecchiature dotate di gas frigorifero cosiddetto ecologico, esente da componenti nocivi allo stato di ozono dell'atmosfera.

Per ridurre il fabbisogno di energia primaria, la parte uffici sarà corredata di sistema di ricambio meccanizzato dell'aria, del tipo a doppio flusso, in grado di garantire un elevato standard di confort e salubrità ambientale. Per il ricambio dell'aria ambiente non si utilizzeranno sistemi di ventilazione a ricircolo ma il funzionamento sarà a tutt'aria esterna.

La produzione di acqua calda per usi sanitari sarà assicurata da un sistema di produzione del calore del tipo a pompa di calore, specificamente sviluppato per tale scopo, caratterizzato dalla capacità di produrre acqua ad alta temperatura per garantire gli indispensabili shock termici antilegionella.

Il fabbricato sarà inoltre dotato di un generoso impianto fotovoltaico che verrà installato sulla copertura, in misura superiore al minimo richiesto dalla legge al momento del ritiro del titolo edilizio.

I materiali utilizzati per la costruzione saranno di primaria qualità, ottenuti laddove possibile da materie prime riciclate totalmente o almeno in parte. In particolare per i vari prodotti da costruzione utilizzati, si eseguirà una attenta analisi di "costo del ciclo di vita" (Life-Cycle Costing - LCC) per perseguire l'obiettivo di un elevato standard energetico ambientale.

Il fabbricato verrà dotato inoltre di una certificazione che attesti lo standard sia energetico che ambientale (BREEAM) che "raccontino" l'impegno nella sostenibilità e nella qualità implicita del manufatto con estrema immediatezza.





## 7. CRITERI E INDICAZIONI PER IL PROGETTO DEL VERDE

Capitolo redatto in collaborazione con il **dott. agron. Stefano Assone**, Studio Sintesi Ingegneria e Paesaggio, via Mongrando 41/a - 10153 Torino.

La sistemazione a verde delle aree esterne comprese tra le Opere di Urbanizzazione prevede la realizzazione dei seguenti elementi (individuabili nell'Elaborato O.U. 1.4 "Sistemazione delle aree pubbliche: individuazione delle specie arboree"):

- filare arboreo rettilineo lungo la via I° Maggio
- cortine arboreo-arbustive rettilinee in prossimità dei parcheggi
- filare arboreo curvilineo lungo il camminamento in prossimità della SP 121 – (Bretella Cassanese-Rivoltana)
- soggetti arborei isolati
- macchie arbustive lungo il camminamento in prossimità della SP 121 – (Bretella Cassanese-Rivoltana)

La scelta della soluzione progettuale è stata guidata dai seguenti criteri:

- Utilizzo prevalente di specie autoctone
- Utilizzo minoritario di specie e cultivar ornamentali, anche se alloctone, adatte alle condizioni stagionali, con elevata rusticità, resistenza alle avversità biotiche ed abiotiche, oltre a esigenze manutentive contenute;
- Accostamento di specie con i colori dei fogliami differenziati e successione delle fioriture tali da assicurare la presenza di elementi di interesse nelle diverse stagioni dell'anno;
- Localizzazione e sviluppo dei diversi elementi (filari, macchie) finalizzati a garantire un'efficace mitigazione dell'intervento edilizio ed, al contempo, un apprezzabile effetto ornamentale
- Scelta di schemi e modalità di impianto in grado di agevolare la gestione ordinaria.



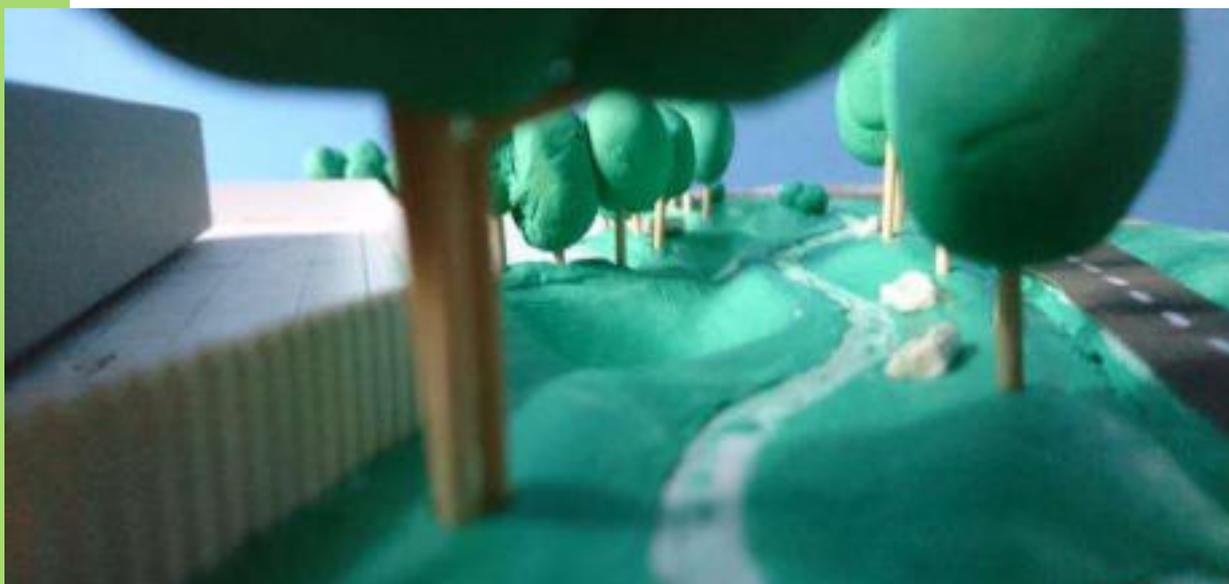
## 7.1 SCELTA DELLE SPECIE VEGETALI

Nella tabella seguente si indica la scelta delle specie selezionate con le relative caratteristiche ecologiche e ornamentali.

Specie	Tipologia	Localizzazione	Dimensione all'impianto
Liquidambar styraciflua	Albero grande	Filare curvilineo	21 ÷ 25 cm
Prunus serrulata 'Kanzan'	Albero piccolo	Filare rettilineo	21 ÷ 25 cm
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Albero piccolo	Cortina arboreo-arbustiva	17 ÷ 18 cm
Quercus robur	Albero grande	Soggetti isolati	21 ÷ 25 cm
Cornus alba 'Sibirica'	Arbusto medio	Cortina arboreo-arbustiva	Vaso Ø 24 cm
Corylus maxima 'Purpurea'	Arbusto grande	Macchia informale	Vaso Ø 24 cm
Lagastroemia indica	Arbusto grande	Macchia informale	Vaso Ø 24 cm
Syringa vulgaris	Arbusto grande	Macchia informale	Vaso Ø 24 cm

Verranno messi a dimora esemplari di dimensione medio-grande in modo da assicurare già nelle fasi immediatamente successive all'impianto un effetto di mascheramento e di arricchimento scenografico apprezzabili.

Le superfici erbose verranno realizzate mediante la semina a spaglio o a veicolo liquido (idrosemia) di un miscuglio di graminacee (Lolium, Festuca, Poa), distribuito secondo un dosaggio di 20 g /mq, previa scerbatura meccanica o manuale e lavorazione superficiale del terreno.



Maquette di studio dell'area verde con funzioni di mitigazione ambientale a fianco della SP 121

## LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA – ALBERO



È un albero di origine nordamericana, con tronco slanciato e foglie caduche di colore verde che diventano gialle, rosse e arancio in autunno. Può raggiungere un'altezza di oltre 25-30 m e la sua chioma (piramidale o arrotondata, a seconda dell'età) ha un diametro di circa 10 m. Dotato di un portamento slanciato e piramidale da giovane, la chioma con gli anni si allarga. I rami sono ricoperti di una corteccia profondamente fessurata, mentre lungo i rami corrono "ali" sugherose tipiche della specie. Le foglie alterne, portate da piccioli di 10 cm, hanno una forma palmata. Il loro verde primaverile si trasforma, in autunno, in una gamma incredibile di varie tonalità del giallo, del rosso, del marrone e del violaceo. I frutti, duri e globosi, nei mesi invernali fanno bella mostra di sé sulla pianta ormai nuda.

## PRUNUS SERRULATA "KANZAN" – ALBERO



È tra i piccoli alberi più utilizzati da anni nelle nostre città settentrionali, un ciliegio giapponese dalla straripante fioritura di fine marzo-inizio aprile. A crescita rapida nei primi anni, ha rami rigidi e ascendenti, foglie ovate di color verde bronzo da giovani, poi verde scuro, che diventano giallo-arancio in autunno. La fioritura è molto appariscente: i fiori sono grandi, doppi, rosa intenso ma che poi sfumano in un rosa chiaro, riuniti in mazzetti di 2-5 fiori. Nelle migliori condizioni raggiunge gli 8-10 metri di altezza e i 5 metri e più di ampiezza della chioma. A portamento svasato, con l'età si allarga e diventa molto più armonioso e piacevole.

## PYRUS CALLERYANA "CHANTICLEER" – ALBERO



Chiamato anche pero cinese o pero da fiore, è una pianta dal portamento piramidale, con altezza prossima agli 8 metri, che non si allarga oltre i 5/6 metri; crescita abbastanza robusta durante i primi anni, ha i rami eretti, rigidi e tozzi che non vanno mai fuori forma anche in assenza di potature. I fiori bianchi sono molto simili a quelli del pero da frutto, sbocciano prima delle foglie e sono talmente abbondanti che, nel periodo di fioritura, la pianta assomiglia a una nuvola bianca; ai fiori seguono poi una miriade di piccoli frutti tondeggianti, dal lungo peduncolo, molto graditi dagli uccelli, ma la bellezza di questa pianta è nel fogliame. Le foglie sono ovate, di consistenza coriacea e lucide quasi che fossero ricoperte di cera, il colore è verde lucente e fanno un'ombra fitta. In autunno, prima di cadere, si colorano molto presto assumendo caldi toni gialli, arancio e rosso intensi.

## QUERCUS ROBUR – ALBERO



Appartenente alla famiglia delle Fagaceae e' comunemente chiamata Farnia o Quercia. Occupa un vasto areale in tutta l'Europa e in Italia e' abbastanza diffusa soprattutto nelle regioni settentrionali in parchi e grandi giardini. Albero a foglia caduca di prima grandezza, ha portamento eretto, imponente e maestoso raggiungendo un'altezza media di 30-35 m. Classificata tra le specie secolari è molto longeva, vive anche fino a 1000 anni, ma a crescita lenta. Il tronco è robusto e può arrivare ad un diametro di oltre due metri, con corteccia grigio-argentea e liscia nei primi 20-30 anni e poi brunastra e fessurata. La chioma e' tondeggiante, ma spesso poco densa e disomogenea. La fioritura avviene a fine aprile, maggio. La fruttificazione avviene dopo i primi 30 anni. Le infruttescenze sono ghiande lunghe 2,5 cm, ovali, coperte per metà da una cupola. Le foglie sono ovali, verde scuro con la pagina superiore lucida, mentre è glauca e opaca quella inferiore. Non necessita di potature se non l'eliminazione di rami secchi o danneggiati. L'aspetto e il portamento della pianta hanno una notevole resa ornamentale per cui la rendono adatta a decorare parchi e giardini pubblici o privati di grandi dimensioni dove la sua maestosa chioma crea ampie superfici d'ombra.

## CORNUS ALBA "SIBIRICA" – ARBUSTO



Cornus alba 'Sibirica' è un cornus pollonifero con foglie verdi anziché variegata. Fiori bianchi a maggio, riuniti in corimbi piatti, appetiti da diversi insetti. In autunno-inverno, quando cadono le foglie, i rami assumono una bellissima colorazione rosso vivo, che permane fino a primavera. Frugale, resistente al freddo e molto decorativo, viene utilizzato molto anche al Nord, ove la neve permane a lungo, per i suoi vivacissimi colori.

## CORYLUS MAXIMA 'PURPUREA' – ARBUSTO



*Corylus maxima* 'Purpurea' o Nocciolo Rosso ha un fogliame caduco, rosso porpora in primavera. Raggiunge l'altezza di 3 m e il diametro di 2 m e forma in poco tempo cespugli espansi con il fogliame rosso. Pianta dalla forma arrotondata, produce frutti rossi commestibili, ma poco numerosi nel mese di settembre.

Rustico e adatto per tutti i terreni. Preferisce un'esposizione a semisoleggiata.

il *Corylus maxima* 'Purpurea' non ha bisogno di potature e lo si può piantare isolato, macchie o siepi alte libere.

## LAGAESTROEMIA INDICA – ARBUSTO



Arbusto o piccolo albero a foglia caduca, originario dell'Asia, questa pianta può raggiungere i 5-7 m di altezza. Il fusto è eretto e sottile, spesso la pianta sviluppa più tronchi paralleli con corteccia chiara, liscia, che generalmente tende a sfogliarsi con l'età. La chioma della *Lagerstroemia* è tondeggiante, allargata, non molto densa con foglie ovali, allungate, di colore verde scuro, che divengono aranciate in autunno, prima di cadere.

In estate all'apice dei rami le *Lagerstroemia indica* producono lunghe pannocchie di fiori di colore bianco, rosato o lilla. Questi piccoli alberi sono molto diffusi nei giardini, ed anche nelle alberature stradali; durante l'inverno la pianta si spoglia completamente ed è una tra le ultime piante a germogliare in primavera.

## SYRINGA VULGARIS – ARBUSTO



Arbusto rustico e vigoroso, originario dell'Asia, diffuso da millenni in gran parte dell'Europa. Queste specie venivano un tempo utilizzate in giardino, grazie alla loro fioritura profumata, rusticità, e facilità di coltivazione; per lungo tempo al lilla si sono preferite piante più esotiche e particolari, ma ultimamente il *Syringa vulgaris* sta tornando nei giardini.

Il *Syringa vulgaris* è un arbusto a foglia caduca, le grandi foglie a cuore, di colore verde chiaro, sottili e delicate, ricrescono ogni primavera, verso marzo-aprile. Con l'arrivo dei primi caldi primaverili comincia a sviluppare lunghe infiorescenze, costituite da grandi pannocchie di piccoli fiori tubolari, che all'estremità superiore si aprono a stella. I fiori sbocciano per tutta la primavera, a partire da aprile nelle zone più calde, in maggio nelle zone più fredde. Si tratta di fiori profumati, che sbocciano in successione lungo la pannocchia che li porta. I fiori sono tradizionalmente di colore lilla, ma esistono ibridi e cultivar con fiori bianchi, crema, viola scuro, ed anche varietà con fiori dal margine in colore contrastante.

## 7.2 MODALITÀ D'IMPIANTO

---

Per garantire al meglio l'attecchimento e l'armonico sviluppo delle specie individuate, è bene avere poche ma precise attenzioni in fase d'impianto e di successive prime cure colturali.

Per le specie arboree è necessario prevedere la messa a dimora in una buca di almeno 1 m x 1 m x 0,7 m, riempita con terreno leggero e caratterizzato da un buon potere tampone, arricchito con fertilizzante organico, ammendante compostato verde e preparato a base di funghi antagonisti e micorrize.

Gli arbusti dovranno essere messi a dimora, con le stesse modalità ma in buche di dimensioni più ridotte, di circa 0,5 x 0,5 m.

Il sesto d'impianto del filare arboreo di ciliegi ornamentali riprenderà quello del filare esistente, per garantire una continuità visiva tra l'elemento già presente ed il nuovo impianto.

Gli arbusti in cortina possono essere messi a distanza più ridotta, si consiglia comunque, al fine di garantire un corretto sviluppo degli individui messi a dimora, di realizzare un sesto d'impianto non inferiore a 1 pianta ogni 0,8-1 m.

Le macchie "informali" possono avere un sesto d'impianto irregolare, ma avendo cura di garantire un distanziamento pari ad almeno 1,5 m tra una pianta e l'altra, per *Syringa* e *Lagerstroemia* e almeno 2 m per il *Corylus*.

Allo scopo di favorire la manutenzione, la cortina arboreo-arbustiva e le macchie arbustive dovranno essere pacciamate con biostuoia in cocco, fissata a terra mediante graffe metalliche.

Gli alberi e gli arbusti in macchia dovranno essere protetti al colletto mediante collari in materiale plastico o in gomma, allo scopo di evitare i danni causati alle cortecce dall'utilizzo del decespugliatore.

In fase post impianto sarà necessario procedere con un'irrigazione di soccorso da prevedersi nel numero di 6/8 interventi al primo anno, 3/4 per il secondo anno. In occasione delle bagnature sarà opportuno valutare il corretto attecchimento degli individui messi a dimora, rimuovere eventuali fallanze e individuare le piante da sostituire alla prima occasione utile. Sarà inoltre opportuno controllare che i giovani individui messi a dimora non abbiano subito attacchi entomofagi o di patogeni fungini.



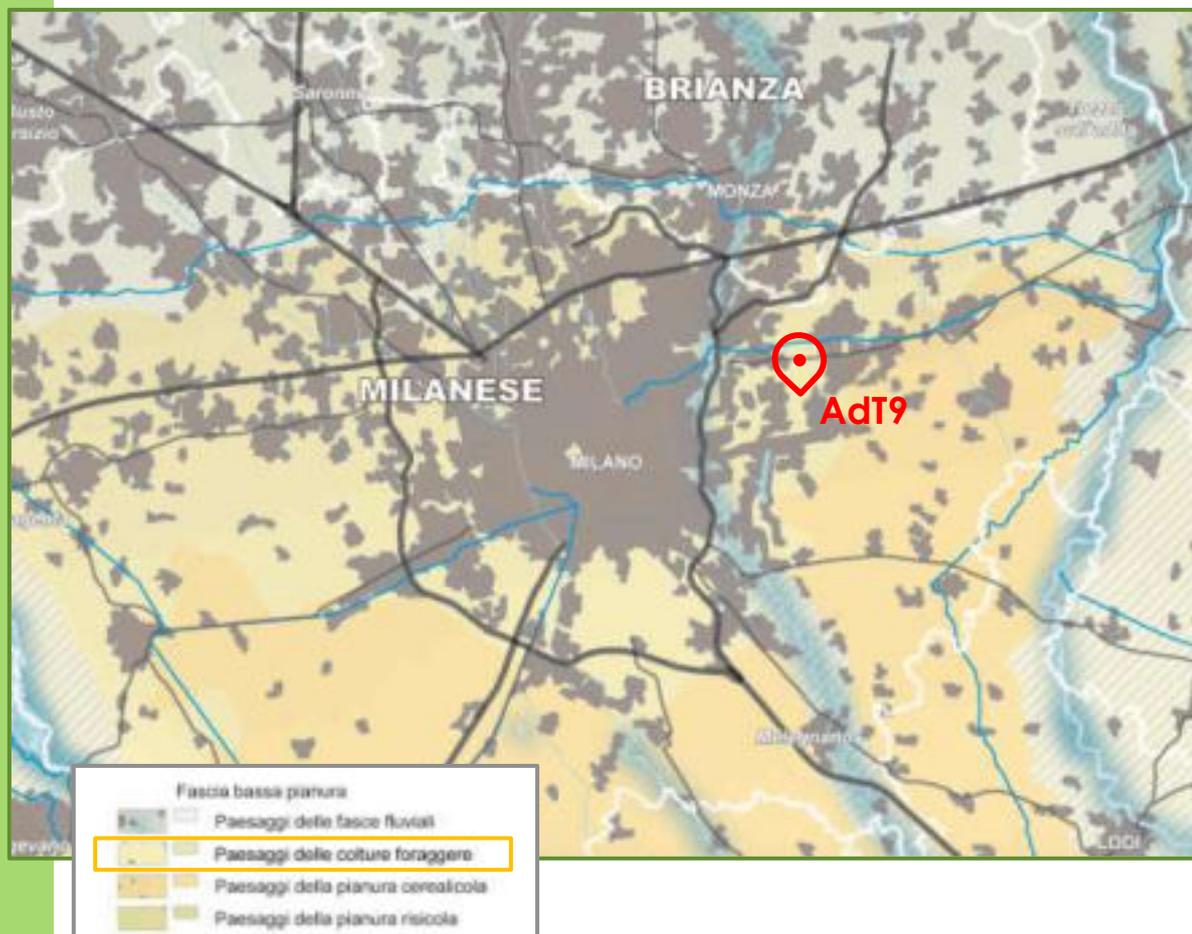
## 8. VERIFICA DI INTEGRAZIONE ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO

### 8.1 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale costituisce una sezione specifica del **Piano Territoriale Regionale (PTR)** della Lombardia, che mantiene una sua identità ben definita. Infatti, il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico (in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005) che recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001.

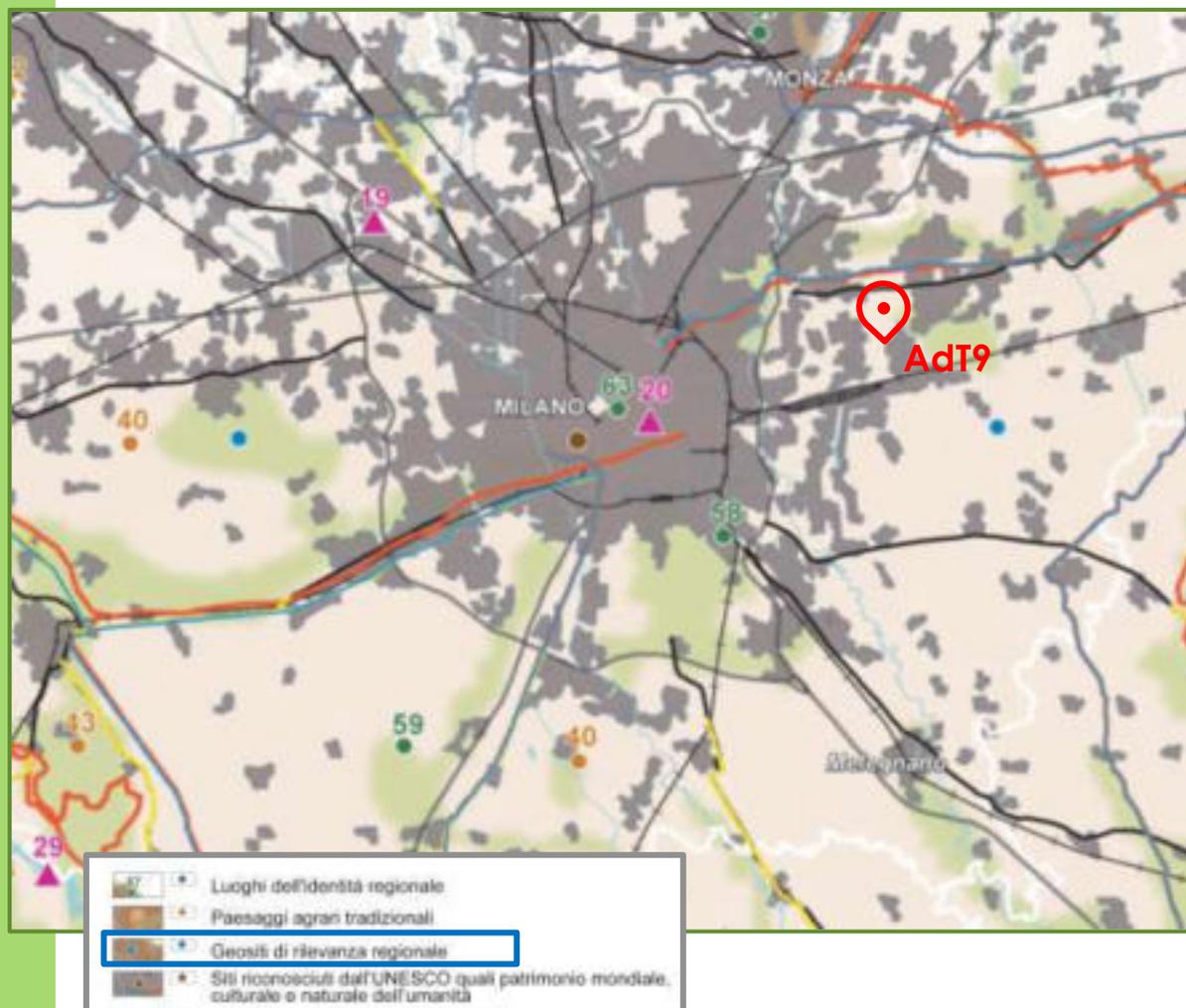
Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica del PPR, si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR, tramite un'attenta lettura dei processi di trasformazione del paesaggio e l'individuazione di strumenti operativi volti alla riqualificazione paesaggistica ed alla salvaguardia delle componenti ambientali di maggiore rilevanza regionale, quali rete idrografica, irrigua, montagna, nuclei storici, siti UNESCO, percorsi e luoghi di fruizione del paesaggio.

Il Comune di Pioltello, nella *Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio* fa parte dell'Ambito Geografico n. **20 Milanese**. Nello specifico, l'ambito di trasformazione oggetto di intervento, ricade all'interno dell'Unità tipologica di paesaggio denominata "Fascia della bassa pianura" (sotto indicato), in cui il territorio comunale con un'alternanza di aree urbanizzate è caratterizzato prevalentemente da colture foraggere.



Estratto Tav. A del PPR – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio (fuori scala)

Nella Tavola B del PPR *Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico*, non vengono individuati, all'interno del comune di Pioltello, elementi di particolare rilevanza paesaggistica. Tuttavia, a 4 km sud dell'area oggetto di analisi, nel comune di Rodano, si trova un *Geosito di rilevanza regionale*, le Sorgenti della Muzzetta, un'area naturale protetta con estensione di oltre 80 ettari.



*Estratto Tav. B del PPR – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico (estratto fuori scala)*

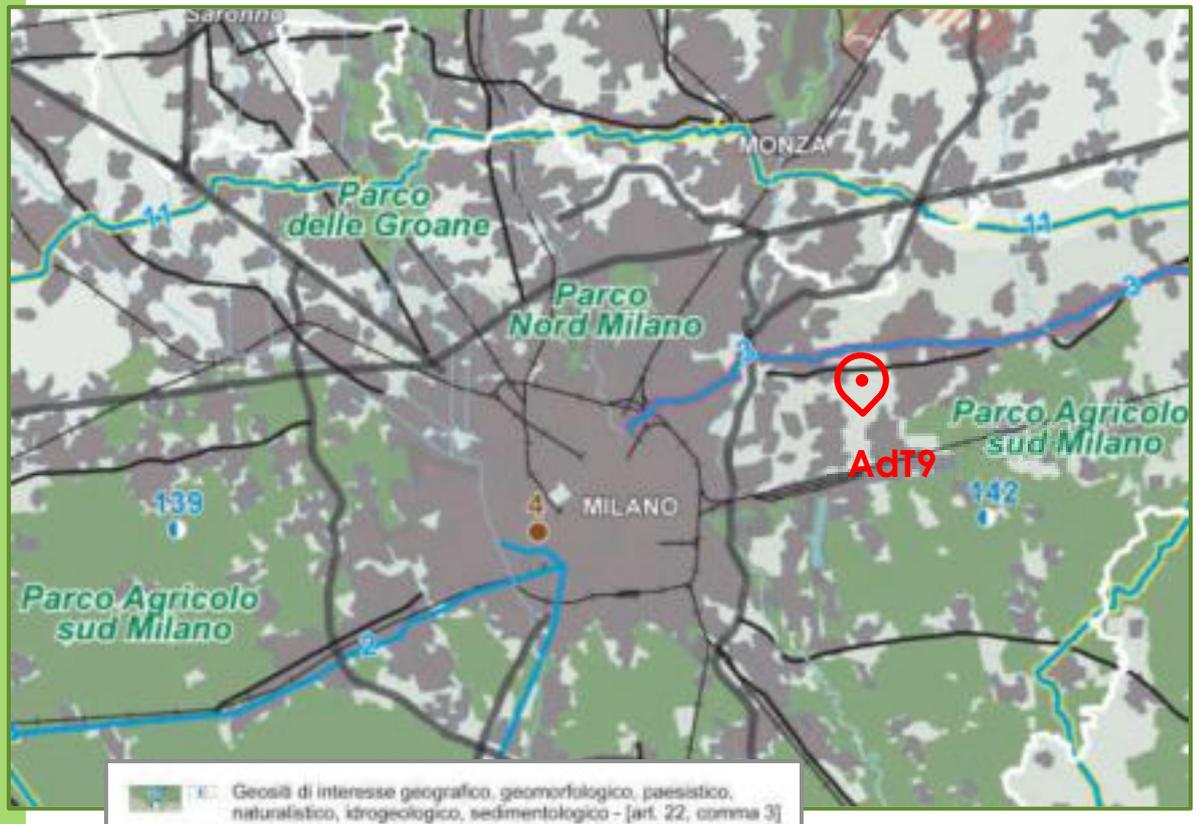
Nella tavola C *"Istituzioni per la tutela della natura"*, come componenti naturali sottoposte a tutela e poste nelle immediate vicinanze dell'ambito oggetto di studio, si individua un parco di rilevanza regionale, il *Parco Agricolo Sud di Milano*, il quale ricopre parzialmente la porzione sud-est del territorio comunale di Pioltello.

Anche su questa tavola, vengono individuati i siti prima citati: il sito di Importanza Comunitaria n. 91 – Sorgenti della Muzzetta nel comune di Rodano e la Riserva naturale n. 34, posti a sud-est dell'area in oggetto.



Estratto Tav. C del PPR – Istituzioni per la tutela della natura (estratto fuori scala)

Nella Tavola D del PPR, "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale", si riporta nuovamente il geosito n. 142,, Sorgenti della Muzzetta.



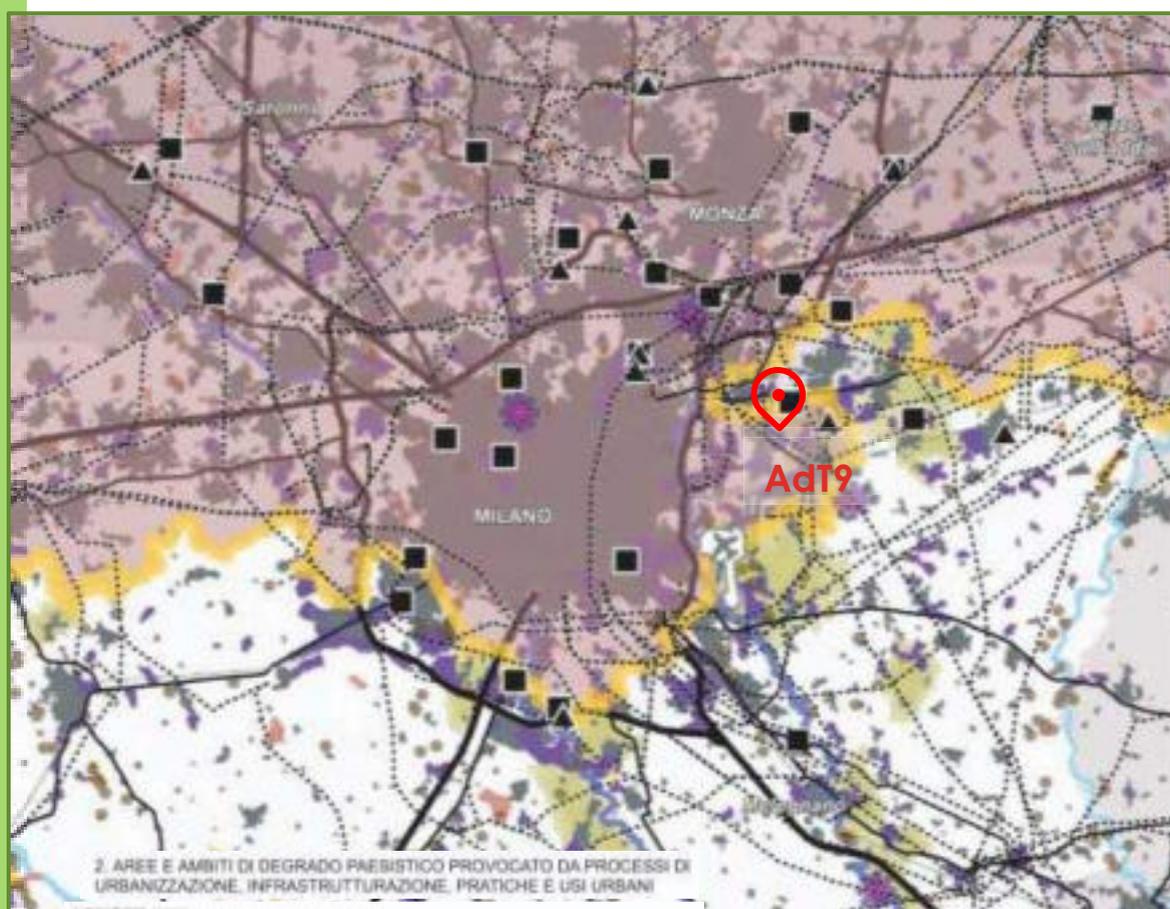
Estratto Tav. D del PPR – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale (estratto fuori scala)

Il geosito di prevalente interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico, con riferimento all'art. 22 comma 4

delle NTA del PPR, "è oggetto di attenta e specifica salvaguardia al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico".

Inoltre, i parchi regionali tramite i propri P.T.C. procedono alla più precisa perimetrazione dei geositi di rilevanza regionale ed introducono "previsioni conformative di maggiore definizione" funzionali alla salvaguardia dei beni

La Tavola G del PPR, "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: Ambiti ed aree di attenzione generale", intercetta il territorio comunale all'interno di un'ampia zona di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione e infrastrutturazione. Nello specifico, l'ambito oggetto di trasformazione, ricade fra le Aree industriali logistiche, circondata da un tessuto prevalentemente urbanizzato.



Estratto Tav. G del PPR – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica  
(estratto fuori scala)

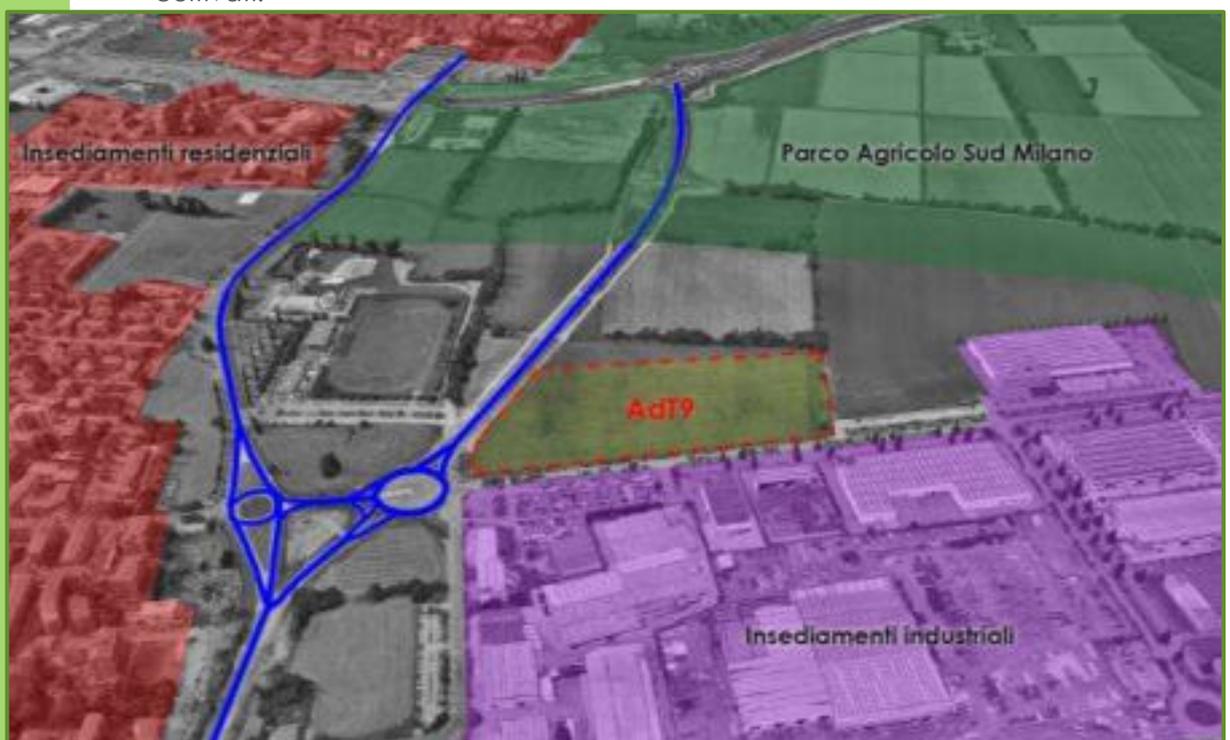
Per tali aree, il PPR delinea, nel documento degli *Indirizzi di tutela*, le criticità che connotano il degrado paesistico dei distretti industriali, quali scarsa qualità architettonica dei capannoni; forte alterazione della morfologia dei luoghi causata dalla crescente infrastrutturazione del territorio per agevolare la mobilità; e le rispettive misure *ad hoc* di riqualificazione paesaggistica che

orientino le scelte progettuali per i nuovi insediamenti e mitigano gli elementi negativi esistenti. Ad esempio gli indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio riguardano: il mascheramento tramite equipaggiamenti verdi che si relazionano con il territorio circostante, la formazione di Aree industriali ecologicamente attrezzate; l'insediamento di fabbricati che abbiano la certificazione di edificio sostenibile (LEED), ecc.

## 8.2 CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE DEL CONTESTO

L'analisi di inserimento paesaggistico del nuovo insediamento viene condotta al fine di valutare i caratteri del contesto paesaggistico a scala locale nel suo insieme, orientando i criteri e le scelte progettuali del Piano Attuativo.

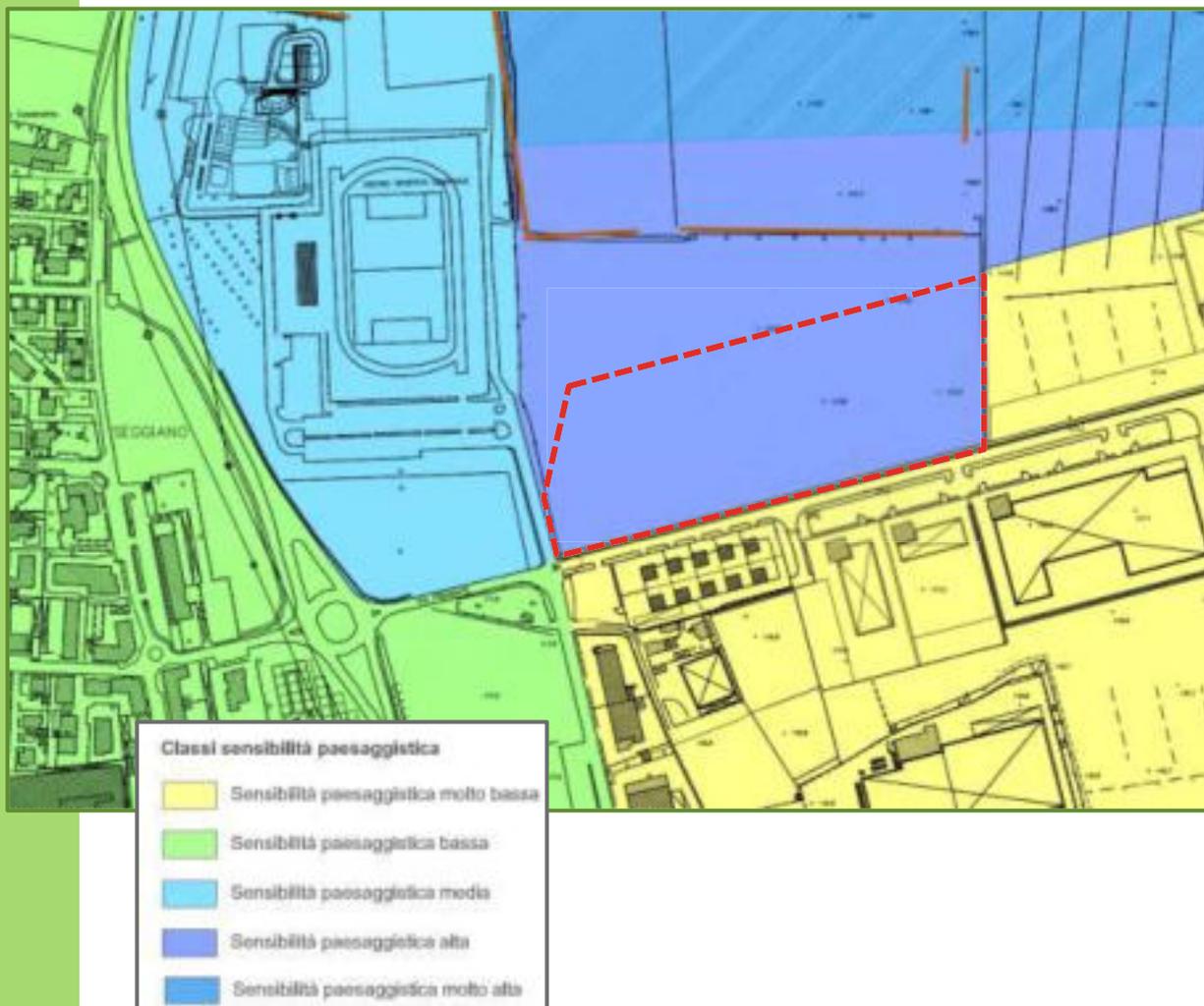
Il contesto circostante è connotato da una matrice prevalentemente urbanizzata, in cui l'ambito oggetto di studio rappresenta un'area di completamento nel tessuto produttivo/industriale di Pioltello, posta però a margine delle distese inedificate del Parco Agricolo sud di Milano. L'area, infatti, risulta lambita a sud e ad est da ambiti produttivi consolidati, caratterizzati da capannoni di diverse altezze, e ad ovest dalla bretella provinciale (SP121) e dal centro sportivo comunale, che la separano dalla zona residenziale di Pioltello, caratterizzata da un edificato disomogeneo. Mentre, a nord confina con il territorio agricolo del Parco da cui si ha una visuale sulle aree inedificate che la circondano, con alternanza di filari alberati di vegetazione riparia e campi coltivati.



*Analisi del contesto geografico su vista a volo d'uccello*

Il PGT vigente di Pioltello, nella Tavola 6 *Sintesi sensibilità paesaggistica* del Piano del Paesaggio, individua l'ambito di trasformazione nella classe 4, caratterizzata da **sensibilità paesaggistica alta**, indicando le aree a prato non coltivate a margine del Parco Agricolo Sud Milano, dotato, invece, di una sensibilità paesaggistica molto alta. Tali aree sono, inoltre, in netta contrapposizione agli

insediamenti industriali a sud, connotati da una sensibilità paesaggistica molto bassa, data dalla forte urbanizzazione.



*Estratto Tavola 6 del Piano del Paesaggio (PGT) – Sintesi sensibilità paesaggistica, in rosso individuazione dell'ambito di trasformazione AdT9.*

L'ambito pertanto risiede in un contesto che presenta caratteri di compromissione del territorio, dati dalla prevalente urbanizzazione e infrastrutturazione delle aree produttive, che tuttavia non presenta particolari elementi di degrado, grazie anche alla vicinanza con il Parco, che conferisce all'area qualità paesaggistica.

Oltretutto, data la classe di sensibilità alta in cui l'area ricade, le scelte progettuali del nuovo insediamento produttivo, dovranno prediligere opere di mitigazione e schermatura dei manufatti in progetto, volte a contrastare nuove forme di degrado, e ad accrescere la qualità paesaggistica dell'area.

### 8.3 SENSIBILITÀ VISIVA DAI PRINCIPALI ASSI DI FRUIBILITÀ

In tale ambientazione, sono stati individuati alcuni parametri che aiutano alla lettura delle caratteristiche paesaggistiche del contesto, e che hanno conseguentemente indirizzato lo sviluppo progettuale dell'area:

- A. Individuazione di punti percezione sui principali assi di fruibilità;
- B. Sensibilità visiva dall'esterno;
- C. Elementi di criticità da mitigare;

D. Interventi volti al miglioramento della percezione paesaggistica.

Dall'analisi del territorio, prevalentemente pianeggiante, si è riscontrata l'assenza di punti di osservazione sensibili dall'alto, in quanto non ci sono rilievi montuosi nelle vicinanze dell'area che garantiscono una percezione significativa della scala degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

Pertanto sono stati individuati i **principali assi di fruibilità visiva** presenti nell'intorno dell'ambito oggetto di intervento, riconosciuti validi per osservare l'alterazione della percezione visiva da diversi punti prescelti:

1. SP121 "Bretella Cassanese – Rivoltana";
2. Via 1° Maggio;
3. Parco Regionale "Agricolo Sud di Milano"

In corrispondenza dei luoghi selezionati sono stati, quindi, individuati: dei punti di osservazione sui principali assi di fruibilità che delimitano l'area oggetto d'intervento, da cui cambia la sensibilità visiva del nuovo insediamento e del suo intorno; ipotetici elementi di degrado della visuale paesistica e quindi, possibili interventi che mirano a schermare tali fattori di disturbo, o anche solo migliorare la qualità paesaggistica del contesto.

7.3.1 – Assi di fruibilità visiva: (1) SP121 "Bretella Cassanese – Rivoltana"

La Strada Provinciale SP121, conosciuta come "Bretella Cassanese – Rivoltana", è l'asse principale di connessione dell'area oggetto di intervento con i comuni limitrofi. Tale asse delimita il lato nord-ovest dell'ambito, collegandolo ai grandi tracciati infrastrutturali che attraversano il territorio comunale: a nord con la Statale n. 11 "Padana Superiore", e a sud con la Statale n. 14 "Rivoltana".

Su questa direttrice, è stato individuato un punto di attenzione visiva (indicato su keyplan) che garantisce un visuale d'insieme sull'intorno dell'ambito. Il punto prescelto, posto in direzione nord-sud, si trova a pochi metri di distanza dall'area di intervento, dal quale si vedono, in primo piano un filare di vegetazione riparia, il quale delimita il confine tra le aree di proprietà del proponente non edificate (a sud) e i terreni coltivati del Parco Agricolo Sud di Milano.



In secondo piano invece, si scorgono i capannoni (alti 7-8 m ca.) prospicienti l'area di intervento, al di là di via 1° Maggio, i quali vengono indicati con retino rosso sulla vista territoriale sotto riportata, in quanto possono essere definiti come elemento di degrado paesistico, rispetto al contesto.



*Punto di osservazione (1): SP 121 vista verso l' ambito di trasformazione (direzione nord-sud) stato di fatto con evidenziazione dei target visivi – stato di fatto*



*Fotoinserimento: simulazione tridimensionale delle previsioni progettuali del Piano Attuativo – stato di progetto*

Al fine di migliorare la qualità paesaggistica dell'area, e di schermare la visibilità sia dei capannoni esistenti del distretto industriale di Pioltello, e anche quella dei nuovi manufatti previsti nel nuovo insediamento produttivo, il progetto prevede la realizzazione sul lato nord dell'ambito, di una fascia di mitigazione alberata ad alto fusto.

Inoltre, sul lato ovest dell'area di intervento, in aderenza alla SP121, si prevede la realizzazione di un'ampia area verde pubblica (SpV1) anch'essa piantumata ad alto fusto con funzioni di filtro visivo e separatore delle aree a servizi dal traffico della Sp121, lungo tutto lo sviluppo del lotto in direzione nord-sud.

Percorrendo la strada provinciale è prevista la piantumazione di un un filare di *Liquidambar styraciflua*, un albero di dimensioni medio-grandi, posti su rilevati in terra, piccole "dune" sopraelevate rispetto al livello della strada, con la duplice funzione di mitigare dall'esterno le visuali sul nuovo insediamento logistico, e di schermare la visibilità delle strada e del traffico veicolare, per chi fruisce del parco pubblico.



Estratto Tavola 4.2.1 Verifica di inserimento ambientale – Masterplan. Parco pubblico SpV1 in colore la fascia di mitigazione ambientale di ampiezza superiore a 25 m. prevista dal PGT

### 7.3.2 – Assi di fruibilità visiva: (2) Via 1° Maggio

Il secondo asse di fruibilità visiva scelto per l'analisi di inserimento paesaggistico dell'ambito di trasformazione è Via 1° Maggio, una strada extraurbana locale, che delimita interamente il lato sud del lotto di intervento con il tracciato alberato della pista ciclopedonale esistente; e dal lato opposto delimita il lato nord del distretto industriale di Pioltello.

Su tale strada è stato individuato un punto di percezione del contesto, indicato su *keyplan* sotto riportato, che permette un'ampia visuale sul lotto in oggetto ed in lontananza sulle distese del Parco Agricolo sud di Milano, situato sullo sfondo.



*Keyplan: punto di osservazione (2) – via 1° Maggio;*

Il punto di osservazione, posto in direzione ovest-est, in prossimità del filare alberato, adiacente alla pista ciclabile esistente, restituisce una visuale di ampio raggio sul territorio libero, dove si alternano aree a prato scarsamente coltivate (ambito di trasformazione AdT9) e filari di vegetazione riparia che lambiscono i fontanili e i campi del Parco Agricolo Sud di Milano.

Tuttavia, dalla vista territoriale emerge un elemento di discontinuità visiva, rappresentato da un fabbricato, posto a sud-est del perimetro dell'area di interesse. I nuovi interventi sull'area di trasformazione concludono la cortina edilizia su via 1° Maggio, completandone la continuità.

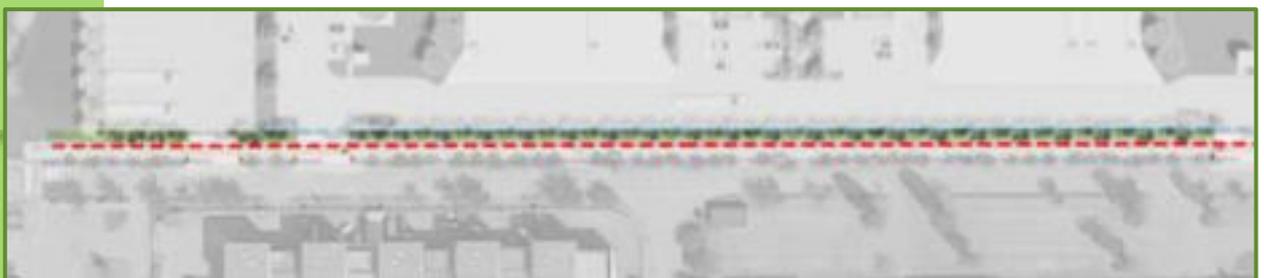
Gli interventi di miglioramento della qualità visiva previsti su questa porzione vedono il completamento del percorso ciclopedonale tramite la realizzazione di un nuovo marciapiede e di un'aiuola verde con messa a dimora di un secondo filare alberato, in continuità con le sistemazioni preesistenti ad est dell'ambito. Queste opere da realizzarsi sul confine sud dell'ambito completano la prosecuzione a margine dell'ambito, della fascia di mobilità leggera e di verde pubblico esistente lungo la parte orientale della via.



Punto di osservazione (1): via 1° Maggio. A sinistra dopo il percorso ciclopedonale esistente l'ambito AdT9 attualmente libero, in fondo, in rosso, il fabbricato industriale preesistente – stato di fatto.



Fotoinserimento: simulazione tridimensionale delle previsioni progettuali del Piano Attuativo – realizzazione di un secondo filare e completamento del percorso ciclopedonale - stato di progetto. Sotto, tracciato della ciclopedonale oggetto di completamento e il nuovo filare a schermo dei nuovi insediamenti (Estratto Tavola 4.2.1 Verifica di inserimento ambientale – Masterplan)



### 7.3.3 – Assi di fruibilità visiva: (3) Parco Regionale Agricolo Sud di Milano

Il terzo asse di fruibilità visiva scelto, non è una strada come i due precedenti, ma le aree del Parco Agricolo Sud di Milano, il quale ricopre la porzione est e sud del territorio comunale di Pioltello, a circa 150 metri dall'area oggetto di intervento.

Il Parco Agricolo Sud Milano, istituito con la Legge Regionale 23 aprile 1990, n. 24, delinea tra gli obiettivi prioritari, la tutela ed il recupero paesistico e ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna, nonché la connessione delle aree esterne con i sistemi di verde di frangia urbani, nei quali l'area oggetto di analisi ricade.

Per la vicinanza al Parco di rilevanza regionale il PGT conferisce all'ambito di trasformazione un'alta valenza e sensibilità paesaggistica, prevedendo per i nuovi insediamenti misure di mitigazione visiva finalizzati a migliorarne l'inserimento ambientale e percettivo dalle visuali del parco

Dalla vista a volo di uccello, di seguito riportata, si percepisce la netta discontinuità tra le aree libere e l'area industriale consolidata, con margine discontinuo rispetto alle aree effettivamente urbanizzate.

Alcune realizzazioni produttive presenti su via 1° Maggio hanno già attuato misure di mitigazione Consistenti nell'impianto di filari alberati di diverse altezze.

In tale contesto, l'inserimento di un nuovo manufatto edilizio a tipologia specializzata produttiva, completa l'allineamento delle parti urbanizzate verso nord, dando continuità alle cortine alberate a separazione delle aree agricole previste dalla fascia di mitigazione.



*Vista a volo d'uccello dall'asse di fruibilità "Parco Agricolo Sud di Milano" (Google Earth) – stato esistente*



*Fotoinserimento sull'ambito di trasformazione a margine delle aree agricole: simulazione tridimensionale di una possibile attuazione delle previsioni del PA.*

## 9. CONTRIBUTI E RELAZIONI SPECIALISTICHE

La proposta progettuale del Piano Attuativo è stata verificata ed analizzata con il supporto di alcuni contributi specialistici, alcuni richiesti per legge, altri individuati per approfondire le conoscenze specifiche sul sito di intervento e definire meglio le opzioni di intervento.

Le analisi condotte a cura di professionalità specialistiche inserite nel gruppo di progettazione sono articolate secondo il seguente elenco. Per la consultazione degli approfondimenti si rimanda ai corrispondenti documenti o sezioni della documentazione costituente il Piano Attuativo

### 9.1 GEOLOGIA E CONSIDERAZIONI SUI TERRENI

Si rimanda allo specifico elaborato **E 3.1 " Relazione di compatibilità geologica"** redatto a cura e firma del geologo incaricato dott. geol. Marco Daguati, GEOLAMBDA ENGINEERING srl, via A. Diaz, 22 - 26845 Codogno (LO)

Per il sito in esame Non si rilevano particolari criticità

#### 9.1.1 Caratteristiche qualitative dei terreni

Relativamente ai saggi relativi alle caratteristiche qualitative dei terreno ed alle conclusioni sulla base dei risultati delle analisi effettuate si richiama l'apposita sezione della relazione di compatibilità geologica – Parte Quarta "Caratteristiche qualitative dei terreni.

I parametri riscontrati risultano in linea con le caratteristiche di destinazione delle aree ai sensi del D.Lgs 152/06.

### 9.2 ADEMPIMENTI IN MATERIA ACUSTICA

Si rimanda allo specifico elaborato **E 3.2 " Studi odi impatto acustico preliminare"** redatto a cura e firma del dott. Stefano Roletti, Studio ENVIA, via Carlo Alberto, 28 – 10090 San Giorgio Canavese (TO)).

Per il sito in esame, in relazione alla classi di destinazione d'uso degli insediamenti circostanti non si rilevano particolari criticità.

### 9.3 STUDIO DEL TRAFFICO E IMPATTI SULLA VIABILITÀ

Si rimanda allo specifico elaborato **E 3.3 " Studio previsionale di impatto sul traffico e viabilità"** redatto a cura e firma dell'ing. Giovanni Vescia, via Senato 45, 20121 MILANO.

Lo studio e i risultati delle valutazioni condotte rispondono agli indirizzi individuati dal PGT ed in particolare alla verifica di cui all'art. 13.3 delle NTA del Pdr (lett. b, punto 1) "per le destinazioni produttive (da intendersi di produzione di beni e servizi) è richiesta la verifica di **un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario, con particolare riguardo ai mezzi pesanti alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne"**



#### 9.4 VERIFICA PRELIMINARE DEI CRITERI DI INVARIANZA IDRAULICA

Ad integrazione della documentazione del Piano Attuativo, al fine di verificare preliminarmente e già dalla fase di pianificazione attuativa le condizioni per il rispetto dei criteri di invarianza idraulica, si è condotto uno studio propedeutico sui criteri che dovranno essere adottati per la realizzazione dell'edificio al momento della richiesta dei titoli abilitativi. L'ipotesi simulativa di una possibile attuazione (indicativa e non vincolante) illustrata negli elaborati del P.A. fornisce una prima dimostrazione a scala generale sugli accorgimenti adottati per il rispetto dell'invarianza idraulica.

Si rimanda allo specifico elaborato **E 3.2 " Verifica preliminare dei criteri di invarianza idraulica"** redatto a cura e firma del dott. Cesare Rampi, PLANETA STUDIO ASSOCIATO, Via Cerello, 21 - 10034 Chivasso (To)

#### 9.5 PROGETTO E PRIME INDICAZIONI AGRONOMICHE

Nel rispetto ed a verifica degli indirizzi della scheda normativa del PGT, relativamente ai criteri di progettazione del verde e più in particolare delle fasce di mitigazione ambientale in coerenza con gli indirizzi nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "Specie arboree e arbustive suggerite" si richiamano gli specifici contenuti specialistici.

In particolare per gli aspetti di progettazione agronomica e per gli indirizzi generali sul progetto del verde si richiama lo specifico **capitolo 7 della presente Relazione Illustrativa** e la tavola **OU 1.4 " Sistemazione delle aree pubbliche, individuazione specie arboree"**, redatto in collaborazione con il dott. agronomo Stefano Assone, STUDIO SINTESI INGEGNERIA E PAESAGGIO via Mongrando 41/a - 10153 Torino.

#### 9.6 ASPETTI ENERGETICI

In relazione alla prescrizione di cui al punto d) della scheda normativa AdT 9 del Documento di Piano del PGT vigente, il Piano Attuativo propone una prima valutazione dei criteri di qualità edilizia ed in particolare degli aspetti inerenti il raggiungimento dei livelli prestazionali energetici, si richiama lo specifico **Capitolo 6 della Relazione Illustrativa** redatto a cura dell'ing. Fiorentino Petrozziello di Torino.





## 10. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto delle opere di urbanizzazione allegato al Piano Attuativo disciplina gli interventi di sistemazione necessari per l'attuazione delle aree pubbliche previste in dismissione all'interno dell'ambito (rif. precedente capitolo 4.2.1).

Parte degli interventi di carattere pubblico, ed in particolare le opere da realizzarsi su aree di proprietà pubblica o da cedere al Comune di Pioltello, potranno essere realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Per la descrizione del progetto delle opere di urbanizzazione e la quantificazione dei costi delle stesse, proposti in realizzazione diretta a cura dell'Operatore ed a scomputo degli oneri, si richiama la relazione tecnica ed economica delle OO.UU e i corrispondenti elaborati grafici (rif. Elaborato OU 1.1 e allegati grafici seguenti fino a OU 1.5).

Il progetto delle opere di urbanizzazione è articolato in corpi d'opera secondo le categorie individuate per le aree interne all'ambito da cedere per servizi (SpV1, SpP1, SpP2), oltre alle opere di completamento e raccordo proposte su aree esterne all'ambito.



Planimetri generale delle sistemazioni superficiali con indicazione dei differenti corpi d'opera

In sintesi gli interventi di urbanizzazione riguardano i seguenti corpi d'opera:

- Corpo d'opera **V1 (area SpV1)**: riguarda la realizzazione di un parco pubblico, posto a nord-ovest lungo lo sviluppo del lotto oggetto di intervento, con funzioni di mitigazione ambientale rispetto all'adiacente SP 121. Il parco è attraversato da un percorso ciclopedonale permeabile attrezzato con elementi di arredo urbano e presenta alcuni interventi di modellazione del terreno (rilevati schermanti e avvallamento con funzioni di laminazione ).
- Corpo d'opera **P1 (area SpP1)** : prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico destinato ad automobili e camion con accesso carraio indipendente su via 1° Maggio. Ai margini del parcheggio, sono previste delle aiuole verdi di raccordo con il parco e dei filari alberati che favoriscono l'ombreggiamento dei veicoli e mascherano visivamente gli automezzi in sosta nel parcheggio, dalle aree circostanti.
- Corpo d'opera **P2 (area SpP2)**: prevede il completamento ciclopedonale lungo via 1° Maggio, a sud dell'ambito di trasformazione AdT9. Le opere consistono nella realizzazione di un nuovo marciapiede, affiancato alla pista esistente e di un'aiuola verde con piantumazione di un filare alberato, in continuità con quello già realizzato su via 1° Maggio nelle parti ad est dell'ambito.
- Corpo d'opera **P3**: prevede la realizzazione di un attraversamento ciclopedonale su via 1° Maggio in modo da collegare la pista ciclabile con il nuovo percorso ciclopedonale in direzione della stazione ferroviaria e del centro di Limito.
- Corpo d'opera **P4a**: prevede una pista ciclopedonale promiscua, che attraversa per un breve tratto il parcheggio pubblico con ingresso da via 1° maggio, poi l'area a prato adiacente a tale parcheggio, ed infine tramite un attraversamento ciclopedonale si collega al marciapiede esistente su via Piemonte.
- Corpo d'opera **P4b**: prevede opere di attrezzaggio della pista ciclabile esistente a fianco del parcheggio del supermercato Aldi.

### 10.1 RELAZIONE FINANZIARIA

---

Il progetto delle opere di urbanizzazione comprende la relazione finanziaria delle previsioni di intervento comprensiva di quadro economico riassuntivo delle opere di urbanizzazione e della stima previsionale degli oneri di costruzione derivanti dall'intervento (rif. elaborato OU 1.1 "Relazione Tecnica ed economica delle OO.UU.").



## 11. ALLEGATI:

**ALLEGATO A:** "Rilevo topografico strumentale – monografie dei caposaldi"

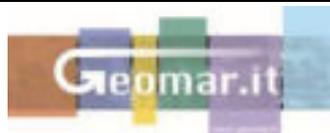
**ALLEGATO B:** "Copia della comunicazione SNAM relativa alla conclusione dei lavori di rimozione del metanodotto (gennaio 2020)"



**ALLEGATO A:  
RILEVO TOPOGRAFICO STRUMENTALE – MONOGRAFIE DEI CAPOSALDI**

*Redatto a cura del topografo incaricato: Geomar.it snc, Mondovì (CN),  
geom. Massimo Mellano*





**GEOMAR.IT s.n.c.**

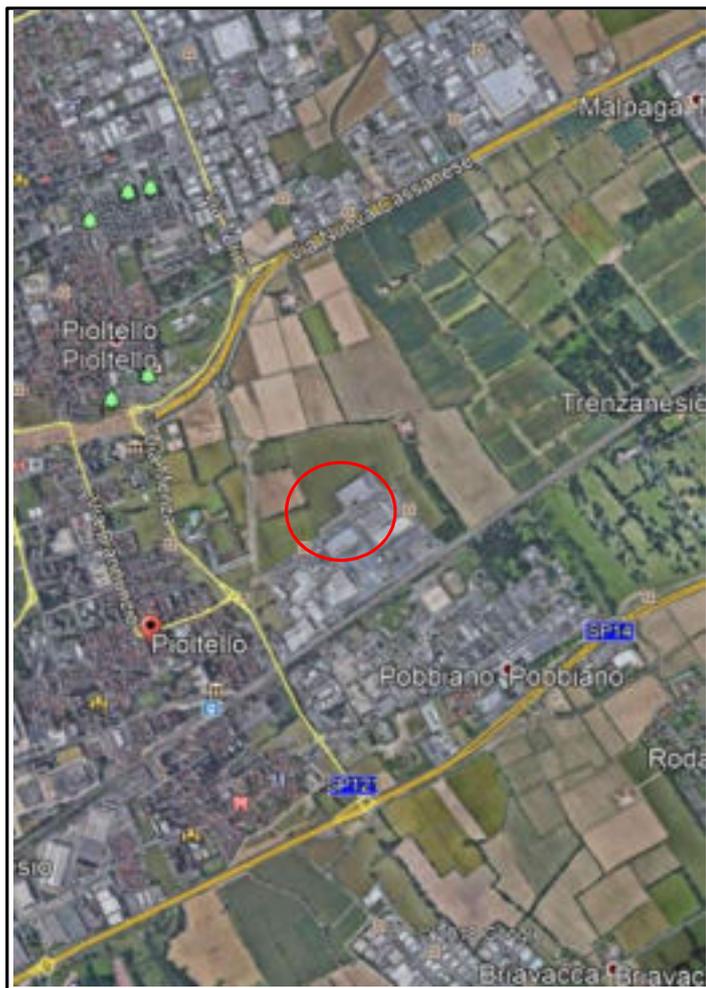
Via Matteotti n° 5  
12084 MONDOVI'

massimo.mellano@geomar.it

CODICE LAVORO: 2595

DATA: 6 dicembre 2019

CAPOSALDO		Coordinate geografiche ellissoidiche				Coordinate geografiche piane								
<b>CPS1</b>	<b>WGS84:</b>		<b>Geocentriche:</b>		<b>ETRF-89:</b>		<b>Roma40:</b>							
	LATITUDINE:	45° 29' 28,56605"	X:	4419584,680	EST:	526383,158	EST:	1526399,454						
	LONGITUDINE:	9° 20' 15,03394"	Y:	726705,992	NORD:	5039597,677	NORD:	5037601,618						
	QUOTA ELL.:	160,515	Z:	4525903,427	QUOTA ORTO.:	117,808	QUOTA ORTO.:	117,808						
<b>COORDINATE LOCALI</b>		<b>UBICAZIONE:</b>		<b>MATERIALIZZAZIONE:</b>		<b>SISTEMA DI COORDINATE:</b>		<b>SISTEMA DI COORDINATE:</b>						
X:	501,109	Parcheggio	Chiodo con rondella	GRUPPO:		Italian Coordinate System		GRUPPO:		Italian Coordinate System				
Y:	506,840			SISTEMA:		ETRF-89 -Zona 32N (da 6E a 12E)		SISTEMA:		Roma40 Gauss-Boaga West Fuse				
Z:	117,808			DATUM:		ETRF-89 Italia Griglia IGM		DATUM:		Roma40 Italia Griglia IGM				
CQ3D	0.010	Strumenti utilizzati:	Reference: G.P.S. Leica 1230 con antenna ATX1230+ GNSS Rover: servizio in abbonamento tramite reti Italpos I-max 3.0				ELLISSOIDE:		Intenzionale Italia		PROIEZIONE:		Traversa di Mercatore	
		Software utilizzato:	Sierrasoft Topko M vs 2011 con grigliati I.G.M.								Tecnico: Massimo Mellano			



Vista aerea da Google Earth

Dettaglio



Immagine generale

Dettaglio





# GEOMAR.IT s.n.c.

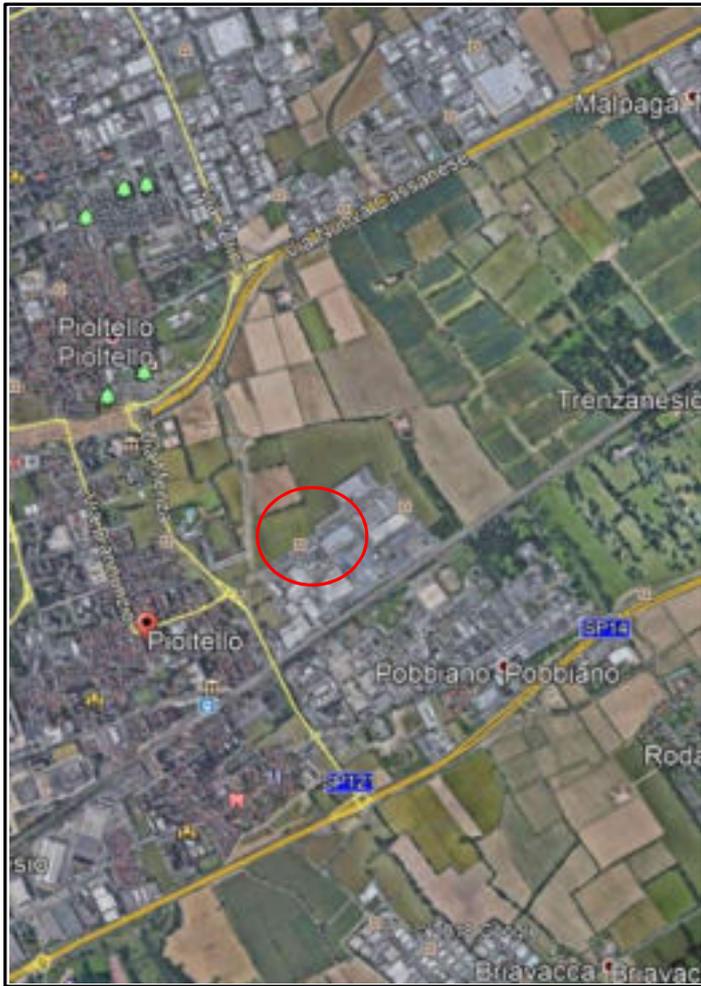
Via Matteotti n° 5  
12084 MONDOVI'

massimo.mellano@geomar.it

CODICE LAVORO: 2595

DATA: 6 dicembre 2019

CAPOSALDO		Coordinate geografiche ellissoidiche				Coordinate geografiche piane							
<b>CPS2</b>	<b>WGS84:</b>		<b>Geocentriche:</b>		<b>ETRF-89:</b>		<b>Roma40:</b>						
	LATITUDINE:	45° 29' 26,05526"	X:	4419665,017	EST:	526223,685	EST:	1526240,044					
	LONGITUDINE:	9° 20' 07,67474"	Y:	726557,253	NORD:	5039519,493	NORD:	5037523,464					
	QUOTA ELL.:	160,319	Z:	4525848,946	QUOTA ORTO.:	117,617	QUOTA ORTO.:	117,617					
<b>COORDINATE LOCALI</b>		<b>UBICAZIONE:</b>		<b>MATERIALIZAZIONE:</b>		<b>SISTEMA DI COORDINATE:</b>		<b>SISTEMA DI COORDINATE:</b>					
X:	326,365	Marciapiede	Chiodo con rondella	GRUPPO:		Italian Coordinate System		GRUPPO:		Italian Coordinate System			
Y:	475,081			SISTEMA:		ETRF-89 -Zona 32N (da 6E a 12E)		SISTEMA:		Roma40 Gauss-Boaga West Fuse			
Z:	117,617			DATUM:		ETRF-89 Italia Griglia IGM		DATUM:		Roma40 Italia Griglia IGM			
CQ3D	0.012	Strumenti utilizzati:		Reference: G.P.S. Leica 1230 con antenna ATX1230+ GNSS Rover: servizio in abbonamento tramite reti Italpos I-max 3.0		ELLISOIDE:		Intenzionale Italia		PROIEZIONE:		Traversa di Mercatore	
		Software utilizzato:		Sierrasoft Topko M vs 2011 con grigliati I.G.M.						Tecnico: Massimo Mellano			



Vista aerea da Google Earth

Dettaglio



Immagine generale

Dettaglio





**GEOMAR.IT s.n.c.**

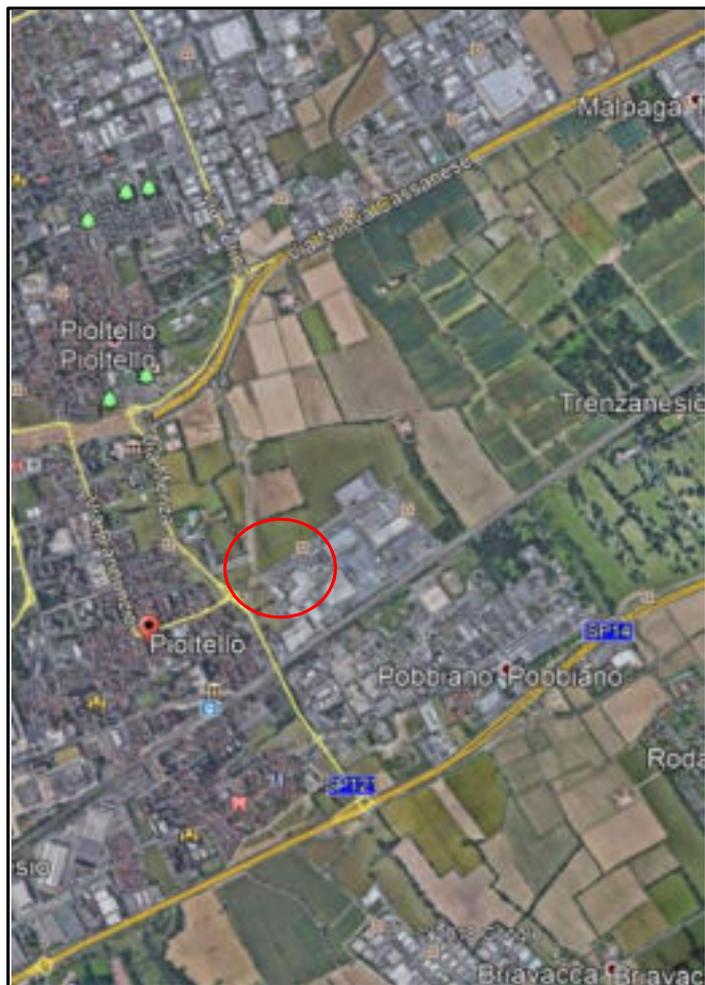
Via matteotti n° 5  
**12084 MONDOVI'**

massimo.mellano@geomar.it

CODICE LAVORO: 2595

DATA: 6 dicembre 2019

CAPOSALDO		Coordinate geografiche ellissoidiche				Coordinate geografiche piane							
<b>CPS3</b>	<b>WGS84:</b>		<b>Geocentriche:</b>		<b>ETRF-89:</b>		<b>Roma40:</b>						
	LATITUDINE:	45° 29' 24,71235"	X:	4419719,837	EST:	526065,440	EST:	1526081,861					
	LONGITUDINE:	9° 20' 00,37922"	Y:	726405,717	NORD:	5039477,375	NORD:	5037481,361					
	QUOTA ELL.:	160,247	Z:	4525819,830	QUOTA ORTO.:	117,547	QUOTA ORTO.:	117,547					
<b>COORDINATE LOCALI</b>		<b>UBICAZIONE:</b>		<b>MATERIALIZZAZIONE:</b>		<b>SISTEMA DI COORDINATE:</b>		<b>SISTEMA DI COORDINATE:</b>					
X:	162,631	Marciapiede	Chiodo con rondella	GRUPPO:		Italian Coordinate System		GRUPPO:		Italian Coordinate System			
Y:	477,688			SISTEMA:		ETRF-89 -Zona 32N (da 6E a 12E)		SISTEMA:		Roma40 Gauss-Boaga West Fuse			
Z:	117,547			DATUM:		ETRF-89 Italia Griglia IGM		DATUM:		Roma40 Italia Griglia IGM			
CQ3D	0.011	Strumenti utilizzati:		Reference: G.P.S. Leica 1230 con antenna ATX1230+ GNSS Rover: servizio in abbonamento tramite reti Italpos I-max 3.0		ELLISSOIDE:		Intenzionale Italia		ELLISSOIDE:		Intenzionale Italia	
		Software utilizzato:		Sierrasoft Topko M vs 2011 con grigliati I.G.M.		PROIEZIONE:		Traversa di Mercatore		PROIEZIONE:		Traversa di Mercatore	
										Tecnico: Massimo Mellano			



Vista aerea da Google Earth

Dettaglio



Immagine generale

Dettaglio





**GEOMAR.IT s.n.c.**

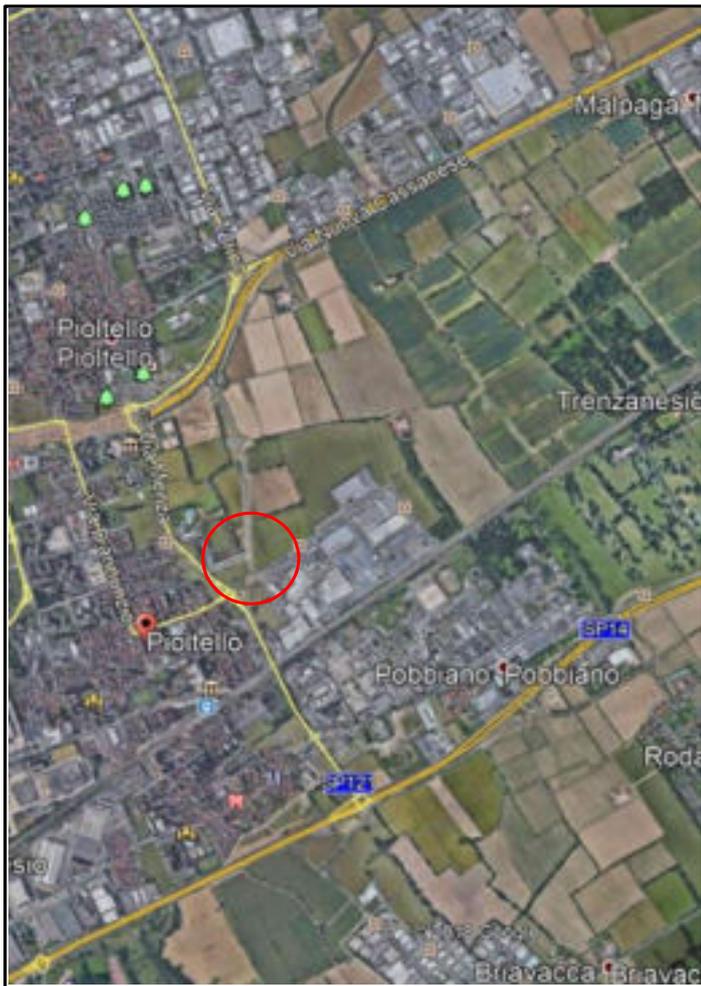
Via Matteotti n° 5  
12084 MONDOVI'

massimo.mellano@geomar.it

CODICE LAVORO: 2595

DATA: 6 dicembre 2019

CAPOSALDO		Coordinate geografiche ellissoidiche				Coordinate geografiche piane							
<b>CPS4</b>	<b>WGS84:</b>		<b>Geocentriche:</b>		<b>ETRF-89:</b>		<b>Roma40:</b>						
	LATITUDINE:	45° 29' 27,70328"	X:	4419659,262	EST:	526039,578	EST:	1526056,009					
	LONGITUDINE:	9° 19' 59,20585"	Y:	726369,940	NORD:	5039569,607	NORD:	5037573,556					
	QUOTA ELL.:	160,639	Z:	4525884,843	QUOTA ORTO.:	117,930	QUOTA ORTO.:	117,930					
<b>COORDINATE LOCALI</b>		<b>UBICAZIONE:</b>		<b>MATERIALIZZAZIONE:</b>		<b>SISTEMA DI COORDINATE:</b>		<b>SISTEMA DI COORDINATE:</b>					
X:	162,887	Bordo strada	Chiodo con rondella	GRUPPO:		Italian Coordinate System		GRUPPO:		Italian Coordinate System			
Y:	573,477			SISTEMA:		ETRF-89 -Zona 32N (da 6E a 12E)		SISTEMA:		Roma40 Gauss-Boaga West Fuse			
Z:	117,930			DATUM:		ETRF-89 Italia Griglia IGM		DATUM:		Roma40 Italia Griglia IGM			
CQ3D	0.012	Strumenti utilizzati:		Reference: G.P.S. Leica 1230 con antenna ATX1230+ GNSS Rover: servizio in abbonamento tramite reti Italtop I-max 3.0		ELLISOIDE:		Intenazionale Italia		PROIEZIONE:		Traversa di Mercatore	
		Software utilizzato:		Sierrasoft Topko M vs 2011 con grigliati I.G.M.		Tecnico: Massimo Mellano							



Vista aerea da Google Earth

Dettaglio



Immagine generale

Dettaglio



**ALLEGATO B:**  
**COPIA DELLA COMUNICAZIONE SNAM RELATIVA ALLA CONCLUSIONE DEI**  
**LAVORI DI RIMOZIONE DEL METANODOTTO (GENNAIO 2020)**





energy to inspire the world

Dalmine, 20.01.2020  
INGCOS/NORD/32/CAS

Spett.le  
**IMMOBILIARE VENUS S.R.L.**  
Via Roma, n° 114/A  
20096 **Pioltello** (MI)

**Metanodotto: "Variante Cernusco Rodano in Comune di Pioltello" DN 400 DP 12 bar**  
**Rimozione tubazione fuori esercizio**

Con riferimento alla Vostra richiesta del 9 dicembre 2019 siamo con la presente a confermare l'avvenuta rimozione della tubazione trasportante idrocarburi posata nel terreno di Vostra proprietà identificato al Catasto al mappale ex 770 ora 1091 del Fg 9 del comune di Pioltello.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.



Progetti Infrastrutture Nord  
Il Project Manager  
Davide Falchini

Ingegneria & Costruzioni  
Progetti Infrastrutture Nord  
Via Lucatelli, 118  
24044 Dalmine (BG)  
Tel. 035 4137511  
Fax 035 4137503

Beem S.p.A.  
Viale Iglioli San Donato Milanese (MI), P.zza Santa Barbara, 7  
Capitale sociale: Euro 2.705.875.475,50 i.r.  
Codice Fiscale e Iscrizione al Registro Imprese della CCIAA  
di Milano, Monza, Brianza, Infr n. 11271390128  
R.E.A. Milano n. 1019447  
Partita IVA n. 11271390128