

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il promotore unitario del P.I.I., Sant'Ilario Soc. Coop. Edil., ha presentato al Comune di Pioltello una impegnativa unilaterale relativa ai terreni inclusi nel "P.I.I. LIMITO", che la Giunta Comunale ha accettato ed approvato con delibera n. 107 del 30/06/2008.

I soggetti che costituiscono il promotore unitario del P.I.I. sono i proprietari delle aree oggetto del programma, identificate al foglio 13 mappali 48p-55-56-188-192-194-195, foglio 15 mappali 86-87 ed il Comune di Pioltello quale proprietario dell'area ex scuola di Piazza Matteotti ang. Via Dante, identificata al foglio 12 mappale 66, all'interno delle sopra citate aree sono comprese regioni senza mappale, consistenti in rogge.

La finalità del programma è quello di perseguire l'obiettivo di promuovere un processo di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di una importante porzione del territorio comunale.

I temi chiaramente delineati nel Documento di Inquadramento trovano preciso riscontro nel progetto che prevede:

- il reperimento di nuova edilizia residenziale libera e convenzionata;
- acquisizione al patrimonio pubblico di aree a standards;
- la realizzazione di parcheggi pubblici;
- la realizzazione di un parco urbano di notevoli dimensioni;
- la realizzazione di una Scuola Materna;
- il recupero e la riqualificazione di Piazza Matteotti e inserimento di nuovi edifici a destinazione pubblica;
- nuova viabilità a servizio del nuovo piano;
- adeguamento delle reti tecnologiche.

Il presente Piano Integrato di Intervento ha per oggetto due comparti separati, il primo posto in un'area a sud del Comune di Pioltello, in prossimità della Strada Provinciale Rivoltana ed il secondo localizzato in Via Dante –Piazza Matteotti. Il primo comparto di seguito denominato "Rivoltanina" è composto principalmente da aree inedificate contigue fra loro, che si sviluppano lungo un asse est-ovest; la zona è delimitata a nord dalla strada di nuova realizzazione denominata "Rivoltanina" a sud dalla Rivoltana. I confini est ed ovest sono costituiti rispettivamente dalla Via Rossini e dalla Strada Provinciale Pobbiano-Cavenago.

L'area si inserisce in una zona di buon pregio dal punto di vista residenziale, trovandosi in prossimità del centro storico.

I lotti sono facilmente accessibili dalla Strada Provinciale 14 Rivoltana e quindi di agevole comunicazione con Milano. Inoltre nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria.

Il secondo comparto, di seguito denominato "Piazza Matteotti" è situato in Piazza Matteotti angolo Via Dante ed è composto da un'area sulla quale insiste, ormai dismessa, l'ex scuola elementare;





l'immobile è inserito nel cuore del centro storico di Limito e confina ad ovest con Piazza Matteotti, a nord, est e sud con edifici a destinazione mista, residenziale-commerciale. L'area si trova nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

Il progetto del Comparto denominato "Rivoltanina" si basa su un impianto planimetrico, composto da edifici in linea e 2 edifici verticali, organizzati secondo un tessuto che lascia ampi spazi di visuale e aree di verde condominiale, tese a dialogare con l'ampie zone a verde poste a sud verso la Strada Provinciale Rivoltana e ad Est verso la strada

Provinciale Pobbiano-Cavenago.

Nella parte centrale e ad est del comparto, si prevede l'ubicazione di lotti edificabili con costruzioni che si sviluppano su 3/4 piani f.t. proponendo di fatto un intervento che per caratteristiche costruttive e tipologiche è orientato ad una riproposizione delle tipologie tradizionali ricorrenti nella parte storica di Limito.



La collocazione, nella parte Ovest del comparto, di due edifici verticali sottolinea da un lato la necessità di invadere minori aree a verde a vantaggio del verde pubblico fruibile dai cittadini, dall'altro, attraverso i caratteri tipologici, architettonici-espressivi

e innovativi, si completa e si migliora una parte di tessuto urbano, piuttosto mediocre e di bassa qualità urbana, privo di geometrie riconoscibili. Nella sua complessità, il progetto persegue anche l'obiettivo di



completamento della frangia urbana esistente, costituita da un tessuto caratterizzato da tipologia e funzioni disomogenee, ricostituendo un margine urbano unitario.

Il comparto denominato Rivoltanina si completa con un lotto ubicato, nella parte mediana del comparto, che ospiterà un edificio scolastico (*scuola materna*) di 5 sezioni. Si tratta di una infrastruttura, che per la sua collocazione sarà usufruibile in ogni suo punto, il giardino di pertinenza intorno alla struttura avrà da un lato il compito di filtrare e dall'altro di comunicare e dialogare con l'ampia zona verde posta a sud del comparto.

Nel Comparto denominato Piazza Matteotti, si prevede la sistemazione dell'intero ambito della Piazza attraverso un processo di riqualificazione che prevede un nuovo assetto planimetrico: i vecchi ed obsoleti edifici prospicienti la Piazza verranno demoliti al fine di ricreare un più corretto rapporto spaziale tra spazio pubblico e il "costruito".

I nuovi edifici, destinati ad edilizia convenzionata, ad attività commerciali ed a edilizia pubblica ricostituiranno la cortina edilizia su Via Dante ed il margine est della Piazza.

Lo scopo, è quello di assegnare a questo intervento, un ruolo socialmente importante, caratterizzato da una commistione tra funzioni pubbliche e private.



Il progetto, nel suo complesso punta soprattutto a valorizzare ed avviare un processo di miglioramento della qualità del luogo, senza stravolgere l'identità, la riconoscibilità dei luoghi e i suoi elementi costitutivi.

La conservazione dei caratteri e degli elementi dei luoghi, rogge, filari di alberi, corsi d'acqua ecc., risulta essere l'elemento fondamentale del P.I.I., al fine di mantenere un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero,

i lotti edificabili sono stati collocati all'interno di aree libere da elementi naturali (rogge, reticolo



delle acque minori e alberature,) ponendo attenzione al mantenimento e riqualificazione degli stessi, senza peraltro incorrere nella frammentazione di quegli elementi che comprometterebbero la funzionalità di ambiti naturali.

La parte più significativa da un punto di vista di recupero e valorizzazione ambientale è costituita da un'ampia fascia destinata a parco che si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest parallelamente alla Provinciale Rivoltana estendendosi verso Nord in adiacenza alla strada Provinciale Pobbiano-Cavenago.

Questa fitta macchia verde, di notevole

impatto paesistico-naturalistico, grazie alla collocazione di una duna artificiale piantumata, avrà, da un lato il compito di creare una barriera naturale alla propagazione del rumore causato dal traffico veicolare dell'asse viario della Rivoltana, dall'altro funge da cintura naturale alle nuove residenze offrendo ed enfatizzando prospettive naturalistiche di qualità.

All'interno di questa area, caratterizzata dalla presenza di spazi attrezzati e di percorsi ciclo-pedonali, conservando e mantenendo le essenze arboree esistenti, e rispondendo al principio della valorizzazione, si provvederà alla messa a dimora di vegetazione arborea e arbustiva autoctona, creando di fatto un parco boschivo a servizio dei cittadini.

La realizzazione di questa consistente area a verde resa possibile da una sensibile riduzione delle superfici fondiarie (*lotti edificabili*) consente di ottenere un buon rapporto tra superfici naturali permeabili e superfici costruite : tutto dimostrabile paragonando la dotazione di superficie drenante richiesta dalle norme circa 24.589,00 circa e quella prevista dal progetto pari a circa 48.081,00 mq. (*vedi allegato A Dimostrazione dotazione superficie drenante*)

A servizio delle zone edificabili verranno realizzate le opere di urbanizzazione che riguardano principalmente una nuova strada che collega la nuova arteria già esistente che parte dalla Via Monza tagliando longitudinalmente il comparto fino nuova rotonda di Via Rossini.

Parallelamente alla stessa è stato previsto un sistema di percorsi ciclopedonali che integrano e completano quelli già esistenti nel quartiere.

Su tutta la carreggiata saranno realizzate tutte le reti tecnologiche a servizio del nuovo comparto, impianto di smaltimento delle acque chiare, reflue, rete del gas, rete di illuminazione pubblica (pali luce), impianto di approvvigionamento dell'acqua potabile e rete telefonica.

Su tutta l'area in oggetto sono stati inserite aree a destinazione parcheggi per una superficie complessiva di 3.689,00 mq circa che soddisfa pienamente quanto richiesto dalle normative e regolamenti vigenti.

La dislocazione delle aree a parcheggio su tutto il comparto permette una facile fruizione da parte dei cittadini, la presenza di aiuole, essenze arboree, impianto d'illuminazione e percorsi pedonali contribuiscono ad incrementare la qualità urbana.

Le aree a parcheggio pubblico verranno integrate dalla dotazione di parcheggi ai sensi della Lg.122/89.

In particolare nel progetto si prevede una dotazione di parcheggi privati superiore a quanto previsto dalla Legge , anche in funzione del soddisfacimento delle prescrizioni del Regolamento Edilizio di Pioltello.

(*Vedi allegato B: dimostrazione dotazione parcheggi ai sensi della Lg122/89*)

Il completamento della rete viaria esistente intorno al comparto svolge una funzione importante nell'assetto del traffico prodotto dal nuovo insediamento.

La presenza della Strada Provinciale Rivoltana a sud, la S.P.121 ad Est, e della stazione ferroviaria a 500 mt circa, dovrebbero garantire stabilità al flusso di traffico evitando congestioni e criticità.

A fronte di uno sviluppo edilizio complessivo di 60.000 mc, l'attuazione dello strumento urbanistico prevede una cessione di aree a standards nella misura di 18.318,00 mq, che vengono pienamente assolti con una cessione in progetto di ben 57.705,00 mq, di cui 48.081,00 mq circa da destinare a verde pubblico attrezzato e di barriera.

Ad integrazione delle cessioni sopra riportate, l'operatore si impegna a cedere al Comune un'ulteriore area agricola mq 25.318,00 circa, esterna al P.I.I. che va ad incrementare la quota di verde pubblico, per un totale complessivo di mq 73.400,00 circa.

E' opportuno sottolineare che l'attuazione del P.I.I. comporterà una acquisizione al patrimonio pubblico di aree attrezzate e fruibili dai cittadini pari a circa 70% circa dell'intera superficie territoriale; allo stato attuale le aree interessate al Piano sono per l' 86% di proprietà privata e per 14% di proprietà pubblica, con l'attuazione del Piano si creerà una situazione per cui il 75% diventerà di proprietà pubblica e 25% di proprietà privata.

Il P.I.I. è coerente con le finalità e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (CTCP), perseguendo l'obiettivo della qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio con il mantenimento di un equilibrato rapporto tra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane e l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

In particolare si può rilevare che, per l'ambito territoriale interessato del P.I.I., non esistono particolari vincoli dettati dal PTCP in relazione alla "Difesa del suolo" al "Sistema Paesistico Naturale" alla Rete Ecologica, al "Sistema dei Vincoli Paesistici e Ambientali" e alle "Unità Paesistico-Territoriali".

La programmazione e progettazione degli interventi risulta meritevole anche per l'analisi sulla sostenibilità ambientale, puntando su edifici con uno standard prestazionale elevato.

Il progetto architettonico si orienta verso il principio di guadagno energetico a 360°.

Gli edifici di nuova costruzione verranno posizionati secondo il migliore orientamento, gli ambienti nei quali si svolge la maggior attività abitativa verranno esposti a sud-est, sud e sud-ovest conformemente al loro fabbisogno di sole, gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati. Utilizzo di serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale.

Gli edifici sono stati pensati e progettati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

Attenzione andrà posta sulle componenti dell'involucro edilizio e soprattutto alle strutture di tamponamento che dovranno osservare i valori massimi di trasmittanza termica, dalle pareti esterne alla coperture, dai basamenti su terreno (*cantine*) ai pilotis, dai serramenti alle solette.

Il progetto degli impianti perseguirà l'obiettivo della migliore efficienza energetica dell'edificio impianti con bassi consumi e riduzione dell'emissioni inquinanti.

L'impianto di riscaldamento sarà costituito da gruppi termici del tipo ad alto rendimento, intesi come generatori modulari a condensazione alimentati a gas metano e dotati di apparecchiature di regolazione, controllo e sicurezza.

Le caldaie con le apparecchiature di regolazione saranno installate in appositi locali, rispondenti per ubicazione, accesso e resistenza al fuoco al DM. del 12.04.96.

Per i corpi radianti si prevede l'installazione di pannelli a pavimento con tubazione in polietilene con passo variabile a seconda delle dispersioni termiche da compensare, con una temperatura del fluido caldo di circa 35°.

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria sarà integrato con impianto di pannelli solari di superfici captante idonea a garantire il 50% del fabbisogno termico.

Inoltre è prevista la realizzazione di una rete di adduzione idrica duale con l'impiego di dispositivi idonei dei consumi.

L'utilizzo di acqua per l'irrigazione e per altri usi è previsto attraverso il recupero dell'acque meteoriche raccolte in apposite cisterne dotate di sistemi di filtratura.

Per ultimo occorre ricordare gli aspetti economici indotti dall'attuazione del P.I.I..

Le risorse derivanti dal reperimento dello Standards qualitativo e dagli oneri aggiuntivi, saranno destinate all'incremento della dotazione di nuovi servizi pubblici la cui valenza va al di là dell'ambito territoriale sul quale si va a intervenire ma interesseranno l'intero territorio del comune di Pioltello.

In particolare ci si riferisce a €4.100.000,00 destinato alla ristrutturazione del Centro sportivo di

Via Piemonte ed alle risorse economiche quantificabili in circa €2.000.000,00, necessarie alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico –scuola Materna- ubicato nel comparto denominato “Rivoltanina”.

Nel mentre il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per circa €1.500.000,00, verrà destinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dal P.I.I. (completamento Via Rivoltanina, parcheggi pubblici, parco, riqualificazione Piazza Matteotti, integrazione reti tecnologiche).

## QUADRO RIEPILOGATIVO DATI

Superficie Territoriale Complessiva	Mq 81.965,00
Superficie Fondiaria Complessiva	Mq 20.258,00
Volume Complessivo	Mc 60.000,00
<b>COMPARTO PIAZZA MATTEOTTI:</b>	
Superficie Territoriale	Mq 2.550,00
Superficie Fondiaria	Mq 1.315,00
Volume Edilizia Convenzionata	Mc 2.500,00
Volume Edilizia Pubblica	Mc 1.500,00
Volume Edilizia Commerciale	M 500,00
<b>COMPARTO RIVOLTANINA:</b>	
Superficie Territoriale	Mq 79.415,00
Superficie Fondiaria	Mq 18.943,00
Volume Edilizia Convenzionata	Mc 47.000,00
Volume Edilizia Libera	Mc 10.000,00