

**RELAZIONE/PARERE ISTRUTTORIO****AMBITO – 5 in via Pordenone****- Sintesi scheda di intervento del PGT - Documento di indirizzo -**

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi <sup>5</sup>		
Modalità attuative	Piano Attuativo	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	m <sup>2</sup>	15.100,00
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	25.170,00
Superficie fondiaria indicativa	m <sup>2</sup>	18.318,00
Rapporto di copertura	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60
Altezza massima	m	12,00 <sup>6</sup>
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m <sup>2</sup>	9.871,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m <sup>2</sup>	4.103,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m <sup>2</sup>	5.768,00
Aree agricole di mitigazione/compensazione ambientale, da reperire all'esterno dell'ambito di trasformazione, quantità di superficie da determinare esattamente nel piano attuativo.	m <sup>2</sup>	63.705,00
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m <sup>2</sup>	1.815,00

**Modalità d'attuazione: piano attuativo d'iniziativa privata.**

**Premesse di indirizzo progettuale.**

- L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali" – scala 1:1.000, dovrà porre i fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici esistenti a nord e attentamente valutare la percezione dinamica del nuovo insediamento dalla viabilità principale d'interesse locale (via Pordenone).

- La distanza dai confini DC, la distanza dalle strade DS e la distanza fra gli edifici DF sarà definita nel piano attuativo.

- L'accessibilità carraia, da via Pordenone, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo, al fine anche di collegare via Pordenone con le aree produttive esistenti a nord, migliorandone la funzionalità. L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

-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" .

La ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, sopra indicata nella scheda, ha carattere indicativo e dovrà essere esattamente determinata nel piano attuativo.

**Premesse di generali e di comparto**

- il Comune di Pioltello è dotato di **Piano di Governo del Territorio (PGT)**, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 30/03/2011 ed efficace dal 07/12/2011, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°49;
- la L.R. 11.03.2005 n.12: "Legge per il Governo del Territorio", recentemente integrata con la LR 31 del 28/11/2014 stabilisce che i Comuni, nell'ambito delle previsioni del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), promuovono la formazione di Piani Attuativi di iniziativa privata, al fine dare attuazione al proprio Documento di Piano (ambiti di trasformazione) o del Piano delle Regole e di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio consolidato ed ambientale del proprio territorio. Con delibera di CC 76/2017 è stata

confermata l'efficacia del Documento di Piano del PGT - ai sensi dell'art. 5, comma 5, ultimo capoverso - della LR 31/14 - prorogandone altresì la validità di mesi dodici decorrenti dall'adeguamento della pianificazione provinciale/metropolitana, fermo restando la potestà di apportare allo stesso quanto previsto dal comma 4 dello stesso articolo - ;

- Il Piano di Governo del Territorio (PGT), ha individuato gli Ambiti di trasformazione - attraverso Il Documento di Piano, segnatamente - "*Indirizzi - Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione, disposizioni attuative*"- tra cui, l'Ambito identificato con la sigla "AdT5 " ubicato a sud-ovest del territorio comunale (in parte a confine con Segrate) lungo la Via Pordenone a Seggiano. La destinazione d'uso principale impressa dal PGT è quella produttiva e altre attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole;
- La Società D'Orsenigo Friuli S.r.l, con sede in Milano Via Simone D' Orsenigo n. 25, è attualmente proprietaria:
  - delle aree costituenti l'Ambito di Trasformazione A.d.T. 5 inserite nel PGT, identificate catastalmente al foglio 6 mappali :1115 parte,1116,1117parte,1122,1321, 1115 parte,1118, 1119 ; al foglio 8 mappali: 1280,1325 parte,1326, 1323, 1293,1327 parte,840,839,27,1327parte,13558,1360,1362,130,1332,29,583,1294,1298,1320,1370,1164,1080, 1085,1325 parte,1322, avente una superficie catastale di mq.95.870,00 ed una superficie reale di mq. 97.578,00;
  - area contermina (a nord) all'ambito di trasformazione individuato A.d.T. n. 5 come sopra riportato,denominata "Lotto produttivo ex D2" di completamento produttivo/artigianale, soggetto ad intervento edilizio diretto (art. 11.2 delle Nta del P.d.R) e regolato dall'art. 25.2 "*Ambiti produttivi artigianali industriali (ex D2)*". L'area è identificata catastalmente al foglio 06 mappali 1115 parte, 1117parte, 1114, 1120, avente una superficie catastale di mq.8.190,00 ed una superficie reale pari a mq. 8.224. aree che vengono pertanto trattate e regolate dalla stessa convenzione accessiva al PdL;

in data 20/05/2019 - prot.21207 integrato in data 13/06/2019 - prot. 24876 la Società D'Orsenigo Friuli S.r.l., con sede legale in Milano, ha presentato, a firma dei professionisti geom. Alfonso Mirabile con studio a Lodi ed arch. Francesco Pavesi con studio in Villanova Sillaro -LO-, ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e secondo quanto previsto nel Documento di Piano del PGT, una proposta definitiva di Piano Attuativo (PdL) ai sensi dell'art.12 e seguenti della LR. 12/05, composta dai seguenti elaborati:

Tavola n. 1 Inquadramento Territoriale
Tavola n. 2 Estratto catastale
Tavola n. 3 Rilievo topografico e verifiche dimensionali anno 2012
Tavola n. 3.1 Elenco particelle trattate anno 2112
Tavola n. 4 Documentazione Fotografica
Tavola n. 5 Estratti P.G.T. e norme
Tavola n. 6 Planivolumetrico
Tavola n. 7 Verifica aree in cessione
Tavola n. 8 Verifica superfici drenanti
Tavola n. 9 Verifica superfici a parcheggio
Tavola n.10 Profili e sezioni
Tavola n.11 Vista area
Tavola n.12 Opere di urbanizzazione reti tecnologiche
Tavola n. 12.1 Opere di urbanizzazione fognatura
Tavola n. 13 Opere di urbanizzazione planimetria e sezioni

Tavola n. 13.1 Opere di urbanizzazione segnaletica
Tavola n.14 Opere di urbanizzazione particolari costruttivi
Tavola n.15 Opere di urbanizzazione verde e dettagli
Allegato A - Schema convenzione
Allegato B - Relazione tecnica
Allegato C - Dichiarazione previsionale impatto acustico
Allegato D - Dichiarazione di compatibilità geologica
Allegato E- Masterplan paesistico ambientale
Allegato F- Valutazione di impatto paesistico
Allegato G- Computo metrico estimativo di massima
Allegato H - Cronoprogramma
Allegato I - Pareri ,preventivi enti erogatori pubblici servizi
Allegato L - Dichiarazione degli operatori inerente l'assenza di vincoli di natura zootecnica.

### **Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi : CESSIONI**

- in relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. 12/2005 e della "Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative dell'Ambito AdT 5", con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal PdL, l'Operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pioltello le seguenti aree per servizi infrastrutture pubbliche e di uso pubblico:
  - aree da destinare al verde pubblico da reperire esternamente alla sup. territoriale per mq. 5.901,00
  - aree da destinare a verde e parcheggi pubblici internamente alla sup. territoriale. per mq.4.490,00
  - aree da destinare nuova viabilità e pista ciclo – pedonale interna ed esterna alla superf. Territ per mq. 1667,00;  
Sulle aree di cui sopra verranno realizzate a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione le opere di urbanizzazione individuate nel piano attuativo stesso .
- il PdL prevede la cessione di una vasta area, da conservare all'uso agricolo, idonea ad assicurare la necessaria salvaguardia ambientale dell'abitato antico di Rugacesio per mq. 65.498,00. L'area è attraversata dal previsto tracciato stradale di collegamento tra via Pordenone e la viabilità intermodale -"Cassanese Bis"- che collegherà il centro commerciale Westfield a la Sp 103 " Cassanese";

### **Considerazioni relative alle CESSIONI**

Le superfici sopra riportate soddisfano il fabbisogno indotto dal PdL rispetto alla capacità edificatoria di progetto. Le dimensioni e conformazione delle superfici sopra riportate saranno inoltre determinate esattamente, nella loro configurazione e nella loro quantità, a seguito della predisposizione dei rispettivi frazionamenti e rilievi ricognitivi;

### **Capacità edificatoria prevista dal Piano di Lottizzazione**

la Scheda d'Ambito del DP attribuisce allo stesso una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 15.100,00 di s.l.p. a cui si deve aggiungere la SIp di mq. 6.168,00 generata dal lotto contiguo, sempre di proprietà della Società D'Orsenigo Friuli S.r.l, lotto funzionale anch'esso produttivo "Ambiti produttivi ex D2" : per complessivi mq. 21.286,00 di SIp;

### **le opere di urbanizzazione primaria del Comparto**

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento e previste a parziale scomputo degli oneri si possono così riassumere:

- Strada ed accesso viabilistico al comparto: la tipologia e stratigrafia strutturale della stessa sarà idonea a sopportare il traffico dei mezzi pesanti: strada comprensiva di marciapiedi, arredo urbano;

- Verde primario, piantumazione aree a verde, pista percorsi ciclo-pedonali completi di tutte le finiture ed impiantistica.
- Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento, completi di illuminazione, raccolta delle acque meteoriche, arredi vari, e segnaletica orizzontale e verticale, ed ogni altra opera accessoria necessaria a rendere perfettamente adatto all'uso i manufatti realizzati;
- Rete di fognatura per acque bianche e nere, previo ottenimento nulla osta da parte dell'ente gestore del servizio (Cap Holding, Amiacque);
- Reti tecnologiche (rete Enel, gas, telefonia - illuminazione pubblica, come da preventivi enti);

### **Gli Oneri generati e le opere a scomputo-importi**

1	ONERI URBANIZZAZIONE	€ 1.721.431,92
2	OPERE A SCOMPUTO	€ 1.371.800,00
3	CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE AL NETTO DELLO SCOMPUTO (1-2)	€ 349.631,92
4	ONERI PER SMALTIMENTO RIFIUTI	€ 160.786,08
5		
6	MAGGIORAZIONE PER COSTRUZIONE FONDO AREE VERDI (L.R.12/2003)	€ 94.110,90
7		
8	TOTALE INTROITI (3+4+6)	€ 604.528,90

Il costo stimato oggi in via preventiva sulla base del progetto di fattibilità allegato al piano attuativo, tavole n. 11,12,12.1,13,13.1,14 e 15 ed Allegati G,H,I e D è pari ad *Euro 1.371.800,00* calcolato al netto di spese tecniche e I.V.A. (al netto del ribasso convenuto nella percentuale media del -venti%). La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere pubbliche realizzate, compresi la pulizia delle superfici pavimentate, i costi di gestione dell'illuminazione sia stradale che dei parcheggi pubblici, i costi di gestione del verde e delle opere di arredo connesse, realizzate a scomputo, a far data dalla consegna formale delle stesse, resteranno a carico dell'operatore e dei suoi avente causa a qualsiasi titolo per tutto il periodo di validità della convenzione (10 anni).

Poiché l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo risulta essere pari attualmente a € 1.371.800,00 (ribassato del 20%) l'Operatore deve corrispondere un conguaglio all'atto del rilascio dei relativi titoli provvisoriamente determinato in € 349.631,92 ( Oneri - opere scontate del 20% comprensivi dei preventivi enti pervenuti);

### **Contenuti del PdL conformi alle previsioni del PGT**

gli obiettivi primari per l'ambito considerato secondo i contenuti progettuali della proposta in esame sono di seguito citati :

- i. completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato con la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a nord;*
- ii. cessione di una vasta area, da conservare all'uso agricolo, idonea ad assicurare la necessaria salvaguardia ambientale dell'abitato antico di Rugacesio dalle aree produttive esistenti e di progetto e dalla prevista viabilità intermodale e locale di collegamento;*
- iii. conseguente avvio del potenziale corridoio ecologico di connessione a est tra il P.L.I.S. "Parco delle cascine" a nord e il Parco Agricolo Sud Milano;*
- iv. realizzazione della nuova viabilità locale necessaria ad assicurare il collegamento tra le aree produttive consolidate a nord dell'ambito di trasformazione, la nuova edificazione e via Pordenone;*

v. *realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati; la realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree esistenti a nord del comparto in questione*".

## Conclusioni

**Alla luce di quanto sopra citato l'istruttoria sotto il profilo urbanistico si conclude positivamente, in esito alla verifica dell'ammissibilità del Piano di Lottizzazione alla luce delle previsioni della Legge Regionale 12/05 e .s.m.i. e degli obiettivi programmatici stabiliti nel Documento di Piano costituente il PGT sopra richiamato, ed in particolare:**

- la proposta risulta, altresì, coerente con gli obiettivi del Documento di Piano ed in particolare con la "Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative d'Ambito" relative all'Ambito di Trasformazione (A.d.T. 5);
- il programma garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree idonea, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'art. 9 comma 4 della sopracitata Legge Reg. 12/2005;
- le opere di urbanizzazione saranno affidate nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici e del combinato disposto del DPR 380/2001 e Dlgs 50/2016 smi;
- il costo degli interventi di urbanizzazione sarà quantificato più precisamente mediante apposito computo metrico da redigersi in sede di progettazione esecutiva applicando i costi unitari del listino opere edili edito dalla Camera di Commercio di Milano vigente al momento della presentazione ed avendo come riferimento il progetto di fattibilità tecnico economica allegato al Piano attuativo stesso;
- le previsioni progettuali contenute nei progetti esecutivi relativi alle opere di cui si tratta, nonché la spesa complessiva, saranno assentite, validate RP ed approvate dal Dirigente del Settore previa verifica di congruità a cura dei competenti uffici comunali;
- le modifiche planivolumetriche non incidono sul dimensionamento degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e non alterano le caratteristiche tipologiche dello strumento attuativo;

## Rimando

Si ritiene di rimandare alla documentazione tecnico-relazionale e allo schema di convenzione con relativi allegati ( sopra citati) quanto qui non dettagliatamente specificato, precisando che, tutto ciò che attiene gli adempimenti specifici previsti nella convenzione per l'attuazione del Piano, saranno assolti nel prosieguo della procedura sia di approvazione del PII stesso che nella successiva fase esecutiva;

## Effetti sul regime giuridico dei suoli

Per effetto di quanto sopra le previsioni tutte, contenute nel presente Piano Attuativo, a partire dalla data di adozione dello stesso da parte della giunta, assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## Applicazione delle misure di Salvaguardia

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di Piano Attuativo si applicano le misure di salvaguardia;

Pioltello - ottobre 2019

**il Responsabile del Procedimento**  
geom. Vittorio Longari