



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

Via Varalli 37, 26845 Codogno (LO)

Telefono 0377 436099 - 0377 34691 - Fax 0377 436654

E-mail amministrazione@gbepartners.it - tecnico@gbepartners.it

www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05966150962

PARTITA I.V.A/c.f. 05966150962

C.S. € 11.111,10 i.v.



UNI EN ISO 9001:2015



UNI EN ISO 14001:2015



Comune di Pioltello

Frazione Limito

Città metropolitana di Milano



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 11 PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PRESENTE PGT

Relazione tecnica

I Proponenti: *Dagnoni*

Il Progettista: *Geom. Bianchi Gianpiero*

Arch. Schiavi Cristiano

Sommario

Premessa	2
A- PARTE PRIMA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	4
01. Inquadramento catastale	4
02. Inquadramento territoriale.....	5
03. Inquadramento urbanistico.....	5
03.1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)	5
B - PARTE SECONDA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE	11
04. Oggetto della proposta di Piano Attuativo: Piano Attuativo d’iniziativa privata.	11
C- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	15
05. Descrizione opere urbanizzazione primaria e secondaria	15
1. PARCHEGGI PUBBLICI IN CESSIONE.....	15
2. CAMMINAMENTO	15
3. VERDE E PIANTUMAZIONI	16

Premessa



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

La presente Relazione Tecnica è redatta a corredo della proposta di Piano Attuativo, avente ad oggetto l'Ambito di Trasformazione AdT 11 come individuato dal Documento di Piano, attraverso la realizzazione di un complesso immobiliare con funzione strettamente residenziale (di seguito il **"Progetto"**), i cui contenuti meglio individuati negli elaborati grafici sono puramente indicativi.

La proposta di Piano Attuativo è sottoposta alle procedure di adozione e approvazione previste dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

A- PARTE PRIMA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

01. Inquadramento catastale

L'area oggetto di intervento presenta una superficie come da scheda d'ambito pari a mq. 20.704,00, catastale complessiva pari a 20.407 mq ed è identificata al Catasto Terreni al Foglio 11, mappale 746, di proprietà della società COOPERATIVA TRALICCIO 2 A.r.l.

Dal punto di vista localizzativo, l'ambito si colloca nel territorio della frazione di Limoto, nel Comune di Pioltello, in posizione di margine rispetto al tessuto urbano consolidato. L'area risulta delimitata:

- a sud dalla Strada Provinciale SP14 (Rivoltana);
- a nord e a est da via Dante Alighieri;
- a ovest da un comparto a destinazione prevalentemente residenziale già edificato.

Il contesto territoriale evidenzia una condizione di transizione tra il tessuto urbanizzato e le aree agricole poste a sud dell'infrastruttura viaria provinciale.

Alla luce di quanto sopra, nel presente paragrafo si procede all'analisi della classificazione urbanistica attribuita all'ambito dagli strumenti vigenti di pianificazione e programmazione territoriale, con particolare riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e al Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale.

Estratto di mappa



02. Inquadramento territoriale

Le immagini seguenti reperite tramite Google Earth mostra lo stato di fatto dell'area individuata come AdT 11.



03. Inquadramento urbanistico

Di seguito si riportano gli elementi conoscitivi in merito alle relazioni tra l'intervento di progetto e gli atti di programmazione e pianificazione urbanistica- territoriale di scala, metropolitana provinciale e comunale, evidenziandone gli elementi di coerenza, conformità e compatibilità.

Al riguardo sono stati analizzati gli strumenti di governance territoriale:

- Il Piano di Governo del Territorio (**PGT**) del Comune di Pioltello è stato approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011, pubblicato sul BURL n.49 del 07/12/2011 - data di efficacia del piano stesso. Successiva Variante parziale al PGT vigente, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 27/07/2017 ed approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017.



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

• 03.1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

Di seguito la caratterizzazione urbanistica dell'area oggetto di proposta di Piano Attuativo costituito dai vari elaborati cartografici:

Stralcio P.G.T. Vigente – Vincoli Vigenti



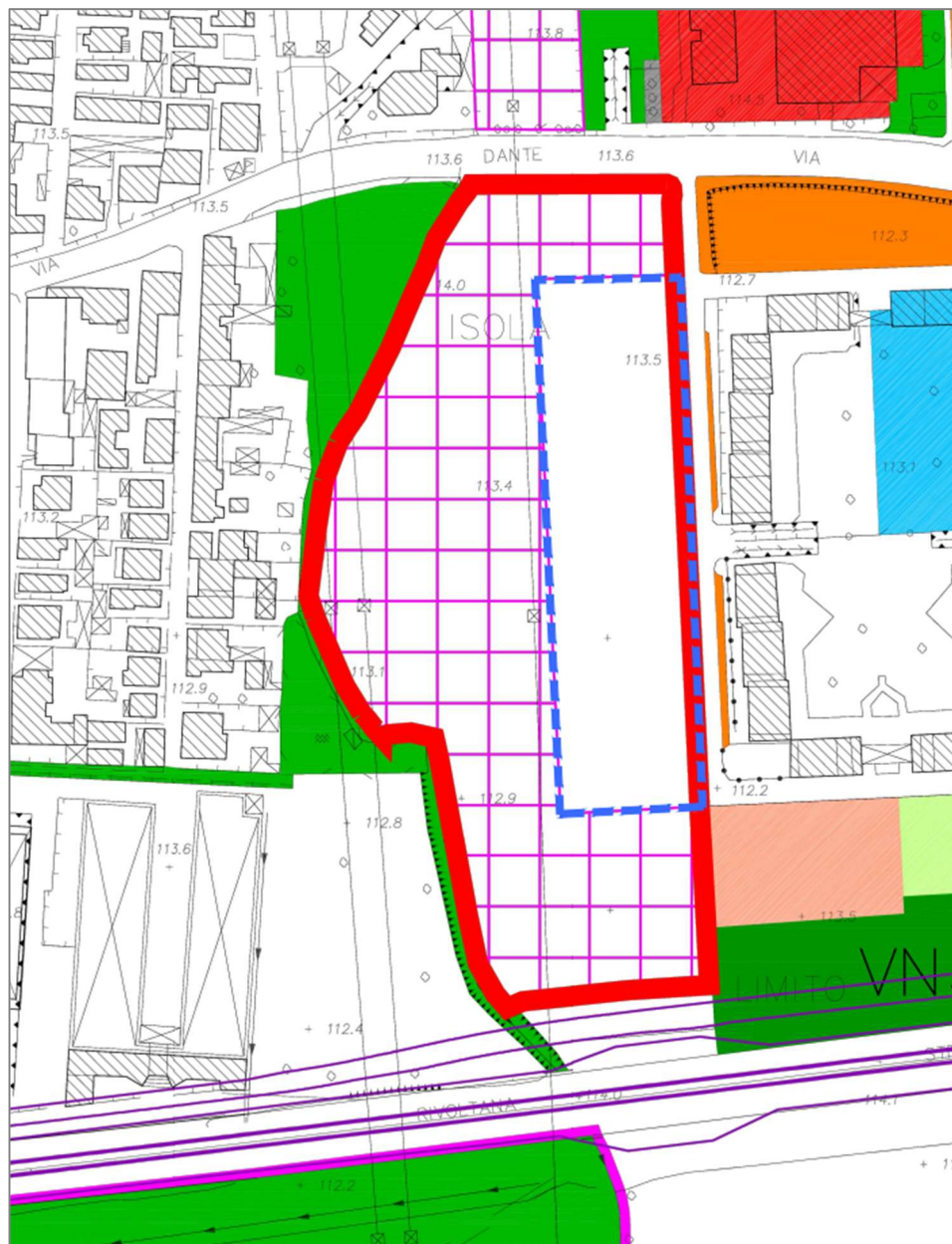
LEGENDA

Confini comunali	Corsi d'acqua pubblici	Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
Ambito di trasformazione	Fascia di rispetto 10 m	Canali privati intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
Parco Agricolo Sud	Rete fibre ottiche	Fontanili attivi
Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)	Linea elettrica FFSS - Potenza 66 kV	Pozzi acquedotto comunale esistenti
Tracciato nuova viabilità sovra comunale	Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV	ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)
Fascia di rispetto 40,00 m	Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)	ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)
	Collettore fognario consortile	Impianti telecomunicazioni, siti antecedenti il piano
		Bonifica in corso di collaudo da parte della Provincia di Milano



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

Stralcio P.G.T. Vigente – Previsioni di contesto



LEGENDA

--- Confini comunali

 Ambito di trasformazione

 Piano Attuativo in corso di esecuzione

 Lavori non iniziati all'interno del Piano Attuativo

Servizi pubblici esistenti

 Impianti Tecnologici

 Servizi Sociali

 Edilizia Aler

 Servizi Istruzione

 Servizi Sportivi

 Servizi Religiosi

 Servizi Ricreativi

 Verde non attrezzato

 Parcheggi

 Parcheggi su strada

Servizi pubblici in corso di esecuzione

 Servizi Ricreativi

Servizi pubblici in progetto

 Servizi in progetto

 Viabilità di progetto



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

Stralcio P.G.T. Vigente – Indirizzi progettuali



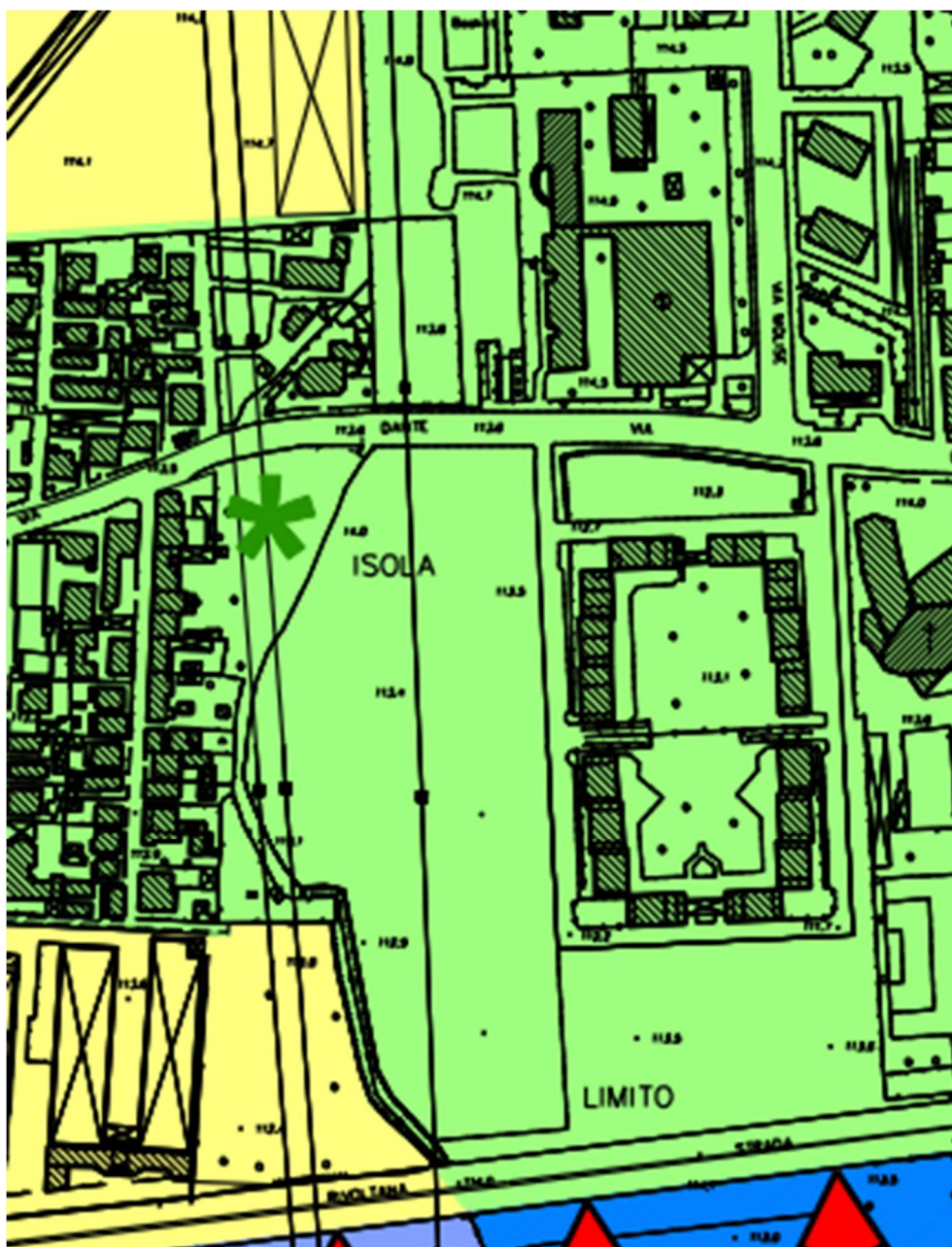
LEGENDA

	Ambito di trasformazione		Verde pubblico (aree attrezzate)
	Indirizzi tipologici (numero piani)		Verde pubblico
	Allineamenti e arretramenti obbligatori		Parcheggi pubblici
	Fascia di mitigazione ambientale (alto fusto)		Area pertinenziale



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

Stralcio P.G.T. Vigente – Sensibilità paesaggistica



Classi sensibilità paesaggistica

- Sensibilità paesaggistica molto bassa
- Sensibilità paesaggistica bassa
- Sensibilità paesaggistica media
- Sensibilità paesaggistica alta
- Sensibilità paesaggistica molto alta

L'ambito AdT 11 ricade dentro la classe di sensibilità paesaggistica bassa.

L'area oggetto d'intervento è ricompresa ed esclusivamente identificata quale Ambito di Rigenerazione urbana come da elaborato del documento di piano **Tav 15 delle previsioni di piano DdP**.

Per questo specifico ambito di rigenerazione il Piano delle Regole prescrive i seguenti obiettivi:

- completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente inutilizzata;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est;
- cessione di un'area per funzioni ricreative di quartiere, in relazione diretta con i servizi ricreativi esistenti nell'area immediatamente confinante a sud-est e con l'area pubblica circostante il fontanile "Besozza";
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), necessari ai nuovi fabbricati, con miglioramento ambientale del sedime del fontanile "Besozza".

a – L'edificazione, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con gli edifici esistenti a est e con i loro principali allineamenti; ne dovrà inoltre derivare l'impianto tipologico e i materiali più significativi, in modo che il nuovo intervento possa apparire conclusivo del quartiere preesistente a est verso la nuova ampia area pubblica a ovest.

b – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificato nelle alleghe tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

c – Indirizzo del Documento di Piano è il perseguimento di politiche di riequilibrio sociale, pertanto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione, nel rispetto degli indirizzi descritti al precedente Capo 3 "*Azioni di Piano*" - punto 3.6 "*Le politiche di riequilibrio sociale*" e dello specifico Regolamento attuativo dello stesso.

d – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali 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 alleghe 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'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, dovrà restare di proprietà privata.

g – dovranno essere realizzati interventi di mitigazione acustica dei nuovi edifici verso la S.P. 14 “Rivoltana”

L'area di progetto è interessata dai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto elettrodotti – Linea elettrica Enel – Potenza 132kV (20 metri)
- Allineamenti e arretramenti obbligatori come da Tavola – indirizzi progettuali
- Fascia di rispetto stradale – SP14 (40 metri)
- Fascia di mitigazione ambientale – SP14 (10 metri – alberi altro fusto)

B - PARTE SECONDA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

04. Oggetto della proposta di Piano Attuativo: Piano Attuativo d'iniziativa privata.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 11 avviene mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, come previsto dal Documento di Piano del PGT comunale. Tale strumento urbanistico consente la definizione di dettaglio dell'assetto planivolumetrico dell'intervento, disciplinando in modo puntuale la distribuzione delle volumetrie, l'organizzazione degli spazi aperti e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Piano Attuativo si configura pertanto come elemento fondamentale di raccordo tra le previsioni strategiche del PGT e la concreta trasformazione dell'area, demandando ai soggetti attuatori privati la realizzazione degli interventi edilizi e delle opere pubbliche, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale. In tale ambito, assume particolare rilevanza l'obbligo di cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici, che costituiscono una quota significativa della superficie territoriale complessiva.

Dal punto di vista progettuale, le prescrizioni contenute nella scheda d'ambito definiscono un quadro vincolante che orienta le scelte compositive e funzionali. In particolare, la necessità di garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente a est implica una progettazione attenta agli allineamenti, alle tipologie edilizie e ai caratteri morfologici del contesto urbano consolidato. Allo stesso tempo, la presenza di rilevanti elementi di vincolo, quali il fontanile “Besozza”, la zona di rispetto dei pozzi idropotabili, le infrastrutture viarie e gli elettrodotti, impone un approccio progettuale consapevole, volto a integrare le componenti ambientali e infrastrutturali all'interno della nuova configurazione insediativa.

Ulteriore elemento determinante è rappresentato dall'elevata dotazione di aree per servizi, che orienta il progetto verso una forte componente pubblica e paesaggistica, con particolare attenzione alla realizzazione di spazi verdi e attrezzature di quartiere in grado di instaurare relazioni funzionali ed ecologiche con il sistema ambientale esistente.

Infine, le indicazioni relative al raggiungimento di livelli prestazionali energetici superiori agli standard normativi e alla necessità di interventi di mitigazione ambientale, in particolare nei confronti della SP14 “Rivoltana”, contribuiscono a definire un quadro progettuale improntato ai principi della sostenibilità e della qualità ambientale.



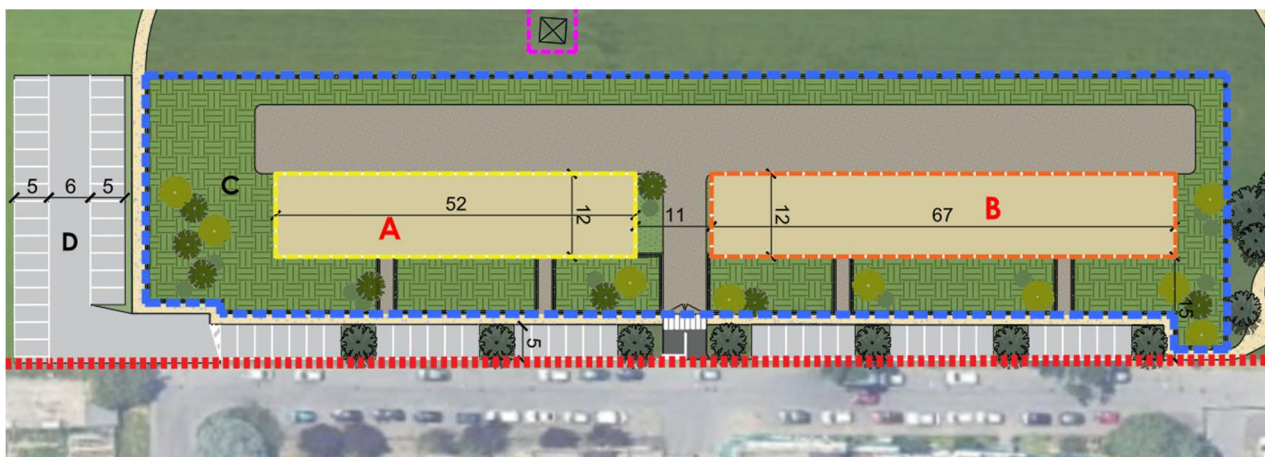
GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

Alla luce di tali considerazioni, il progetto si configura come esito di un processo di interpretazione e traduzione delle prescrizioni urbanistiche in soluzioni spaziali e funzionali coerenti con il contesto e con gli obiettivi di piano.

04.1 DESTINAZIONE RESIDENZIALE



Il comparto residenziale si colloca nella porzione ovest dell'area di intervento e rappresenta la componente edificata principale del Piano Attuativo, configurandosi in relazione diretta con il sistema degli spazi pubblici e del verde.



L'intervento prevede la realizzazione di due edifici residenziali, identificati come blocchi A e B, caratterizzati da un impianto tipologico omogeneo e da un'altezza pari a tre piani fuori terra. La SLP complessiva è pari a circa **3.333,33 mq**, per un totale di circa **39 unità abitative**, configurando un insediamento a media densità coerente con il contesto urbano di riferimento.



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

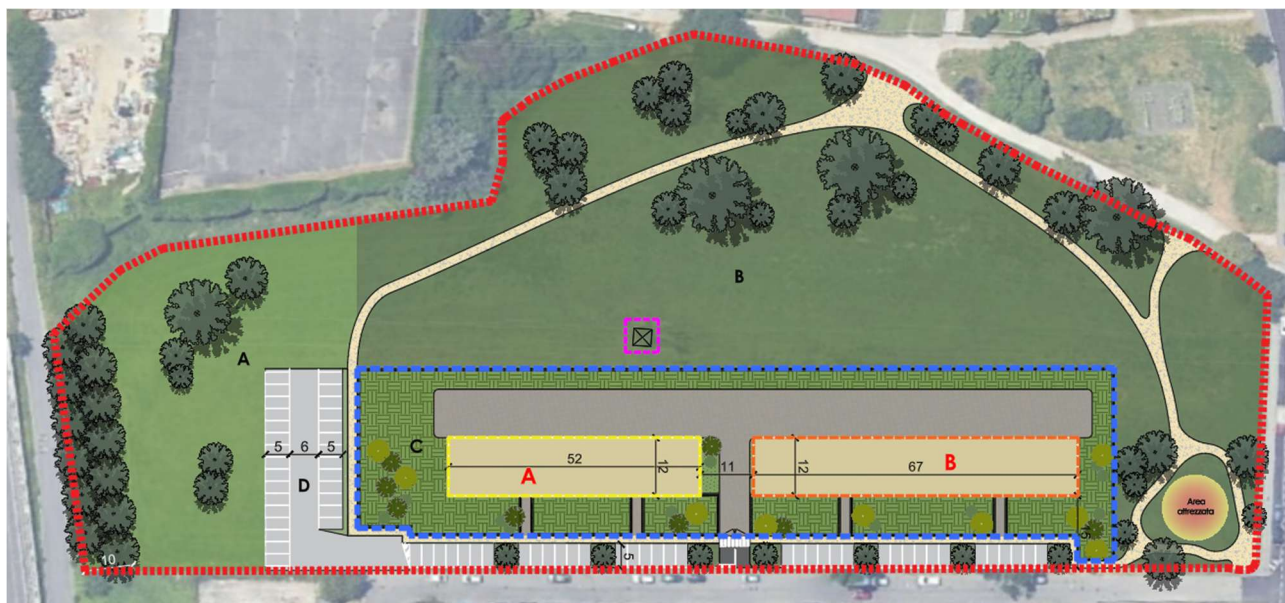
In attuazione delle prescrizioni contenute nella scheda d'ambito, una quota pari al 20% della superficie lorda di pavimento, corrispondente a circa **667 mq**, è destinata ad edilizia residenziale sociale. Tale previsione contribuisce al perseguimento degli obiettivi di riequilibrio sociale indicati dal Piano di Governo del Territorio, favorendo l'accessibilità abitativa e la diversificazione dell'offerta residenziale.

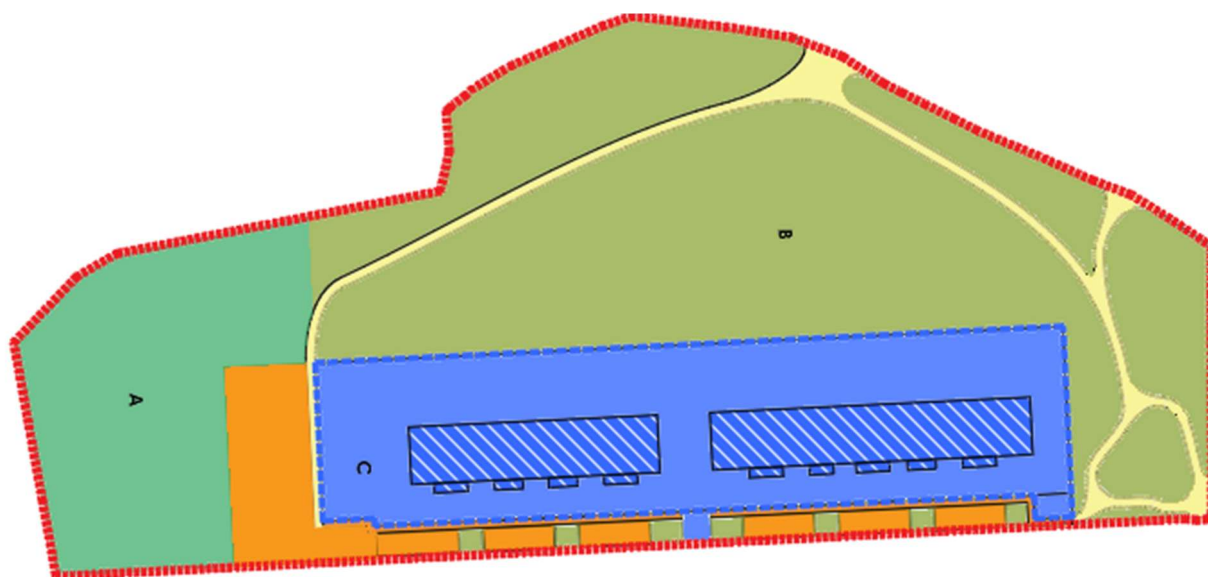
La dotazione di parcheggi pertinenziali è garantita mediante la realizzazione di autorimesse al piano terra, con una disponibilità pari a un posto auto per ciascuna unità immobiliare, in conformità agli standard urbanistici richiesti. Tale soluzione consente di ridurre l'impatto della sosta sugli spazi esterni, preservando la qualità e la fruibilità delle aree pubbliche.

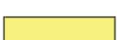
Sotto il profilo compositivo, gli edifici sono organizzati in modo da instaurare una relazione diretta con il sistema del verde e degli spazi aperti, contribuendo alla definizione di un margine urbano riconoscibile e alla costruzione di un rapporto equilibrato tra costruito e spazio pubblico. L'impianto insediativo si configura pertanto come elemento di mediazione tra il tessuto urbano esistente e il nuovo sistema ambientale e paesaggistico introdotto dal progetto.

04.2 DESTINAZIONI PUBBLICHE

All'interno del Piano Attuativo, un ruolo centrale è assunto dalle destinazioni pubbliche, che costituiscono elemento strutturante dell'intero intervento e garantiscono la piena integrazione tra il nuovo insediamento residenziale e il contesto urbano e ambientale esistente.





	Superficie territoriale	20.704,00 mq
	Parcheggi in cessione e marciapiede	1.502,73 mq
	Camminamento pedonale in cessione	945,26 mq
	Area Verde in cessione	3.143,37 mq
	Area Verde pubblica attrezzata - in cessione	9.672,64 mq
	Verde Permeabile privato	1.925,28 mq
	Superficie Fondiaria	5.440,00 mq
	Superficie Coperta	1.544,00 mq

Il progetto prevede la realizzazione di un ampio sistema di spazi aperti pubblici, articolato in aree verdi e percorsi ciclopeditoni, per una superficie complessiva pari a circa **12.816,01 mq**, ceduta all'Amministrazione comunale. Tali spazi si configurano come un vero e proprio parco di quartiere, posto in continuità con l'area del fontanile "Besozza" e progettato con l'obiettivo di favorire relazioni ecologiche, paesaggistiche e fruibili con il sistema ambientale circostante.

Il parco pubblico è concepito come elemento di transizione tra il costruito e le aree naturali limitrofe, assumendo anche una funzione di mitigazione ambientale nei confronti delle infrastrutture presenti, in particolare della SP14 "Rivoltana" e delle aree produttive poste a sud-ovest. In tale ottica, il progetto del verde prevede l'utilizzo di essenze arboree autoctone e la realizzazione di fasce alberate in grado di migliorare il comfort ambientale, contribuire alla riduzione dell'inquinamento acustico e favorire la permeabilità del suolo. All'interno delle aree verdi di cui sopra, è previsto anche un sistema dei percorsi ciclopeditoni, per una superficie pari a circa **945,26 mq**, per garantire la connessione tra le diverse parti dell'intervento e il tessuto urbano esistente, assicurando elevati livelli di



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici. I camminamenti sono progettati come elementi di cucitura urbana, in grado di integrare il nuovo comparto con i servizi e le attrezzature già presenti nel contesto.

A completamento delle dotazioni pubbliche, è prevista la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e relativo marciapiede, per una superficie pari a **1.502,73 mq**, localizzato in posizione strategica rispetto alla viabilità esistente di via Dante Alighieri e agli accessi al comparto. Tale spazio risponde alla necessità di garantire adeguati standard di sosta a servizio sia dei nuovi residenti sia delle funzioni pubbliche previste, contribuendo al contempo a ridurre la pressione veicolare sulle aree limitrofe.

Il parcheggio è progettato secondo criteri di qualità ambientale, prevedendo soluzioni permeabili e la presenza di alberature, al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo e migliorare le condizioni microclimatiche. In tal modo, anche questa componente infrastrutturale contribuisce alla definizione di uno spazio pubblico qualificato, coerente con gli obiettivi generali di sostenibilità e integrazione paesaggistica dell'intervento.

Nel complesso, le destinazioni pubbliche non si configurano come elementi residuali, ma come parte integrante del progetto urbano, capaci di strutturare lo spazio, migliorare la qualità ambientale e favorire la costruzione di un sistema di relazioni tra il nuovo insediamento e il contesto esistente.

C- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

05. Descrizione opere urbanizzazione primaria e secondaria

A corredo degli interventi in previsione, la presente proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di un bagaglio di opere pubbliche e di interesse pubblico generale.

Per la relativa analisi di maggior dettaglio si rinvia agli elaborati grafici allegati alla presente proposta di PA. Per quel che concerne i costi realizzativi, si rinvia all'elaborato Quadro oneri-Opere.

Opere di urbanizzazione primaria

1. PARCHEGGI PUBBLICI IN CESSIONE su via Dante Alighieri ed a sud del lotto

La superficie a parcheggio ed i correlati corselli di manovra saranno realizzati in asfalto, con la possibilità di reperire sulle stesse anche posti auto destinati ad utenti diversamente abili. Per quanto riguarda le aree verdi annesse, è prevista una finitura a prato con possibilità di impianto di essenze arboree e/o arbustive. Per le medesime aree è prevista la realizzazione di apposito impianto di irrigazione. È prevista la fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre norme vigenti in materia.

2. CAMMINAMENTO

I tratti di camminamento in progetto hanno lo scopo di arricchire il sistema della "mobilità dolce" esistente, integrandolo al fine di rendere maggiormente fruibile l'area e, più in generale, onde garantire la connessione tra le varie parti della Città. I suddetti tratti del percorso avranno una larghezza di m. 2,50, conformemente a



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia. È prevista la fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre norme vigenti in materia.

3. VERDE E PIANTUMAZIONI

Per quanto riguarda le aree verdi, è prevista una finitura a prato, con possibilità di impianto di essenze arboree e/o arbustive.

Codogno, 25/09/2026

