

PROGETTO	COMUNE DI PIOLTELLO (MI) VARIANTE AL P.I.I. RELATIVO ALLE AREE INCLUSE NELL' EX C.I.S. n.22 ORA PAV 11			 Città di Pioltello
COMMITTENTE	2C SVILUPPO IMMOBILIARE SEDE LEGALE : VIA PRINCIPE AMEDEO 5, 20121, MILANO (MI) SEDE OPERATIVA : VIA MACHIAVELLI 9, 20096, PIOLTELLO (MI)			
PROGETTISTA	zenoniccolòpiccoliarchitetto Via Trento, 43 - 20090 Segrate (MI) piccoliarchitetti@gmail.com - T. +39 3495563203			
PROGETTISTA OUU	STUDIOSPS IDRAULICA E AMBIENTE Progettista Ing. Matteo Danielli Via Roma, 9 - 20055 Vimodrone (MI) Info@studiosps.it - www.studiosps.it			Collaboratrice Ing. Arianna Neutro
FASE DI PROGETTAZIONE	VARIANTE P.I.I. PROGETTO URBANISTICO			
ELABORATO	RELAZIONE TECNICO - URBANISTICA			
REVISIONE	DATA	SCALA	NOTE	
01	23/07/2026			
ORIENTAMENTO			TAV.	
			1	

INDICE

1	Premessa	2
2	Obiettivi della Variante al P.I.I.	3
3	Descrizione dell'ambito territoriale.....	4
4	Contenuti della proposta di Variante al P.I.I. di Febbraio 2026	5
5	Contenuti della Variante al P.I.I.	7
6	Oneri di urbanizzazione.....	9
7	Elenco tavole.....	10
8	Elenco atti	10

1 Premessa

L'ambito di intervento coincide con l'area identificata a suo tempo dal PRG come Comparto di Intervento Strategico "C.I.S. 22" e ad oggi denominata nel PGT come Piano Attuativo Vigente - PAV 11.

Sull'ambito è in essere la *"Convenzione urbanistica per l'attuazione del programma integrato di intervento relativo alle aree incluse nel C.I.S. n.22"* sottoscritta in data 23 luglio 2010 a rogito del Notaio Carlo Lampugnani tra il Comune e i precedenti proprietari Capitanio-Zanini, rivolta alla realizzazione di due edifici residenziali oltre ad un asilo ed un parco pubblico.

La convenzione su menzionata, inizialmente prevista con una durata di 10 anni, ad oggi risulta essere ancora in corso di validità – fino al 23 Luglio 2029 – essendo stata automaticamente prorogata per effetto degli intervenuti provvedimenti normativi (Legge n. 98 del 9 agosto 2013, Legge 11 settembre 2020 n. 120, Legge 20 maggio 2022 n. 51, Legge 2 febbraio 2024, n. 11, Decreto-legge 27 dicembre 2024, n. 202).

Si rileva che nell'anno 2013, stante l'inerzia del soggetto attuatore, nel frattempo divenuto Altamira srl, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a realizzare su una porzione dell'area in oggetto, a propria cura e spese, il parcheggio pubblico a servizio della limitrofa stazione ferroviaria; tale parcheggio, che tutt'oggi risulta su area privata (corrispondente all'attuale mappale 639, derivante da un frazionamento del 2013), è localizzato in una posizione diversa rispetto all'impostazione planivolumetrica prevista dal P.I.I., rendendo lo schema planivolumetrico previsto non più attuabile.

Partendo principalmente dalle considerazioni sopra richiamate, valutata l'evoluzione del mercato residenziale e le dinamiche dei costi di costruzioni che hanno reso inattuabile le previsioni del P.I.I. del 2008, e alla luce delle interlocuzioni con gli Uffici Comunali, si è ritenuto necessario al fine di rilanciare l'area strategica in oggetto di proporre la presente Variante al P.I.I..

2 Obiettivi della Variante al P.I.I.

L'ambito del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) sorge in prossimità del nucleo storico urbano di Limoto, nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

L'area è a vocazione prevalentemente residenziale e presenta una morfologia e una densità edilizia fortemente eterogenee; il tessuto urbano circostante si caratterizza infatti per la coesistenza di diverse tipologie abitative, dalle palazzine ai complessi in linea pluripiano, dalle villette a schiera e alle ville mono/bifamiliari.

Lo scenario urbano di progetto dovrà pertanto essere improntato su operazioni di trasformazione e completamento che portino ad una ricucitura del tessuto residenziale oggi sfrangiato, evitando qualsiasi compromissione con nuove funzioni incompatibili con quelle esistenti, ma anche caratterizzare l'area e più in generale tutta la zona con interventi pubblici significativi in grado di conferire un'identità precisa ai luoghi. Questi obiettivi dovranno essere perseguiti non solo attraverso il riposizionamento dei volumi architettonici ma anche attraverso il disegno dello spazio pubblico e della viabilità sfruttando tale opportunità per riconnettere diverse porzioni di territorio che ad oggi risultano essere slegate da loro sia fisicamente che nella percezione comune.

Per raggiungere tali obiettivi la presente variante al P.I.I., confermando la precedente vocazione residenziale, propone un'importante riduzione della capacità insediativa e della superficie fondiaria privata al fine di "lasciare spazio" ad un ampio parco urbano a servizio della comunità che sia fortemente relazionato ai complessi abitativi esistenti, e a quelli in progetto, che connetta da est ad ovest e da nord a sud le differenti parti della città ricucendo la rete verde esistente e i percorsi ciclopedonali comunali e sovracomunali.

3 Descrizione dell'ambito territoriale

L'ambito territoriale del P.I.I. è ubicato a Limoto nelle vicinanze del centro storico e in prossimità della stazione ferroviaria (a sud della stessa) che negli ultimi anni è stata oggetto di interventi di potenziamento della storica rete Milano-Treviglio aumentando in modo importante i collegamenti con il comune di Milano.

Ad oggi le linee in essere sono le seguenti:

- **Linea Suburbana S5** (Varese - Milano - Treviglio): collega Pioltello passando per il Passante Ferroviario di Milano (fermate a Dateo, Porta Venezia, Repubblica, Porta Garibaldi).
- **Linea Suburbana S6** (Novara - Milano - Treviglio): anch'essa passa attraverso il Passante Ferroviario di Milano.
- **Regio-Express RE2** (Milano - Pioltello - Bergamo): collega direttamente Pioltello a Milano Centrale e Milano Lambrate verso ovest, e a Verdello-Dalmine e Bergamo verso est.

Nello specifico l'area del P.I.I. è delimitata dal quadrilatero formato dalle vie Monza (ovest), Lombardia (nord), Siracusa (est) e Gramsci (sud)

Allo stato attuale l'area si presenta ad una quota altimetrica leggermente inferiore rispetto al piano viabile delle strade limitrofe. I terreni risultano prevalentemente inerbiti e caratterizzati dalla presenza di alcune alberature. Dal punto di vista morfologico, l'area presenta un andamento sostanzialmente pianeggiante, con lievi depressioni naturali.



L'area è identificata graficamente nella tavola U03 sull'estratto mappa catastale attuale e, a parte una modesta superficie già iscritta al patrimonio comunale di Pioltello e al Demanio delle acque, è di proprietà esclusiva del soggetto firmatario e promotore della presente proposta di variante al P.I.I., 2C Sviluppo Immobiliare SPA, così come riportato nella tabella seguente.

TABELLA SUPERFICI CATASTALI - VARIANTE P.I.I. 2026			
FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE (mq) OGGETTO DI P.I.I.	INTESTAZIONE
12	640	707,00	rel. di acc.
12	638	18.626,00	2c Sviluppo Immobiliare
12	639	3.140,00	2c Sviluppo Immobiliare
12	501	1.218,00	2c Sviluppo Immobiliare
12	569	315,00	2c Sviluppo Immobiliare
12	529	62,00	Comune di Pioltello
12	-	1.202,00	superficie unita alle strade del foglio 12
Totale superficie catastale area P.I.I.		25.270,00	
Totale area di proprietà 2C Sviluppo Immobiliare		23.299,00	

4 Contenuti della proposta di Variante al P.I.I. di Febbraio 2026

La "Proposta Preliminare di variante al Piano Integrato di Intervento", che è stata presentata dalla 2C Sviluppo Immobiliare SPA nel febbraio 2026 a seguito di alcune interlocuzioni con gli uffici Comunali, ha ottenuto parere favorevole dal Comune tramite Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 02 Aprile 2026.

Di seguito si riassumono i parametri principali contenuti nella proposta e come questa si confronti con quanto già previsto dal P.I.I. attualmente convenzionato.

Parametro	Previsione 2008	Proposta 2026	note
Superficie Territoriale	25.270,60 mq di cui: - 23.257,00 mq privati; - 2.013,60 mq pubblici.	25.270,60 mq di cui: - 23.257,00 mq privati; - 2.013,60 mq pubblici.	invariata
Superficie Fondiaria	9.370,00 mq	7.000,00 mq	diminuzione circa 25%
Superficie Lorda Pavimentata	8.333,33 mq	6.250 mq	diminuzione circa 25%
Standard in cessione dovuto	5.833,00 mq	4.375,00 mq	parametrato su nuovi indici max ammissibili

Standard Qualitativo Aggiuntivo	1.800.000,00 € (realizzazione asilo)	1.350.000,00 € (cessione straordinaria) *	parametrato su nuovi indici max ammissibili
Monetizzazione Edilizia Convenzionata	225.000,00 €	168.750,00 €	parametrato su nuovi indici max ammissibili

Dalla tabella di cui sopra si evince una chiara diminuzione sia della Superficie Fondiaria che della Superficie Lorda Pavimentata pari indicativamente al 25%.

Tale diminuzione ha comportato la riparametrazione sia dello Standard in cessione dovuto sia dello Standard qualitativo aggiuntivo, sia della Monetizzazione dovuta per la mancata realizzazione della quota di edilizia convenzionata, fino ad un valore massimo così come meglio di seguito esplicitato:

- STD dovuto: $5.833,00 \text{ mq} / 8.333,33 \text{ mq} \times 6.250,00 \text{ mq} = \mathbf{4.374,75 (4.375,00) \text{ mq}}$
- STD qualitativo: $1.800.000,00 \text{ €} / 8.333,33 \text{ mq} \times 6.250 \text{ mq} = \mathbf{1.350.000,54 (1.350.000,00) \text{ €}}$
- Monetizzazione Ed. Conv.: $225.000,00 \text{ €} / 8.333,33 \text{ mq} \times 6.250,00 \text{ mq} = \mathbf{168.750,05 (168.750,00) \text{ €}}$

La proposta prevedeva di assolvere lo Standard Qualitativo Aggiuntivo, previsto dalla precedente Convenzione, attraverso una maggiore cessione di aree ovvero fino al raggiungimento dell'importo riparametrato (1.350.000,00 €) così come meglio di seguito esplicitato:

Assoluzione Standard Qualitativo Aggiuntivo*		
cessione straordinaria		11.882,00 mq
valore equivalente	115 €/ mq**	1.366.430,00 €
** al fine di valutare il valore equivalente si prende come parametro 115 €/mq secondo la valorizzazione delle aree a standard previsto dall'allegato 5 della Relazione al Piano dei Servizi del PGT		

Nella proposta venivano inoltre quantificati gli Oneri di Urbanizzazione primaria, calcolati sulle tabelle vigenti, per un importo di € 1.138.313,00

5 Contenuti della Variante al P.I.I.

La presente variante al P.I.I. vuole mettere a sistema quanto presente nella su menzionata “Proposta di variante al P.I.I.” del febbraio 2026 e quanto individuato negli obiettivi di progetto di cui al capitolo 2 e qui di seguito sintetizzati:

- ricucitura delle aree sfrangiate del tessuto urbano di Limito;
- creazione di un ampio parco urbano;
- incremento della dotazione di parcheggi pubblici;
- ampliamento della rete ciclo-pedonale cittadina;
- sistemazioni paesaggistiche e ambientali e massima integrazione del sistema degli spazi pubblici.

Tali obiettivi, come visibile sia dagli elaborati grafici Urbanistici (U**) che da quelli relativi alle Opere di Urbanizzazione (OOU**), sono stati perseguiti tramite alcune operazioni progettuali quali:

- lo spostamento della Superficie Fondiaria più a sud nell'area in modo da avere un'ampia superficie libera a nord, ovvero in connessione con la zona della stazione e delle palazzine esistenti;
- l'allineamento delle due palazzine da realizzare alle giaciture principali esistenti, soprattutto nelle limitrofe aree a Ovest, con la volontà di creare di un nuovo fronte urbano compatto che delimiti il parco, e un rapporto più “aperto” con l'edificazione già esistente con giacitura differente a sud;
- la collocazione del grande parco urbano con campo da basket e area fitness nell'area nord, più densamente abitata, che si ponga in stretta relazione con l'asse verde urbano est-ovest, che collega l'area in oggetto all'altra area verde posta ad ovest (quadrilatero via Lombardia, via Palermo, Piazza Don Milani, via Emilia) dove, tra l'altro, sorgono alcune altre attrezzature ludiche complementari poste in prossimità delle scuole. Nella parte sud si è voluto comunque mantenere un “buffer” verde tra le nuove edificazioni e quelle esistenti di diversa tipologia;
- la realizzazione di un nuovo parcheggio a sud ad integrazione di quello esistente a nord su via Lombardia che possa essere a servizio non solo delle nuove abitazioni ma anche di quelle su via Gramsci, che in questo tratto è a senso unico e non presenta alcun parcheggio;
- La realizzazione di un grande “boulevard” pedonale nel parco che permetta un attraversamento est-ovest in un contesto naturale, in stretta connessione con il parco Don Alfonso Matelli;

- la realizzazione di un attraversamento ciclabile dedicato che permetta l'attraversamento dell'area in sicurezza eliminando le attuali criticità dovute dai continui attraversamenti di via Lombardia;
- La realizzazione di alcuni attraversamenti pedonali sulle strade esistenti a connessione dei nuovi camminamenti con la città esistente ed inoltre in corrispondenza delle fermate degli autobus poste su via Monza che permettano di ridistribuire i flussi con maggiore sicurezza.

Dal punto di vista urbanistico:

- viene ridefinito il perimetro di ambito del P.I.I. a causa sia delle modificazioni catastali che alle opere realizzate (marciapiedi, parcheggio, etc) nel tempo intercorso tra la stesura del primo piano del 2008 e quello attuale. Il perimetro di P.I.I. è individuabile sul rilievo dello stato di fatto nella tavola U05, dove viene inoltre presentato il calcolo analitico della St che individua 25.270,59 mq complessivi di cui 23.256,95 di proprietà 2C Sviluppo Immobiliare SPA e 2.013,86 di proprietà pubblica, e che pertanto conferma sostanzialmente quanto riportato nella precedente Convenzione Urbanistica.
- vengono confermati i parametri previsti dalla "Proposta Preliminare di variante al Piano Integrato di Intervento" del febbraio 2026, così come riscontrabile nella tavola U06, ovvero:
 - o Superficie Fondiaria (Sf): 7.000 mq
 - o SLP max ammissibile: 6.250 mq
 - o Volumetria max Ammissibile: 18.500 mc
 - o Numero di Piani: 4 Fuori terra
- vengono individuate le Aree a standard in Cessione e suddivise le stesse in superfici ascrivibili a Urbanizzazioni Primarie o Secondarie, così come riscontrabile nella tavola U07, ovvero:
 - o Superficie in cessione: 16.257,39 mq
 - di cui: 3.363,32 mq - primarie
 - 12.894,07 mq - secondarie

e pertanto viene confermato il parametro previsto dalla "Proposta Preliminare di variante al Piano Integrato di Intervento" del febbraio 2026 relativo alle Aree a Standard a cessione straordinaria per complessivi 11.882,39 mq ovvero per un corrispettivo economico di € 1.366,474,88 (valorizzazione di 115 €/mq).

- vengono individuate le superfici coperta, drenante e occupata, così come riscontrabile nella tavola U09, ovvero:

- Superficie Coperta: 2.441,24 mq
- Superficie Drenante: 11.405,16 mq
- Superficie Occupata: 2468,34 mq

E pertanto viene verificato che la superficie drenante di progetto pari a 11.405,16 mq è maggiore della superficie drenante minima pari a 7.581,18 mq (ovvero 30% della St).

6 Oneri di urbanizzazione

Sulla base della SLP oggetto della presente variante al P.I.I. - pari a 6.250,00 mq - e del relativo volume urbanistico - pari a 18.750,00 mc, tenendo in considerazione i valori previsti per gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali in ambito urbanistico PAV presenti nelle tabelle aggiornate al 2026 emesse dal Comune di Pioltello (29,62 €/mq Urbanizzazioni Primarie – 32,34 €/mq Urbanizzazioni Secondarie) si definisce un importo complessivo di Oneri di Urbanizzazione pari ad € 1.162.312,50 così come meglio specificato nella tabella di seguito riportata.

SLP	6.250,00	mq	Volume urbanistico (SLPx3)	mc	18.750,00
	Urbanizzazioni Primarie		Urbanizzazioni Secondarie		OOUU 1+2
Valore unitario	29,65	€/mc	32,34	€/mc	61,99
Importo complessivo	555.937,50	€	606.375,00	€	1.162.312,50

L'operatore intende procedere alla realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo complessivo corrispondente a quanto sopra individuato e meglio definito negli elaborati grafici, nei documenti inerenti la progettazione delle OOUU e nella bozza di convenzione urbanistica.

Ogni altro dettaglio è riscontrabile dagli elaborati grafici e dalle documentazioni allegate alla presente relazione di seguito riportati, e a tutti gli elaborati inerenti alle OOUU.

7 Elenco tavole

- U 01 Inquadramento territoriale
- U 02 Estratti di PGT del Comune di Pioltello
- U 03 Estratti di mappa catastale P.I.I. 2008 e variante P.I.I 2026
- U 04 Rilievo stato di fatto e fotografia dell'area oggetto di intervento e delle zone limitrofe
- U 05 Individuazione Superficie Territoriale (st) e Calcolo Analitico
- U 06 Confronto planimetrico e parametrico tra il P.I.I. 2008 e la variante al P.I.I. 2026
- U 07 Dati urbanistici e individuazione delle diverse superfici di progetto
- U 08 Calcolo analitico delle superfici urbanistiche
- U 09 Superficie Coperta, Drenante, Occupata
- U 10 Calcolo analitico della Superficie Coperta, Drenante, Occupata

8 Elenco atti

- 0 *Elenco elaborati*
- 1 *Relazione tecnica*
- 2 *Valutazione previsionale clima acustico, a cura di Piani e Progetti s.a.s, Ing. Sebastiano Gatto*
- 3 *Relazione di compatibilità geologica, a cura di GeoArbor Studio, Dott. Geologo Carlo Leoni*