

Comune di PIEVE EMANUELE (MI)
AMBITO ATU DI RIGENERAZIONE 4
AMBITO B

PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE TECNICA-PAESAGGISTICA

Settembre 2025

Il tecnico incaricato

Architetto Maria Donati



1. Stato di Fatto

L'ambito di trasformazione è composto da due differenti complessi immobiliari entrambi collocati lungo la via dei Pini nella zona sud del territorio del comune di Pieve Emanuele e così meglio identificati:

- Comparto A – ex Hotel Ripamonti 2

Terreni e fabbricati siti in Pieve Emanuele, Via dei Pini N. 1.

Censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI) al foglio 9, particella 266, sub.701, categoria D/2, piano S1-T-8, rendita catastale Euro 238.306,00 e foglio 9, particella 266, sub.702, categoria D/1, piano S1, rendita catastale Euro 66,00;

al Catasto Terreni del Comune di Pieve Emanuele al foglio 9, particella 266, ente urbano, ha 00.48.70, di seguito "Comparto A".

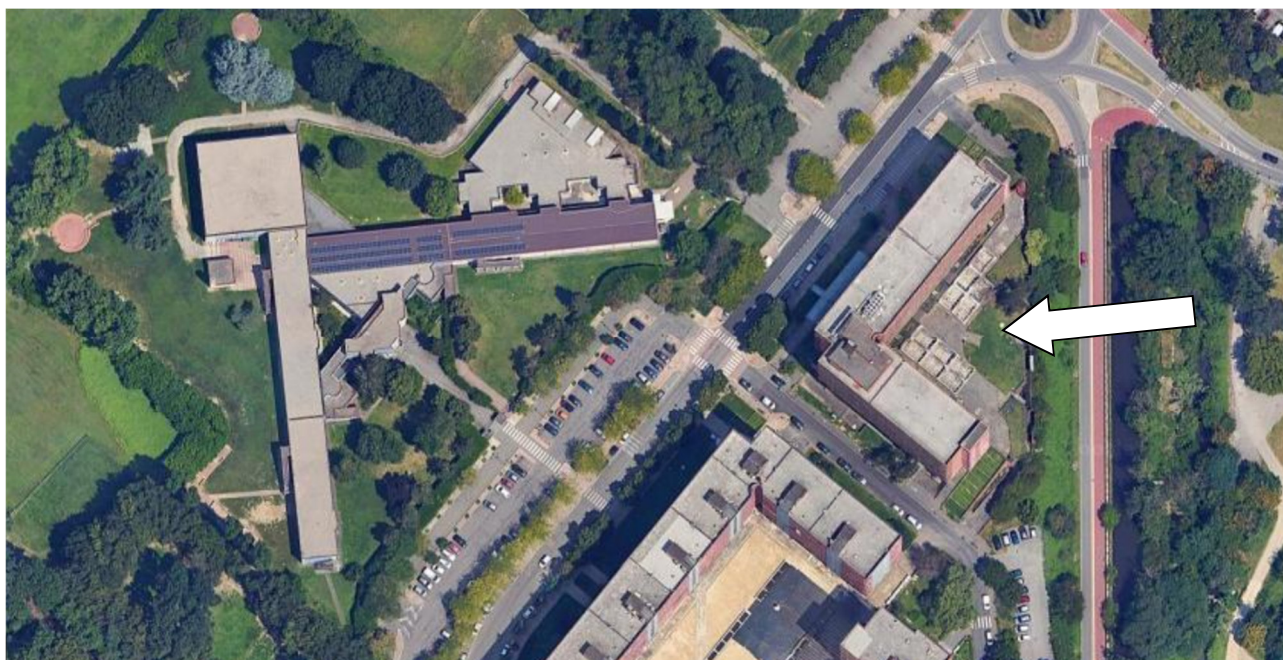


Figura 1 estratto Google Maps con identificazione del Comparto 1

Trattasi di un'area pianeggiante di forma triangolare all'incrocio tra la via dei Pini e la via Roma occupata per la stragrande maggioranza da un fabbricato a destinazione ricettiva dismesso.

L'immobile presenta una conformazione a "L" orientata con il lato maggiore parallelamente alla via dei Pini dove è collocato l'ingresso principale.

Si tratta di un edificio di 9 piani fuori terra ed un piano seminterrato nel quale sono concentrati gli ambienti di servizio della struttura alberghiera.

Ad eccezione del piano rialzato dove sono collocati la reception, la sala ristorante e gli uffici amministrativi i restanti 8 piani sono occupati dalle camere e reiterano lo stesso schema planimetrico.

L'immobile è di proprietà della società Crisalide S.r.l. con sede in Milano, via Montebello n. 27, codice fiscale/P.Iva 03207790159 che intende recuperare l'immobile mediante un intervento di manutenzione straordinaria.



Figura 2 Vista dell'ex hotel Ripamonti 2 dalla rotonda di via dei Pini angolo via Roma

- Comparto B – ex Sporting

Terreni e fabbricati siti in Pieve Emanuele, via dei Pini N. 10.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI) al foglio 6, particelle 79, 80 e 89 (graffate tra loro), categoria D/6, piano T-1, rendita catastale Euro 44.167,80 e

Catasto Terreni del Comune di Pieve Emanuele come segue: foglio 6, particella 79, ente urbano, ha 01.38.50; foglio 6, particella 80, ente urbano, ha 00.22.40; foglio 6, particella 89, ente urbano, ha 0069.00.



Figura 3 estratto Google Maps con identificazione del Comparto 2

Trattasi di un complesso immobiliare di circa mq. 22.913 sul quale insiste un centro sportivo dismesso e costituito da un fabbricato a "L" collocato lungo la via dei Pini e da una serie di attrezzature sportive all'aperto (piscina, campi da tennis, etc).

L'intero complesso risulta da anni dismesso e presenta evidenti elementi di degrado che riguardano principalmente le attrezzature esterne.

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano (con l'aggiunta di due zone soppalcate ed agibili) e presenta ambienti destinati al fitness ed a ristorazione, con una quota di superficie destinata agli uffici amministrativi collegati all'attività.



Figura 4 vista del fabbricato ex Sporting

L'intero complesso immobiliare presenta una superficie lorda di 2.493,93 mq determinata secondo l'art. 9, comma 2, delle NTA così come da verifica analitica riportata nella tavola n. b-02 allegata.

Il complesso immobiliare è di proprietà della società Crisalide S.r.l. con sede in Milano, via Montebello n. 27, codice fiscale/P.Iva 03207790159 ed è stato promesso in vendita alla Eximia S.r.l., C.F. 03830450122, con sede legale in Varese, Via Dandolo, n. 5 che qui interviene come promotore per lo sviluppo del solo comparto B.

In questo senso l'intervento prevede la demolizione integrale del fabbricato Sporting e delle relative pertinenze e la successiva realizzazione di:

- 1 media struttura di vendita di tipo 2 (sup. vendita < 2500 mq) alimentare e non;
- 1 media struttura di vendita di tipo 2 (sup. vendita < 2500 mq) non alimentare;
- 1 fabbricato destinato a Farmacia Comunale da cedere al Comune di Pieve Emanuele

Il tutto organizzato intorno ad una nuova viabilità pubblica di collegamento tra la via dei Pini e la via dei Platani.

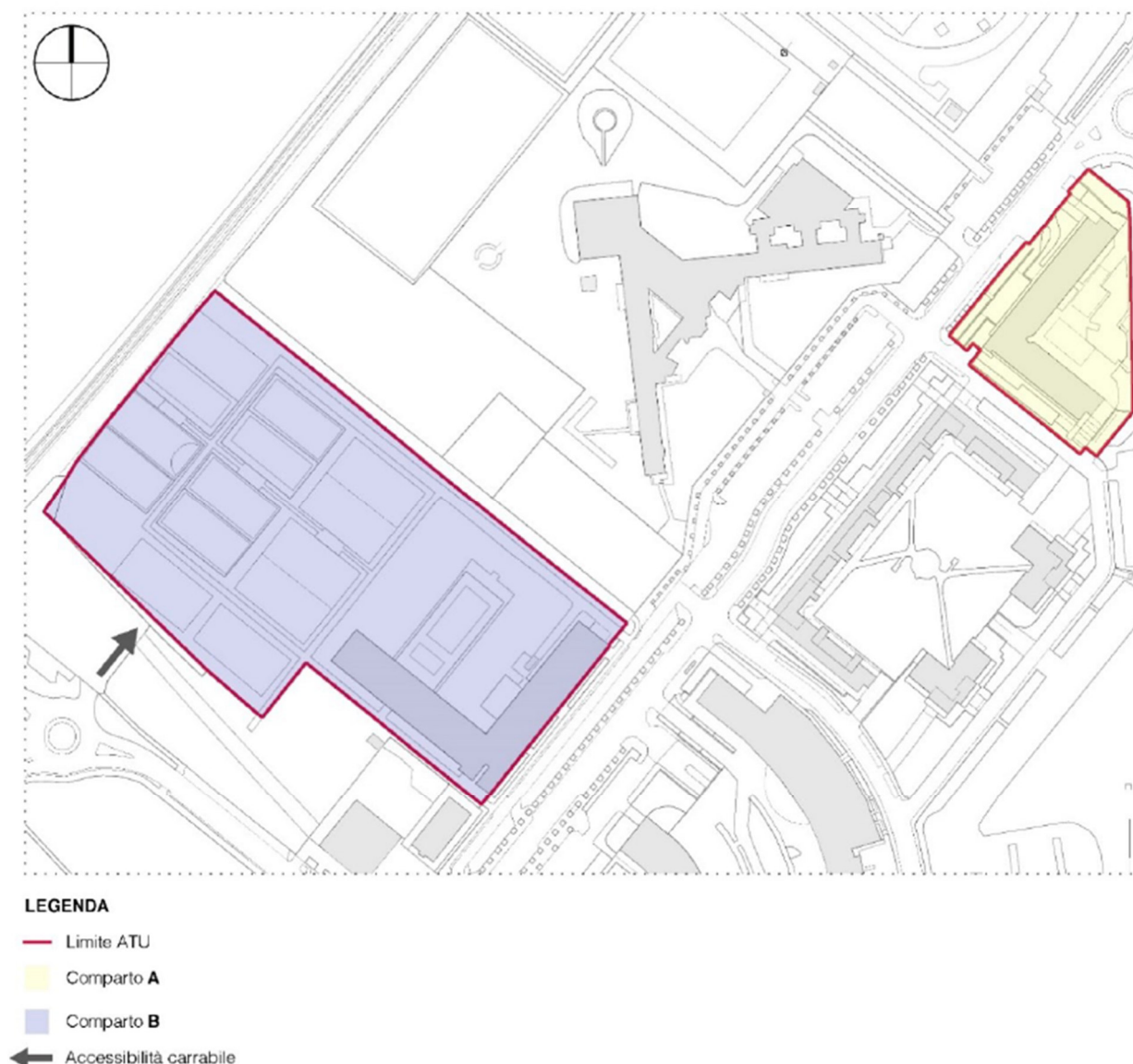
Entrambi i comparti sono stati dichiarati con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 17 dicembre 2020 patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40-bis della legge regionale n. 12/2005.

Conformemente a quanto previsto dalla scheda d'ambito i due comparti sono realizzabili anche indipendentemente l'uno dall'altro, pertanto la presente relazione riguarda le previsioni progettuali legate all'attuazione del solo Comparto B.

2. Azzonamento ed analisi dei vincoli

Entrambi i comparti ricadono nell'ambito di rigenerazione *ATU di RIGENERAZIONE 4 – Pieve, ex Hotel Ripamonti 2 e annessa area per impianti sportivi.*

AREA 4
localizzazione



Il Comparto B è interessato dai seguenti vincoli:

- Fascia di tutela assoluta e fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

Il vincolo interagisce per una modesta quota di superficie lungo il fronte prospiciente la via dei Pini dove peraltro insiste l'immobile dello Sporting Club da demolire.

Il progetto attuale nella zona interessata dal vincolo prevede la realizzazione di aree a verde e parcheggi destinati all'uso pubblico.

- Fascia di rispetto stradale (cat. C 30 m -10 m)

Si tratta della fascia di arretramento relativa alla S.P. 28 lungo il confine nord/ovest del comparto, misurata per la quota di 10 m essendo l'area di intervento all'interno del centro abitato.

L'edificio in progetto è stato posizionato ad una quota superiore ai 10 m prescritti dal ciglio strada.

L'area non è sottoposta a vincoli di tipo paesaggistico, si allega di conseguenza la scheda di valutazione di impatto paesistico ai sensi del d.g.r. n. 11045 del 8 novembre 2002, pubblicata sul BURL n. 47, 2° Supplemento straordinario, del 21 novembre 2002.

Di seguito, a supporto dell'analisi sintetica riportata nella scheda, verranno descritti i caratteri urbanistici del contesto ed i criteri attuati per il corretto inserimento del progetto nell'ambito urbano.

3. Caratteri storico/paesaggistici del territorio comunale

Nel corso del Novecento, Pieve Emanuele, come molte altre zone della pianura padana, ha attraversato un periodo di enormi cambiamenti sociali, economici e urbanistici che hanno radicalmente alterato il suo assetto agricolo tradizionale e l'ambiente circostante. Questo secolo è stato infatti testimone di un cambiamento epocale che ha visto il passaggio da una realtà rurale e agricola a una realtà suburbana e urbana, specchio delle trasformazioni che stavano avvenendo nell'intero paese.

Durante il corso delle due Guerre Mondiali Pieve Emanuele fu coinvolta nei conflitti solo in forma indiretta essendo distante dalle linee del fronte.

A partire dagli anni Trenta, sebbene Pieve Emanuele fosse principalmente una realtà rurale, cominciò a vedere i primi segni di una crescente industrializzazione nelle zone limitrofe e ad assistere all'abbandono o alla riconversione di alcune cascine.

Gli anni immediatamente successivi alla fine della seconda guerra mondiale furono segnati dalla ricostruzione, tuttavia, la vera e propria trasformazione di Pieve Emanuele cominciò durante gli anni del boom economico.

Tra la fine degli anni '50 e gli anni '60 Milano stava vivendo un periodo di crescita industriale straordinaria, e le zone limitrofe cominciarono a essere invase da una massiccia espansione urbanistica. Molte delle vecchie cascine furono abbandonate o trasformate in residenze, per ospitare la crescente popolazione che si spostava dalla città alla periferia. L'agricoltura, che aveva dominato il paesaggio, iniziò a cedere il passo a quartieri residenziali, e Pieve Emanuele cominciò a vedere la costruzione di case, palazzi, e nuove infrastrutture.

Negli anni '80 e '90, l'espansione di Milano e delle sue aree limitrofe raggiunse livelli senza precedenti. Pieve Emanuele si trovò nel bel mezzo di un vero e proprio boom edilizio. Mentre il cuore del comune conservava ancora alcune caratteristiche rurali, i nuovi quartieri residenziali sorsero rapidamente, attirando famiglie in cerca di una vita più tranquilla, lontana dal caos della metropoli ma comunque ben collegata.

Il paesaggio di Pieve Emanuele, che fino ad allora era stato contraddistinto da vaste terre agricole e dall'architettura tradizionale delle cascine, venne segnato dalla crescente urbanizzazione.

L'area oggetto di intervento sembra rappresentare un tassello emblematico nel territorio comunale essendo posta al confine del centro abitato ed insieme aprendosi alla campagna.

Se a nord ovest, oltre il tracciato della strada provinciale, si estende il Parco Agricolo Sud Milano PASM, e non lontano dal confine sud/ovest si trova la cascina Viquarterio risalente al secolo XI a

testimonianza dei trascorsi agricoli del territorio, dall'altro, sul fronte nord-est dell'area, lungo il tracciato della via dei Pini sorge il complesso del Ripamonti residence emblematico esempio dello sviluppo immobiliare culminato durante gli anni '80 del novecento.

4. Le previsioni del Progetto

4.1 Criteri progettuali

L'intervento edilizio in progetto accoglie le direttive espresse dalla scheda di piano e mira, non solo a riqualificare un'area piuttosto estesa, ma anche a rivitalizzare una porzione significativa del territorio comunale purtroppo caratterizzata dalla presenza di diverse attività dismesse.

In prima battuta si prevede la totale demolizione dei fabbricati e manufatti correlati e la successiva riorganizzazione dello spazio a disposizione attraverso l'ampliamento e l'ottimizzazione del tessuto urbano.

L'integrazione di nuovi tratti di viabilità pubblica risulta quindi la spina dorsale sulla quale coordinare lo sviluppo dell'edificato e delle aree ad esso pertinenti.

In questo senso è stata data molta importanza alla distribuzione dei volumi cercando di adeguare le diverse scale dell'intervento al tessuto urbano preesistente, utilizzando in seconda battuta l'organizzazione degli spazi vuoti come elementi di congiunzione e qualificazione del contesto allo scopo di garantire una forte implementazione delle funzioni urbane in continuità con le preesistenze.

4.2 Descrizione dell'intervento

Lo sviluppo del comparto prevede la realizzazione di 3 lotti autonomi caratterizzati dalla presenza di tre fabbricati di nuova costruzione.

Richiamando la scheda d'ambito si evince che la volumetria disponibile per l'intervento in progetto equivale alla volumetria esistente (comparto A + comparto B) alla quale è possibile aggiungere un incremento pari al 20% secondo le disposizioni di cui all'art. 40 bis della legge regionale n.12/2005.

La volumetria esistente è stata dimostrata graficamente negli elaborati A-01 a firma dell'arch. De Pinedo per il comparto A e nell'elaborato B-02 per il comparto B.

In base agli accordi intercorsi tra gli operatori (Crisalide srl per il comparto A e Eximia srl per il comparto B) tutto il bonus volumetrico verrà riversato sullo sviluppo del comparto B.

Un'ulteriore quota di S.L. verrà trasferita dal comparto A al comparto B mediante opere di manutenzione volte al declassamento di superficie lorda nel comparto A.

In ragione di quanto sopra esposto Il calcolo della S.L. ammissibile per il comparto B è il seguente;

CALCOLI TECNICI	
11015,88	SL COMPARTO A
2493,93	SL COMPARTO B
13509,81	SL TOTALE ESISTENTE (comparto A + comparto B)
2701,96	PREMIALITA' pari al 20% della SL ESISTENTE
SUPERFICI AMMISSIBILI DI PROGETTO - COMPARTO B	
5195,89	SL COMPARTO B + PREMIALITA'
784,74	SL IN TRASFERIMENTO sa COMP. A a COMP. B
5980,63	SL AMMISSIBILE COMPARTO B

Lotto A – opere pubbliche

Il lotto A è caratterizzato dalla nuova realizzazione di opere da destinare al Pubblico ed, in primis, dalla realizzazione di un nuovo fabbricato di 180 mq destinato ad ospitare una farmacia pubblica.

Al fine di collegare la farmacia al tessuto urbano si realizzerà una nuova strada pubblica che collegherà la via dei Pini alla via dei Platani garantendo la penetrazione all'intero comparto e, di fatto, identificando i tre lotti di progetto.

Intorno allo sviluppo della nuova viabilità ed ai nuovi fabbricati vengono distribuite e qualificate le aree verdi le attrezzature di supporto alle attività ed organizzati i percorsi della mobilità dolce (pedonali e ciclabili).

La farmacia rappresenta il volume in progetto più contenuto e contemporaneamente un servizio di prima necessità offerto alla comunità, per queste ragioni si è deciso di collocare il fabbricato in maniera baricentrica rispetto al lotto di progetto in modo da risultare il perno di un nuovo spazio pubblico che estendesse il tessuto urbano e rendesse più dinamico lo sviluppo volumetrico del progetto.

Intorno alla farmacia viene progettata una nuova piazza urbana ed un'area verde pubblica che possano rappresentare un nuovo punto di incontro e costituire un nuovo polo attrattivo per il territorio laddove ora si sviluppa un'area molto ampia, degradata e quindi marginale nella vita del paese.

Perché lo scopo venga raggiunto è importante che i collegamenti assicurino un ottimale collegamento con la viabilità ed i percorsi pedonali esistenti, con particolare risalto dato agli accessi pedonali e ciclabili.

Grande attenzione è stata quindi data alla mobilità dolce nell'ottica di ampliare l'offerta esistente, creando nuovi marciapiedi ed innestando al tracciato della ciclabile esistente lungo il confine nord/est una nuova direttrice che consentirà di raggiungere agevolmente la nuova piazza pubblica.

Le aree verdi infine non solo assolvono alla funzione di raccordo urbano, proteggendo e qualificando i percorsi e creando un filtro tra il tessuto esistente (sui fronti nord dell'area) ed i volumi delle medie strutture di vendita, ma avranno la specifica funzione di regimentare lo smaltimento delle acque piovane attraverso la realizzazione di veri e propri "giardini della pioggia".

Questi spazi consistono in aree verdi depresse che hanno lo scopo di raccogliere le acque piovane in occasione delle forti precipitazioni e di rilasciarle in maniera graduale per far fronte ai momenti di eccessivo carico per la rete territoriale esistente.

I giardini della pioggia vengono generalmente impreziositi con vegetazione idrofila in modo da risultare gradevoli anche nei momenti di secca.

Lotto B – MSV non alimentare di tipo 2

Si prevede di realizzare una struttura commerciale non alimentare con superficie di vendita compresa tra 1500 mq e 2500 mq (tipo 2) ed una superficie totale pari a circa 2700 mq.

La conformazione del volume in progetto deriva dalle soluzioni standardizzate delle aziende primarie nel settore commerciale che generalmente si affidano a strutture prefabbricate ed a layout standardizzati della distribuzione interna.

L'orientamento dei fabbricati commerciali predilige l'affaccio sulla via dei Platani in quanto garantisce migliore visibilità ad entrambe le strutture e orienta gli ingressi dei negozi in corrispondenza della strada di accesso da realizzare con l'innesto alla rotonda esistente.

Naturale conseguenza di questa disposizione è la collocazione dei parcheggi a servizio degli esercizi commerciali disposti lungo il fronte meridionale mentre lungo tutto il confine nord viene mantenuta l'alberatura esistente nella sua funzione di separazione tra l'intervento commerciale e l'area pubblica.

Essendo collocato in prossimità della via dei Pini il parcheggio a servizio della media struttura viene asservito per una buona parte all'uso pubblico in modo da concentrare le implementazioni dei servizi nella zona più prossima al centro abitato.

Lotto C – MSV alimentare e non, di tipo 2

Si prevede di realizzare una struttura commerciale alimentare e non, con superficie di vendita compresa tra 1500 e 2500 mq (tipo 2) ed una superficie totale pari a circa 3300 mq.

I criteri di dimensionamento e collocazione seguono quanto indicato per il Lotto B, ma essendo questo fabbricato più periferico rispetto al tessuto urbano esistente, non si riscontra necessità di creare o assoggettare ulteriori spazi all'uso pubblico.

Particolare attenzione è stata in questo caso rivolta al confine con la strada provinciale e, di conseguenza prospiciente il Parco Agricolo Sud Milano.

Seguendo le indicazioni contenute nella scheda di piano è stata predisposta un'ampia area verde di separazione tra l'area di parcheggio ed il ciglio stradale, lungo la quale si provvederà a realizzare la piantumazione necessaria a creare una barriera ed un filtro percettivo di separazione tra l'area di intervento e la campagna circostante.

Le aree di carico/scarico vengono disposte sul retro dei locali di vendita dove le aree verdi e le alberature esistenti verranno mantenute e riqualificate per mantenere un adeguato schermo di separazione tra il tracciato della pista ciclabile esistente e l'intervento in progetto.

4.3 Interventi infrastrutturali

Recependo quelle che sono le indicazioni contenute nella scheda di piano l'intervento prevede di creare l'accesso principale del complesso commerciale mediante la realizzazione di un nuovo tratto di strada urbana che collega la rotonda esistente sulla via dei Platani all'ambito di rigenerazione.

Trattasi di un'opera fuori dal comparto ma comunque insistente su aree di proprietà.

L'andamento della strada è stato conformato per garantire il miglior sviluppo per la suddivisione del comparto in lotti indipendenti.

La dimensione delle carreggiate e l'andamento delle curvature sono state dimensionate per rendere agevole il traffico per i mezzi pesanti che garantiranno l'approvvigionamento delle scorte alle medie strutture di vendita in progetto.

Entrando nel perimetro dell'ambito di trasformazione la strada pubblica individua i lotti delle medie strutture di vendita e collega la nuova viabilità alla via dei Pini.

Tale sbocco sarà disponibile esclusivamente per le auto in quanto la circolazione dei bilici è stata studiata, e sarà normata dalla segnaletica, in modo che gli accessi e le uscite dei mezzi pesanti avvengano esclusivamente sulla via dei Platani senza creare impedimenti al controviale di via dei Pini.

Lungo la nuova strada pubblica vengono individuate di aree riservate al parcheggio: la prima si trova in prossimità della piazza pubblica ed ha lo scopo di servire gli avventori della farmacia, mentre la seconda (ad uso pubblico) viene individuata sul retro della media struttura non alimentare e predisposta per implementare nel tempo il numero di stazioni di ricarica per i veicoli elettrici.

Una ulteriore area di parcheggio lungo la via dei Pini viene assoggettata all'uso pubblico e strutturata in modo che si raccordi nel miglior modo possibile ai marciapiedi ed alle aiuole che caratterizzano quel fronte del lotto di intervento.

L'accesso all'area di parcheggio potrà avvenire mediante la nuova viabilità pubblica, mentre per l'uscita sarà possibile utilizzare anche un nuovo passaggio ricavato al confine nord ovest.

Relativamente alla mobilità dolce sono stati previsti percorsi pedonali che rendano tutte le strutture in progetto facilmente raggiungibili attraverso percorsi protetti e caratterizzati per lunghi tratti dalla vicinanza con aree verdi attrezzate.

Si è infine previsto di sfruttare la pista ciclabile lungo il fronte nord dell'area per creare un ingresso che consenta di raggiungere la piazza pubblica e la farmacia anche attraverso l'utilizzo della bicicletta.

Oltre ai percorsi sono state individuate delle aree destinate al parcheggio delle biciclette per consentire il successivo spostamento pedonale all'interno dell'ambito.

4.4 Aree a verde, e opere di regimentazione delle acque

Di norma interventi dalla spiccata natura commerciale, soprattutto se declinati nel formato della media struttura di vendita, orientano prioritariamente la progettazione all'ottimizzazione della viabilità, dei parcheggi ed alla standardizzazione dei layout per raggiungere il più alto grado di efficienza.

Questo non significa che in questo contesto la progettazione del verde non possa giocare un ruolo importante nella qualificazione degli spazi che a sua volta non è secondaria per promuovere la frequentazione di questi ambiti urbani,

In questo senso a livello progettuale sono state individuate le seguenti priorità:

- Creare una schermatura verde lungo la S.P. 28 e il parco agricolo sud Milano;

- Creare una fascia di verde pubblico collocata tra la media struttura non alimentare e la via dei Pini che possa mitigare l'impatto del fianco del fabbricato rispetto all'affaccio sui marciapiedi e qualificare lo spazio del parcheggio ad uso pubblico;
- Mantenere la vegetazione ad alto fusto lungo il confine nord/est quale schermatura tra i nuovi interventi e l'area pubblica;
- Qualificare il percorso della nuova viabilità in progetto attraverso alberature.

Tutti gli interventi sopra indicati si concretizzeranno mediante la realizzazione di nuove aiuole verdi che saranno piantumate con alberi e arbusti scelti fra le essenze autoctone che meglio si adattano al contesto e che garantiscono ottime capacità di attecchimento e tenuta nel tempo anche in assenza di interventi costanti di manutenzione.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche sono stati predisposti 3 sistemi di smaltimento separati in modo che ciascun lotto possa essere indipendente dagli altri.

Detto della soluzione dei "giardini della pioggia" relativa agli spazi pubblici in progetto, data l'esigua profondità della falda, la soluzione adottata per i lotti privati è quella di trattenere l'acqua all'interno di cisterne di raccolta così come meglio specificato nella relazione tecnica di invarianza idraulica allegata.

Le aree destinate a verde garantiscono il rispetto del requisito minimo del 15% dell'intera area di intervento.

4.5 Aree per servizi pubblici

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio [riferimento DdP], in relazione alla Superficie Lorda massima prevista in progetto, pari a mq 5.980,63. Il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale che competono al Piano Attuativo è calcolato secondo la tabella di cui all'rt. 30 delle NTA:

Usi	Dotazione rispetto alla SL
Grandi strutture di vendita (anche organizzate in forma unitaria)	200%
Medie strutture di vendita di tipo 2	150%
Usi produttivi	20%
Usi produttivi: attività logistiche e di autotrasporto	100%
Altri usi	100%

Nella impossibilità di determinare in sede di P.A. lo sviluppo puntuale della S.L. in progetto il progetto viene dimensionato per la realizzazione di due medie strutture di vendita di tipo 2 per un totale di 5.980,63 mq, pari al massimo consentito dalla scheda di piano.

A questa S.L. corrispondono quindi aree per servizi pari a 8970,95 mq.

Il progetto prevede quindi di reperire tutti i mq necessari a soddisfare il fabbisogno massimo teorico di aree a servizi all'interno dell'ambito mediante l'individuazione delle seguenti macro aree:

- **Area in cessione fuori dal comparto:**

- Aree di proprietà poste tra il confine nord/ovest del comparto e la via dei Platani;

- **Aree ad uso pubblico:**

- Area di parcheggio e relative pertinenze (marciapiedi e aiuole) MSV no food;
- Area di parcheggio sul retro della MSV no food lungo la nuova viabilità.

Per una migliore comprensione delle aree in cessione ed asservite all'uso pubblico nonché al loro dimensionamento si rimanda alla documentazione grafica di progetto allegata.

4.6 Opere di urbanizzazione a scomputo

Tenuto conto del progetto sopra descritto e tenuto conto del massimo teorico di S.L. esprimibile dal lotto di progetto gli oneri concessori vengono stimati secondo le modalità seguenti:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
	S.L. max	€/mq	Oneri
MSV FOOD	5980,63	146,13	873.949,75 €
MSV NO FOOD			
TOTALE			873.949,75 €

URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
	SL	€/mq	Oneri
MSV FOOD	5980,63	68,04	406.922,20 €
MSV NO FOOD			
TOTALE			406.922,20 €

L'intervento prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, così come meglio descritte in precedenza:

- opere di urbanizzazione primaria:

- Realizzazione nuova viabilità di collegamento tra via dei Platani e via dei Pini (con esclusione del tratto esterno al perimetro dell'ambito);
- Parcheggio a servizio della farmacia;
- Marciapiedi ed aree verdi;
- Sottoservizi.

- opere di urbanizzazione secondaria:

- Pista ciclabile e relative aree pavimentate e verdi di pertinenza;
- Piazza pubblica
- Fabbriato della farmacia

4.7 Caratteristiche costruttive

Di norma gli edifici commerciali sono realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato, pannelli di tamponamento in c.a. prefabbricati e presentano uno schema strutturale puntiforme.

Sulla copertura potranno trovare alloggiamento i pannelli solari, nel rispetto delle normative vigenti.

Le finiture esterne dei prefabbricati dipenderanno dai layout propri delle aziende che utilizzeranno i locali commerciali.

L'edificio destinato ad ospitare la Farmacia pubblica sarà invece realizzato in opera con struttura in cemento armato, solaio piano e fondazioni a platea.

Le pareti saranno realizzate in blocchi con adeguate caratteristiche di trasmittanza, così come i serramenti in alluminio.

Tutte le caratteristiche costruttive dei fabbricati in progetto siano essi commerciali e non saranno oggetto di opportuno approfondimento e definizione in sede di presentazione per rispettivi permessi di costruire.

Per la definizione delle stratigrafie e delle specifiche delle opere di urbanizzazione in cessione o asservimento si rimanda agli elaborati tecnici allegati ed ai rispettivi computi metrici.

5. Inserimento paesaggistico e interventi di mitigazione

Verificata la documentazione comunale inerente all'area non si evince la presenza di vincoli specifici inerenti il paesaggio.

Richiamando la scheda ATU di RIGENERAZIONE 4 l'unica indicazione relativa all'inserimento paesaggistico del progetto nell'area risulta essere la seguente:

Il comparto B dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione paesistico-ambientale degli edifici realizzati sul fronte nord-ovest prospiciente il Parco Agricolo Sud Milano. Tale schermatura potrà essere realizzata anche sul lato opposto della SP28, cioè direttamente confinante con i campi agricoli, ferme restando le norme di cui Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Come accennato in precedenza, in accoglimento dell'indicazione contenuto nella scheda si è previsto di realizzare un'area verde lungo tutto il confine con la strada provinciale di dimensioni congrue per la corretta piantumazione di alberi ad alto fusto che consentano di creare un filtro visivo lungo tutto il tracciato della strada e quindi la salvaguardia delle aree ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano PASM.

La soluzione di progetto risulta essere la più efficace allo scopo oltre ad essere l'unica opzione realmente praticabile essendo i terreni posti sul fronte opposto della provinciale di proprietà di soggetti terzi.

Al di là di quanto indicato e prescritto dagli strumenti di pianificazione l'intero processo progettuale è stato indirizzato dalla volontà di realizzare il migliore connubio tra le esigenze economiche a sostegno dell'operazione ed il rispetto del tessuto urbano circostante.

L'articolazione volumetrica dei volumi, sfrutta la struttura più contenuta della farmacia ed il vuoto generato dalla piazza ed i rain gardens per garantire un maggior respiro all'intervento nel suo complesso.

Sul fronte nord/est il raccordo con la via dei Pini avviene mediante la conservazione dei marciapiedi esistenti e nella conseguente organizzazione degli spazi destinati a parcheggio.

Essendo il viale caratterizzato dalla presenza di aree verdi e alberature si è ritenuto più funzionale ed allo stesso tempo efficace da un punto di vista paesaggistico posizionare le aiuole a ridosso del fronte della media struttura.

Questo consente da un lato la migliore fruizione possibile dei parcheggi a beneficio delle attività e strutture esistenti lungo la via dei Pini e la più efficace forma schermatura del prospetto laterale del fabbricato.

La direttrice di via dei Platani rappresenta, al contrario, un asse viario più slegato dal contesto urbano e più adatto ad essere associato all'affaccio principale delle medie strutture di vendita.

In particolare dalla visuale lungo questo asse viario i volumi delle due strutture commerciali non troveranno un corrispettivo con altri elementi costruiti in quanto saranno schermati a nord e a ovest mediante le alberature esistenti e quelle in progetto.

L'unico fronte lungo il quale i volumi dei fabbricati commerciali saranno realmente percepibili nel loro sviluppo integrale è quello rivolto alla via dei Platani.

Questo da un lato garantisce la visibilità necessaria alle unità commerciali e dall'altro si colloca in una posizione molto arretrata rispetto alla sede stradale, anche in ragione delle aree libere destinate al Comune di Pieve Emanuele per garantire le superfici di aree per servizi necessarie per la realizzazione dell'intero intervento.

Questo limita molto l'impatto volumetrico lungo la direttrice della via dei Platani e pone le strutture ad una distanza tale dalla cascina del Viquarterio da non costituire un elemento di confronto visivo.

In sede di permesso di costruire sarà possibile approfondire il progetto architettonico di ciascun fabbricato e definire con esattezza l'altezza e l'ingombro visivo che in sede planivolumetrica viene definito come ingombro di massima.

In questo senso l'altezza indicata negli elaborati grafici, pari a 850 cm, rappresenta una misura di riferimento che potrà variare in ragione delle necessità specifiche di ciascun utilizzatore, ma non si discosterà in maniera importante dal dichiarato.

È comunque possibile rilevare che il contesto urbano nelle immediate vicinanze, pur presentando una varietà notevole di tipologie edilizie, è caratterizzato da edifici dalla volumetria molto consistente.

Che si tratti del complesso scolastico a nord dell'ambito, del fabbricato a destinazione residenziale ad est o della cascina a nord si rileva la presenza di immobili di elevata cubatura ed altezze comunque paragonabili a quelle in progetto se non maggiori.

L'intervento aggiunge al contesto urbano una ulteriore tipologia edilizia, ma pur rappresentando un innesto volumetrico significativo, non si discosta in maniera ragguardevole dal contesto circostante.

Appare quindi coerente e condivisibile l'opportunità colta dal PGT di inserire in questo contesto urbano un intervento commerciale da declinarsi anche nel formato della media struttura di vendita.

Il proponente in questo contesto urbano e normativo ha profuso l'impegno progettuale di recepire tutte le indicazioni contenute nelle norme e di garantire la creazione di un ambiente di qualità quale elemento fondamentale per esercitare la forza attrattiva che deve caratterizzare ogni intervento commerciale.

Allo stesso tempo l'ottimale inserimento nel contesto urbano ha rappresentato un obiettivo di primaria importanza per la riuscita dell'operazione.

In sintesi, il progetto si configura come un intervento che, pur aggiungendo nuova volumetria, mira a rispettare e valorizzare il contesto ambientale e urbano, attraverso strategie di schermatura, integrazione vegetazionale e rispetto della scala edilizia esistente. Tali azioni contribuiscono a garantire un ambiente di qualità, favorendo la compatibilità tra le esigenze di sviluppo economico e la tutela del paesaggio e del microclima locale, nel rispetto delle normative e delle peculiarità del territorio.

6. Scheda di piano

ATU di RIGENERAZIONE 4 – Pieve, ex Hotel Ripamonti 2 e annessa area per impianti sportivi

Superficie ATU	28.900
Aree per urbanizzazioni primarie o secondarie da reperire obbligatoriamente all'interno del lotto (minimo)	-
SL massima realizzabile	esistente (ca. 13.200 mq)
Destinazioni d'uso ammesse	usi prevalentemente residenziali, è ammessa la realizzazione di massimo due MSV di tipo 2 (sdv <2500 mq x 2)

L'ambito di trasformazione è composto da due comparti realizzabili anche indipendentemente uno d'altro. Entrambi i comparti sono stati dichiarati con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 17 dicembre 2020 *patrimonio edilizio dismesso con criticità* ai sensi dell'art. 40-bis della legge regionale n. 12/2005.

La tempistica, gli obblighi, gli incentivi e le possibilità ammesse dall'art. 40-bis della legge regionale n. 12/2005 sono pertanto fatte salve. Le esemplificazioni progettuali allegate alla presente scheda hanno conseguentemente valore meramente indicativo.

La tabella e il testo di cui alla presente scheda definiscono la disciplina urbanistica delle due aree dettata dal presente Documento di Piano.

La SI edificabile è quella computabile ai sensi dell'art. 9, comma 2, delle NTA.

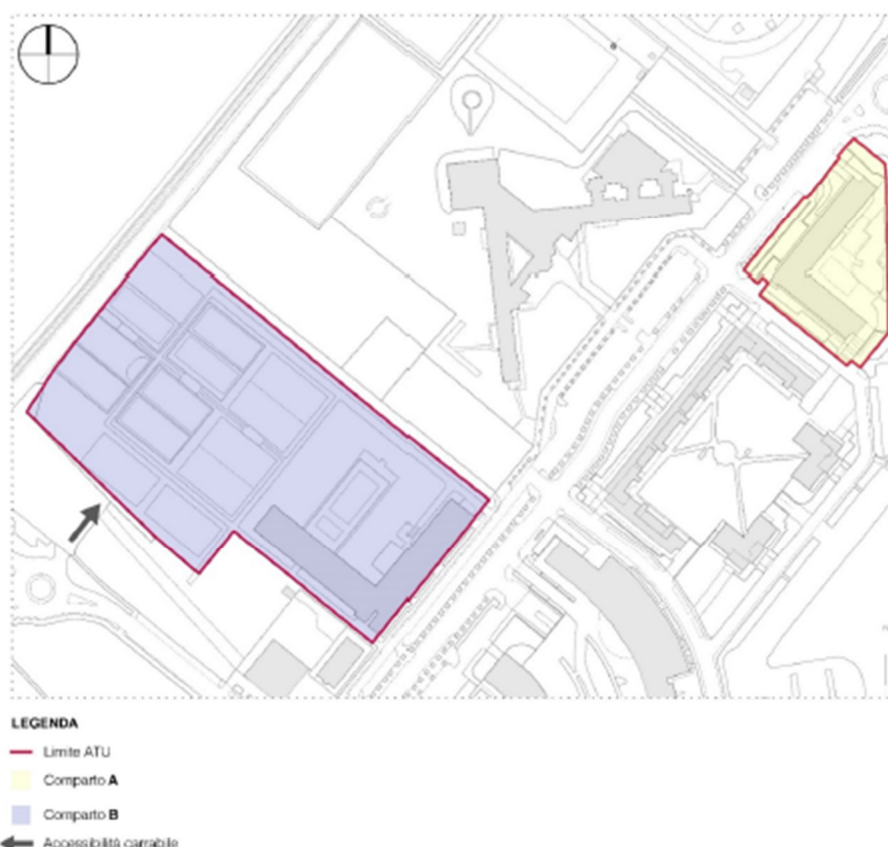
Le consistenze volumetriche e le superfici edificabili saranno più precisamente misurate in sede di rilascio dei titoli edilizi in base agli atti autorizzativi degli immobili. Le quantità riportate in tabella sono pertanto indicative. Alla capacità edificatoria di cui sopra si sommano gli incentivi di cui all'art. 40 bis della legge regionale n. 12/2005, se ne ricorrono le condizioni.

Le destinazioni d'uso ammesse dal Documento di Piano sono quelle definite dagli *usi prevalentemente residenziali* di cui all'art. 13. È altresì ammessa la realizzazione di massimo due medie strutture di vendita di tipo 2 (sdv <2.500 mq) qualora non si configurino come una grande struttura di vendita. L'insediamento delle medie strutture di vendita è subordinato a studio di impatto viabilistico. Per le caratteristiche del sito e la facile accessibilità carrabile, gli usi commerciali e assimilabili dovranno di preferenza essere realizzati *in toto* o *in parte* nel comparto B fronteggiante la SP28 (fatte salve le limitazioni riguardanti le medie strutture di vendita di cui sopra).

Il comparto B dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione paesistico-ambientale degli edifici realizzati sul fronte nord-ovest prospiciente il Parco Agricolo Sud Milano. Tale schermatura potrà essere realizzata anche sul lato opposto della SP28, cioè direttamente confinante con i campi agricoli, ferme restando le norme di cui Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

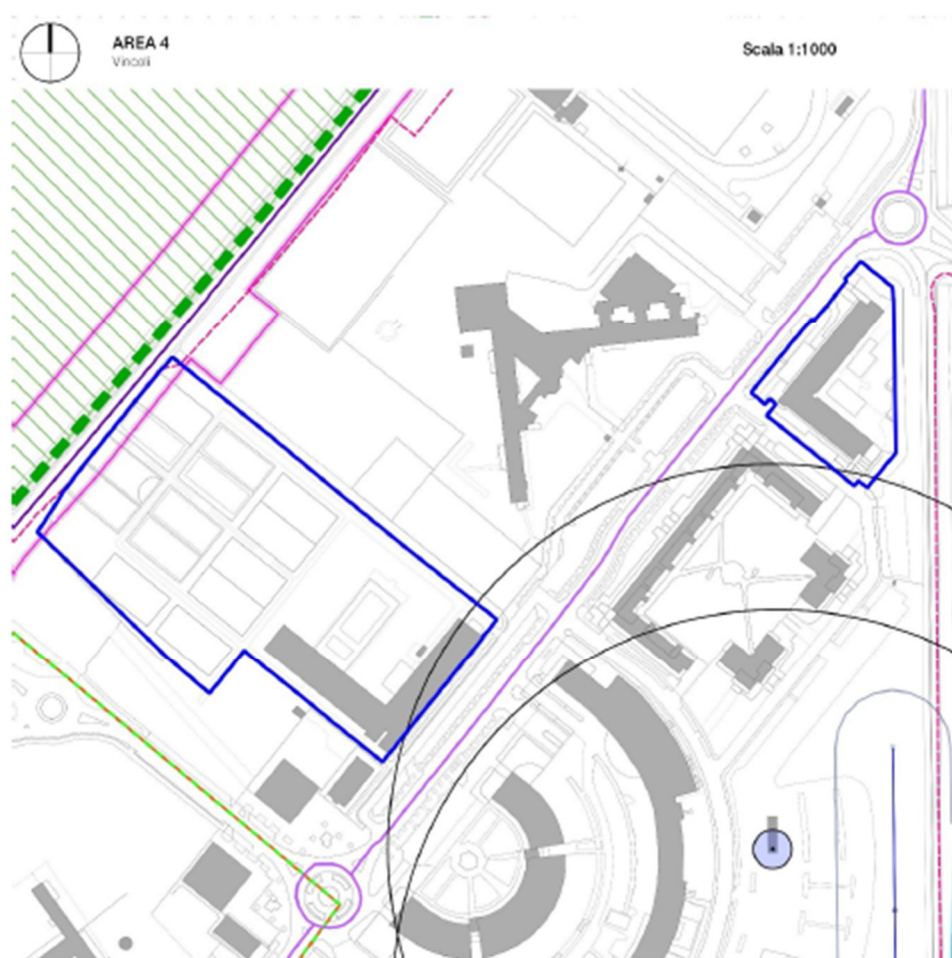
È ammesso il trasferimento dei diritti edificatori fra i comparti, la loro iscrizione nel Registro dei diritti edificatori e l'utilizzo all'esterno dell'ambito secondo le procedure di cui all'art. 16 delle NTA. La demolizione (con mantenimento dei diritti edificatori, previa loro certificazione), il recupero o comunque la messa in sicurezza dell'immobile di cui al comparto A è comunque presupposto per la realizzazione del comparto B.

AREA 4
localizzazione



AREA 4
Ipotesi progettuale





Legenda

- | | |
|--|---|
| Perimetro ATU | Elettrodotti |
| Confini Comunali | Fasce di rispetto elettrodotto presunte |
| Pozzi ad uso idropotabile | Strada urbana di quartiere - cat.E |
| Fascia di tutela assoluta e fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile | Strada extraurbana secondaria - cat.C |
| Classe di fattibilità geologica tipo 4 | Fasce di rispetto stradali (cat.C - 30m - 10m) |
| Centro abitato | Perimetro Parco Agricolo Sud Milano - PASM |
| | Percorsi di interesse storico e paesaggistico - PTM - art. 59 |

7. Elenco elaborati del Piano Attuativo

Elaborati Urbanistico - architettonico

- Schema di convenzione;
- Relazione tecnico-paesaggistica
- Tavola B.00: Planimetria generale stato di fatto e inquadramento territoriale;
- Tavola B.01: Planimetria generale di progetto;
- Tavola B.02: dimostrazione analitica parametri urbanistici: verifica S.L. esistente piano terra e piano primo – calcolo S.L. ammissibile comparto A + comparto B;
- Tavola B.03: planimetria generale stato di progetto: vincoli;
- Tavola B.04: planimetria generale – progetto del verde;
- Tavola B.05: planimetria generale stato di progetto: verifica reperimento aree per servizi e parcheggi;
- Tavola B.06: dimostrazione analitica parametri urbanistici: della superficie del comparto B ATU 4;
- Tavola B.07: dimostrazione analitica parametri urbanistici: verifica reperimento aree per servizi e parcheggi;
- Tavola B.08: dimostrazione analitica parametri urbanistici: conteggio aree in cessione per opere di urbanizzazione;
- Tavola B.09: dimostrazione analitica parametri urbanistici: superfici filtranti di progetto interne al comparto;
- Tavola B.10: planimetria generale stato di progetto: viabilità interna;
- Tavola B.11: planimetria generale stato di progetto: segnaletica verticale e orizzontale;
- Tavola B.12: planimetria generale stato di progetto: schema dei sottoservizi -smaltimento acque chiare e scure;
- Tavola B.13: planimetria generale stato di progetto: schema dei sottoservizi -illuminazione pubblica – allaccio telecomunicazioni;
- Tavola B.14: particolari costruttivi;
- Tavola B.15: farmacia comunale: pianta sezione e prospetti di progetto, verifica distanza altri fabbricati;

- Tavola B.16: fotoinserimenti e sezioni ambientali;

Allegati

- all.1 valutazione del clima acustico – Prevalutazione di impatto acustico;
- all.2 valutazione impatto paesistico;
- all.3 studio locale del traffico veicolare;
- all.4 computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo;
- all.5 computo metrico opere a verde art. 34 N.T.A.;
- all.6 elenco prezzi computo metrico estimativo;
- all. 7 relazione geologica e geotecnica;
- all.8 relazione Invarianza idraulica;
- all. 9 preliminare di compravendita;
- all. 10 esito delle indagini preliminari;
- all. 11 quadro economico riassuntivo;
- all. 12 progetto illuminazione pubblica;
- all. 13 estratto mappa, identificazione delle proprietà, visure camerali;
- all. 14 programma temporale degli interventi