



Città di Pioltello

provincia di **Milano**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

Antonio Concas - *Sindaco*
arch. Paolo Margutti - *Dirigente di settore*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

ing. Benedetta Belli, arch. Irma Cipriano, arch. Lucia Massioli, arch. Laura Pagani, geom. Oscar Pizzini - *Collaboratori Studio Associato*
Livio Cassa - *Grafica*
Corrado Torrebruno - *Grafica Pioltello Città Sostenibile*

INDIRIZZI

data: marzo 2011

aggiornamenti: ottobre 2011

ADOZIONE	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.84</i>	<i>del 26/10/2010</i>
ESAME OSSERVAZIONI:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.23</i>	<i>del 30/03/2011</i>
APPROVAZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.23</i>	<i>del 30/03/2011</i>

INDICE

INDICE	1
INTRODUZIONE	3
1. INDIRIZZI GENERALI	3
1.1. LE TUTELE	5
1.2. LE INFRASTRUTTURE E LA RETE DEI SERVIZI	8
1.3. IL RISPARMIO ENERGETICO:	11
1.4. LE ATTIVITA'	12
1.5. LA RESIDENZA	13
1.6. LE POLITICHE DI RIEQUILIBRIO SOCIALE	14
2. LE TRASFORMAZIONI	17
2.1. ENTITÀ COMPLESSIVA DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE E DEGLI ABITANTI INSEDIABILI	19
2.2. L'OCCUPAZIONE DI SUOLO PREVISTA	21
2.3. DATI RIASSUNTIVI DELLE PREVISIONI DI P.G.T.	23
2.3.1. TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO	23
2.3.2. TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI PIANO DELLE REGOLE	24
2.3.3. TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE	26
3. AZIONI DI PIANO	28
ATTUAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO	28
3.1. LE TUTELE	29
3.1.1. ESTENSIONE DELLE TUTELE PREVISTE DA STRUMENTI DI VALENZA SOVRA LOCALE	29
PARCO AGRICOLO SUD MILANO E P.L.I.S. "PARCO DELLE CASCINE"	29
3.1.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:	32
ATTUAZIONE DEL P.L.I.S. "PARCO DELLE CASCINE"	32
3.1.3. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:	36
ALVEO DEI CORPI IDRICI IRRIGUI E DEI FONTANILI	36
3.1.4. TUTELA E CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI E DEI NUCLEI ANTICHI:	37
PIOLTELLO, LIMITO E RUGACESIO	37
3.1.5. TUTELA E CONSERVAZIONE DELL'ARCHITETTURA RURALE:	39
CASCINE	39
3.2. SERVIZI	41
3.2.1. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI:	41
VIABILITÀ E RETE FERROVIARIA	41
3.2.2. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI:	43
PERCORSI CICLO-PEDONALI E TRASPORTO PUBBLICO LOCALE	43
3.2.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITÀ E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI: ..	45
RETI INFRASTRUTTURALI E SERVIZI PUBBLICI GENERALI	45
3.2.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.):	48
GESTIONE INFORMATIZZATA E ACCESSIBILITÀ "ON LINE" DEL P.G.T.	48
3.3. IL RISPARMIO ENERGETICO:	49
LA PEREQUAZIONE ENERGETICA	49
3.4. LE ATTIVITA':	51
ATTIVITÀ PRODUTTIVE, ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI, ATTIVITÀ AGRICOLE	51
3.5. LA RESIDENZA:	54
LA CRESCITA RESIDENZIALE	54
3.6. LE POLITICHE DI RIEQUILIBRIO SOCIALE:	56
LE POLITICHE DI RIEQUILIBRIO SOCIALE	56
3.7. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	58

3.7.1. INDIRIZZI GENERALI	58
3.7.2. AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA	58
3.7.3. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	59
3.7.4. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI	59
3.7.5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI	60
3.8. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA	61
4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDA DI SINTESI DELLE PREVISIONI, INDIVIDUAZIONE DISPOSIZIONI ATTUATIVE.....	63
5. AMBITO STRATEGICO - SCHEDA DI SINTESI DELLE PREVISIONI, INDIVIDUAZIONE DISPOSIZIONI ATTUATIVE.....	164
6. DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO	177
6.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI INDICATORI DI CONTESTO AMBIENTALE.....	177
6.1.1. STRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO	177
6.2 MONITORAGGIO DI PROCESSO: IL REPORT ANNUALE DEL P.G.T.	177
6.3 MONITORAGGIO DI RISULTATO	178

INTRODUZIONE

Ai sensi del secondo comma dell'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, con valore strategico, per il territorio comunale; obiettivi di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica verifica la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali.

Il quadro ricognitivo analizzato e il processo conoscitivo compiuto, hanno consentito di determinare gli obiettivi quantitativi e qualitativi complessivi di sviluppo, in coerenza con le esigenze di contenimento del consumo di suolo e di equilibrata crescita della popolazione residente, di tutela del patrimonio ambientale e storico-architettonico del territorio, d'impiego ottimale e di sviluppo delle risorse territoriali e socio-economiche locali, di efficienza energetica del patrimonio edilizio comunale pubblico e privato, di sostegno alle fasce sociali economicamente più deboli, d'integrazione funzionale e migliore utilizzazione della buona dotazione locale di servizi pubblici e di uso pubblico, anche di tipo sovra comunale; obiettivi di sviluppo, questi ultimi, risultati potenzialmente compatibili, com'è contenuto e documentato nel Piano dei Servizi, con le condizioni del bilancio comunale analizzate e le risorse economiche progressivamente attivabili.

Gli obiettivi strategici di conservazione, miglioramento e sviluppo, individuati dall'Ente comunale nel Documento di Piano, hanno determinato anche le scelte riguardanti i servizi infrastrutturali e generali per la comunità locale, contenute nel Piano dei Servizi, e le scelte gestionali per la residenza, le attività produttive e terziarie e in genere per la tutela delle porzioni di territorio locale, ancora parzialmente a uso agricolo o potenzialmente riconducibili a tale funzione, e dei beni storico-architettonici e paesaggistici rilevati, introdotte nel Piano delle Regole.

1. INDIRIZZI GENERALI

La rilevante quantità e le modalità del consumo di suolo che ha interessato il territorio comunale a partire dagli anni '60 del secolo scorso in risposta alla domanda di abitazioni dettata dai rilevanti flussi immigratori dal Sud del paese; l'entità e l'articolazione delle attività produttive di tipo secondario (in particolare la logistica) e delle attività terziarie, anche d'interesse sovra comunale, presenti sul territorio; il loro rilevante sviluppo, accompagnato dalla crescita registrata della popolazione locale, prevalentemente per immigrazione, con le conseguenti criticità sociali; la conservazione residuale di attività agricole di tipo produttivo e l'abbandono al degrado ambientale di vasti comprensori un tempo coltivati, con la conseguenza di ripetuti episodi di conflittualità sociale; le rilevanti problematiche ambientali (inquinamento) e territoriali (viabilità) osservate; tenuto conto anche di quanto emerso dai numerosi momenti di partecipazione pubblica condotti e dalle proposte di trasformazione pervenute dalla cittadinanza, durante l'intero processo di redazione del nuovo strumento urbanistico generale; e infine la dettagliata articolazione delle indagini conoscitive e degli studi effettuati, hanno fatto emergere le problematiche principali, illustrate nella documentazione allegata al piano, cui l'Ente comunale si è proposto di dare risposta mediante la definizione degli indirizzi strategici di seguito illustrati.

L'assunto "*Pioltello città sostenibile*" integra e completa la designazione "*Pioltello città dei tre parchi*" e riassume e sintetizza efficacemente l'indirizzo generale di programmazione della città perseguito nel tempo dall'Amministrazione comunale.

Gli obiettivi generali individuati dal Documento di Piano possono essere sintetizzati in sei tematiche principali:

Le tutele:

- salvaguardia delle aree non urbanizzate, delle aree a conduzione agricola e del patrimonio paesaggistico in genere;

- riattivazione dell'attività agricola nelle aree agricole dismesse e sostegno in genere all'agricoltura, quale fondamentale strumento di presidio e conservazione del territorio;
- protezione delle aree di pregio naturalistico, in particolare dell'alveo dei corpi idrici irrigui e dei fontanili, considerata la loro criticità dal punto di vista idrogeologico ed ecologico;
- conservazione dei centri storici, delle cascine e dei beni d'interesse storico e architettonico;
- contenimento dell'occupazione di suolo non urbanizzato.

Le infrastrutture e la rete dei servizi:

- conferma dell'indirizzo, assunto nel vigente P.R.G., volto a favorire la riqualificazione delle infrastrutture della viabilità sovra locale (S.P. 103 "Cassanese", S.P. 14 "Rivoltana", S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago"), che, insieme alla linea ferroviaria Milano-Venezia, attraversano il territorio comunale frammentandolo, al fine di contrastarne l'impatto sul tessuto della città;
- conferma del rapporto quantitativo consolidato tra residenti e servizi, documentato nel Piano dei servizi, associato però a un miglioramento qualitativo e a una riorganizzazione funzionale degli stessi, anche avvalendosi dei processi impostati nel Piano dei Tempi e degli Orari della città, come previsto dalla L.r. n. 28 del 2004, finalizzati a far fronte all'incremento della domanda, nel rispetto d'imprescindibili principi di sostenibilità economica di "sistema";
- miglioramento del sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio, avvalendosi per questo del nuovo rilievo aerofotogrammetrico (Db topografico) in corso di realizzazione.

Il risparmio energetico:

- assumendo gli obiettivi delineati nel Piano Energetico Comunale, applicazione di principi di perequazione energetica, finalizzati alla progressiva riduzione delle emissioni di CO₂, nel rispetto degli indirizzi generali contenuti nel "Patto dei Sindaci (*Covenant of Mayors*)", proposto nel 2008 dalla Commissione europea e a cui la Città di Pioltello ha aderito (deliberazione Consiglio comunale 5 marzo 2009, n. 7), finalizzato a ridurre di oltre il 20% le proprie emissioni di gas serra (riduzione del 20% dei consumi di combustibili fossili), attraverso politiche e misure locali che: aumentino il ricorso alle fonti di energia rinnovabile (produzione di almeno il 17% di energia con fonti rinnovabili), migliorino l'efficienza energetica e attuino programmi finalizzati al risparmio energetico e all'uso razionale dell'energia e di conseguenza concorrano all'obiettivo italiano di ridurre le emissioni di CO₂ del 13% rispetto al 2005;
- messa in efficienza del patrimonio edilizio pubblico e incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, per gli utilizzi pubblici;
- realizzazione di edifici "esemplari" a ridotto consumo energetico;
- completamento della rete di teleriscaldamento cittadino;
- adeguamento del vigente "*Regolamento per l'Edilizia sostenibile - Requisiti delle costruzioni in ordine all'efficienza energetica ed alla sostenibilità ambientale*".

Le attività:

- sostegno alle attività produttive, allo scopo di assicurare sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro per i residenti, con contestuale limitazione alle attività di logistica;
- delocalizzazione delle attività industriali e artigianali esistenti, incompatibili con il tessuto residenziale consolidato, da favorire anche con azioni volte a mettere a disposizione aree di proprietà pubblica a prezzi agevolati;
- attenzione per l'insediamento di attività terziarie e direzionali d'interesse sovra locale;
- tutela del commercio di vicinato, con particolare attenzione alla valorizzazione dei centri storici e alla costituzione di distretti commerciali d'interesse sovra locale;
- conservazione delle attività agricole, che ancora perseguono finalità produttive e di servizio, e sostegno ad attività finalizzate al recupero delle aree agricole dismesse.

La residenza:

- contenimento della crescita della popolazione entro le percentuali stabilizzatesi nel decennio trascorso;
- riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con particolare attenzione al recupero delle aree dismesse da attività produttive o che presentano situazioni di degrado;

- rafforzamento delle aree di attrattività urbana (centri storici di Pioltello e Limite e centro di Seggiano) allo scopo di ricostituire situazioni riconoscibili d'identità territoriale nella città.

Le politiche di riequilibrio sociale:

- conservazione di un'equilibrata composizione sociale della città, con particolare attenzione ad azioni finalizzate a garantire alloggi anche per le classi sociali più disagiate e la mobilità sociale a scala locale e territoriale;
- riqualificazione dei quartieri che presentano condizioni di maggior criticità sociale e/o degrado (piazza Garibaldi e quartiere "Satellite");
- sviluppo di politiche per la "casa" rivolte anche a promuovere nuove modalità d'affitto (housing sociale).

1.1. LE TUTELE

La tutela delle **aree non urbanizzate** a prevalente vocazione agricola e del **patrimonio paesaggistico**, inteso come valore identitario irrinunciabile della comunità, è perseguita, innanzitutto contenendo il più possibile l'espansione urbana nelle aree di pregio, che lo studio paesaggistico allegato ha individuato in tutto il territorio.

Il territorio di Pioltello, "*Città dei tre parchi*", è inoltre caratterizzato da tre vaste aree, a nord-ovest, a est e a sud, che ancora conservano caratteristiche prevalentemente agricole e che sono interessate per la maggior parte della loro estensione dalle tutele conseguenti all'istituzione di parchi d'interesse sovra locale (Parco regionale Agricolo Sud Milano e P.L.I.S. "Parco delle cascine").

La protezione delle aree non urbanizzate è pertanto perseguita anche mediante il rafforzamento e l'estensione delle tutele previste da tali specifici strumenti di valenza sovra locale:

- per il **Parco Agricolo Sud Milano**, ente di competenza regionale, entro i cui confini ricadono vaste porzioni orientali e meridionali del territorio comunale, è enunciato l'indirizzo di proporne il perfezionamento del perimetro e, in particolare a est nella porzione del "*podere Castelletto*", l'estensione fino al limitare del "centro abitato" e dell'ambito di trasformazione di progetto (AdT n. 9), che completa il tessuto urbanizzato consolidato a vocazione produttiva.
- A sud la presenza del vasto comprensorio pubblico destinato a parco urbano, denominato "*Parco della Besozza*", unito alle aree recuperabili con il progressivo completamento dell'attività estrattiva, aree di cava da rinaturalizzare e di cui favorire la fruizione pubblica, attraverso un insieme sistematico d'interventi da disciplinare nella convenzione allegata al relativo Piano d'Ambito, che ne garantiscano la connessione con l'adiacente area boschiva, in corso di formazione, e la città stessa, prefigurano il rafforzamento di un'efficace e vasta area di tutela di grande interesse pubblico e di valenza sicuramente sovra locale.
- Per il **Parco Locale d'Interesse Sovra comunale "Parco delle cascine"** a nord, di cui è proposta, oltre che l'estensione verso sud verso il Parco Agricolo Sud Milano e la piena integrazione nell'ambito del corridoio ecologico costituito dal più vasto P.L.I.S. Est delle Cave e il Martesana (a nord), favorendo l'intesa con gli Enti interessati, l'attuazione mediante l'individuazione d'indirizzi finalizzati a renderne operativa la conservazione e la fruizione pubblica.

Detti indirizzi prevedono in sintesi:

- a) la conservazione del carattere agricolo tradizionale dei luoghi, anche mediante la salvaguardia e il sostegno alle attività agricole produttive e a quelle a carattere sportivo-ricreativo compatibili con le finalità del P.L.I.S. ancora esistenti;
- b) la promozione della riconduzione a coltura delle vaste aree agricole dismesse, attualmente fattori di grave criticità ambientale e sociale, mediante un progetto di parco agricolo, attorno alla cascina Bareggiate recuperata con funzione d'attrezzatura agricola e di centro per la fruizione ambientale, anche con servizi ricettivi, che assicuri la compatibilità ambientale delle nuove coltivazioni previste e il restauro paesaggistico dei luoghi. Il progetto, che potrà validamente inserirsi nella proposta di riqualificazione di complessi agricoli dell'area metropolitana in vista dell'Expo 2015, dovrà definire anche le modalità di recupero dell'altre cascina diroccata esistente (cascina Chioso), in coerenza

con gli indirizzi di recupero paesaggistico dell'area, e perseguire la sostenibilità economica degli interventi, secondo principi di sussidiarietà tra pubblico e privato.

c) la salvaguardia e il recupero della rete dei corpi idrici superficiali e delle relative aree ripariali;

d) la fruizione pubblica dei luoghi, compatibilmente con la conduzione delle attività agricole esistenti e previste e la conservazione delle aree d'interesse naturalistico e ambientale in genere;

e) la realizzazione di aree di fruizione pubblica, integrate con le aree d'interesse ambientale, in relazione funzionale con il tessuto urbano di Pioltello, con la rete del Trasporto Pubblico Locale e la rete ciclo-pedonale sovra locale, che dovrà costituire l'infrastruttura "verde" principale atta a garantire e sostenere la fruizione pubblica del P.L.I.S. e i corridoi ecologici del piano.

La promozione della **riattivazione dell'agricoltura** in tutto il territorio comunale, quale attività che ne consente la salvaguardia, che costituisce strumento attivo per il recupero ambientale e paesaggistico dei luoghi e che assicura nel tempo un loro efficace presidio è indirizzo fondamentale, perseguito dal piano, per garantire efficacia alla nozione più generale di tutela prefissa.

Il risvegliato interesse collettivo per la produzione di beni alimentari in prossimità dei luoghi del loro consumo; la collocazione di Pioltello nell'area metropolitana, in vicinanza del centro di Milano; il tema proposto per il prossimo Expo 2015 "*Nutrire il Pianeta, Energia per la Vita*", che include tutto ciò che riguarda l'alimentazione; il recupero di un'attività tradizionale che ancora è parte integrante dell'identità locale; sono fattori tutti che possono concorrere a sostenere tale indirizzo di piano.

In tale contesto, l'azione, promossa dal piano per il recupero ad uso agricolo delle aree dismesse nel "Parco delle Cascine", potrà costituire la premessa per la costituzione di una rete produttiva e organizzativa che leghi tale ambito con le proprietà comunali del "podere Castelletto" a est e del "Bosco della Besozza" a sud, con le relative cascine, in una relazione funzionale che assicuri efficacia al recupero ambientale e continuità ed economicità alla manutenzione territoriale, rendendo finalmente pienamente reale l'assunto di "Pioltello città dei tre parchi".

Tra gli indirizzi di tutela è affermato l'interesse per la conservazione di tutte quelle **parti del territorio comunale di pregio naturalistico**, in particolare per gli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua della rete irrigua, dei fontanili e per il paesaggio agrario residuo, pur alterato dai processi di abbandono in corso e di progressiva urbanizzazione dei contesti.

Per tutte queste aree, l'obiettivo è la salvaguardia, l'assestamento o il recupero dei loro caratteri naturali, paesaggistici consolidati e culturali tradizionali, controllando e orientando le attività e le modificazioni proposte e verificandone costantemente la compatibilità.

In particolare l'Ente comunale si pone come obiettivo di conservare gli elementi di naturalità presenti negli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua della rete irrigua e dei fontanili e i caratteri paesaggistici delle colture ancora esistenti e circostanti; di conservare i valori naturalistici dei filari e delle siepi, che ancora si leggono tra le colture agricole di pianura residue, preferendo la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone.

Considerate la caratterizzazione morfologica e naturalistica, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità, la loro criticità dal punto di vista idrogeologico ed ecologico, il valore paesaggistico apportato e la relazione con i valori identitari della comunità locale; il piano persegue la conservazione morfologica e naturalistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e totale non trasformabilità

I **centri storici** (*Pioltello e Limite*) sono stati oggetto di analisi e di conseguenti prescrizioni di tutela considerato che detti insediamenti, per collocazione nel contesto urbano della città, per conservazione sufficientemente unitaria della loro percepibilità, per le caratteristiche identitarie dell'architettura

vernacolare locale diffusa, per il legame conservato con i valori simbolici e culturali della tradizione locale, costituiscono un insieme che contribuisce all'identità primaria del territorio, oltre che elemento strutturalmente collegato alla memoria del paesaggio agrario circostante e alle colture che un tempo lo caratterizzavano.

La ridotta estensione dei centri antichi e l'assenza di edifici storici (chiese, torri, palazzi, ecc...), di adeguata rilevanza dimensionale e/o architettonica nel contesto territoriale, non ha consentito l'individuazione di significativi "land mark" di rilievo paesaggistico tale da renderli percepibili in un'area vasta. Nel Piano del paesaggio sono comunque identificati tutti i "land mark" significativi nel contesto locale.

I **complessi rurali** (*cascine*), ove ne siano rimaste tracce significative, sia nel contesto agricolo che nel contesto urbano, sono stati ugualmente indagati e sottoposti a prescrizioni di conservazione i valori storico-architettonici superstiti individuati, in quanto per collocazione territoriale diffusa, per conservazione della loro percepibilità e connessione con il paesaggio agrario circostante, per l'entità e la diffusa permanenza delle caratteristiche identitarie proprie dell'architettura vernacolare locale, per il legame con i valori simbolici e culturali della tradizione locale, costituiscono, con i centri storici, un insieme indissolubilmente legato all'identità primaria del territorio, oltre che elemento strutturalmente collegato alla memoria del paesaggio agrario circostante e alle colture che un tempo lo caratterizzavano.

La valorizzazione delle risorse insite nelle aree non urbanizzate a vocazione agricola e nel patrimonio storico e paesaggistico del territorio locale, comporta anche la necessità d'interventi per favorirne la fruizione, consentendone l'accessibilità, la percorribilità e la vivibilità mediante il completamento della rete ciclo-pedonale.

L'entità delle trasformazioni urbanistiche che hanno interessato Pioltello, nella seconda metà del "novecento", trasformando l'originario piccolo "paese" a prevalente economia agricola, organizzato attorno a due nuclei principali (*Pioltello e Limite*), in una città della cintura industriale di Milano hanno comportato, via via, una rilevante sottrazione di suolo agricolo, occupando la metà dell'intero territorio comunale (50,02% ca.).

La **limitazione al consumo di suolo**, patrimonio e risorsa insostituibile per la comunità locale, costituisce uno dei prevalenti indirizzi del piano. Tuttavia, mentre al contenuto fabbisogno residenziale previsto si è potuto far fronte prevalentemente mediante interventi di riqualificazione di ambiti entro il tessuto urbano già trasformato (con la sola eccezione di un ambito - A.S 13 - finalizzato al recupero ambientale di vaste aree agricole), per le attività produttive i contrastanti indirizzi di delocalizzazione delle attività industriali e artigianali incompatibili con il tessuto residenziale consolidato e di sostegno alle attività produttive, allo scopo di assicurare sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro per i residenti, hanno reso indispensabile l'individuazione di tre ambiti di trasformazione, esterni al tessuto consolidato della città poiché destinati ad attività con questo incompatibili, che comportano necessariamente un pur limitato consumo di suolo.

L'esigenza poi di un tempestivo recupero, soprattutto mediante la riattivazione dell'attività agricola, delle aree dismesse, progressivamente interessate in questi ultimi anni da rilevanti fenomeni di degrado ambientale e di criticità sociale; aree, insieme ad altre ancora a uso prevalentemente agricolo, peraltro già in precedenza qualificate d'interesse ambientale e di rilevanza sovra locale e incluse di conseguenza in un ambito a parco (P.L.I.S "Parco delle Cascine") ancora inattuato; ha reso necessario prospettare un rigoroso intervento pubblico, a fronte dell'inerzia delle proprietà verso il recupero agricolo, nell'ambito di un processo di piano che potrebbe comportare un limitato consumo di suolo con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, subordinato però a preventivi procedimenti di compensazione territoriale e di concertazione con gli Enti sovra ordinati (Accordo di Programma).

1.2. LE INFRASTRUTTURE E LA RETE DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi ha individuato tutti i servizi pubblici e di uso pubblico, forniti sul territorio comunale, dall'ente pubblico e/o da soggetti privati, attraverso una ricognizione che ha consentito una loro classificazione tipologica e una valutazione quantitativa e qualitativa accurata.

Tale rilevazione, nella specifica relazione sinteticamente descritta, ha permesso di accertare l'esistenza di un'ampia, articolata e qualificata dotazione di servizi per i residenti e le attività, accompagnata anche da servizi d'interesse sovra comunale.

Detti servizi sono capillarmente distribuiti sul territorio, con particolare concentrazione attorno alle aree di maggior aggregazione della residenza (quartiere "Satellite", ecc...), ma presentano criticità in ordine alla percepibilità del sistema complessivo, che costituisce la rete dell'offerta, e alla qualità delle strutture disponibili; criticità emersa anche durante il processo di partecipazione.

La dotazione è integrata da servizi in corso di realizzazione in conseguenza dell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, previsti dal vigente P.R.G., o di progetti d'iniziativa comunale o di altri enti pubblici; e da servizi di progetto che l'Ente comunale, o altri soggetti pubblici e privati, hanno previsto a seguito della programmazione contenuta nel Programma triennale delle opere pubbliche, di altre scelte, delle carenze emerse dalle analisi compiute per il P.G.T..

Le infrastrutture della viabilità

Il vigente P.R.G. ha dettato significativi indirizzi in ordine all'estensione e alla riorganizzazione dei servizi della città; in particolare ha previsto la riorganizzazione del sistema delle infrastrutture della viabilità sovra locale, la cui realizzazione, in corso di definizione, consentirà il superamento di storiche "barriere", che attualmente limitano la fruizione e la percezione unitaria della città (S.P. 103 "*Cassanese*", linea ferroviaria Milano-Venezia, S.P. 14 "*Rivoltana*").

Il P.G.T. conferma e assume come propri tali indirizzi di riqualificazione delle infrastrutture della viabilità sovra locale; in particolare, a nord il progetto di parziale interramento della S.P. 103 "*Cassanese*", che consentirà di riunire territorialmente gli abitati di Pioltello e Seggiano e realizzare un significativo "corridoio" a verde, di collegamento tra il P.L.I.S. "*Parco delle cascine*" a ovest e le aree orientali comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, in prossimità del "podere Castelletto". A sud il progetto di riqualificazione della S.P. 14 "*Rivoltana*", consentirà il miglioramento della funzionalità del tracciato stradale, che corre a ridosso dell'abitato di Limite, e un miglior collegamento dello stesso con le aree agricole a sud, comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

Il nuovo tracciato della S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*" che collega, lungo la direttrice nord-sud, la S.P. 103 "*Cassanese*" con la S.P. 14 "*Rivoltana*", viene parimenti confermato, con le integrazioni viabilistiche previste, e già assunte nel vigente strumento urbanistico, dall'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S.". Detto nuovo asse stradale potrà consentire la riunione, in un vasto comprensorio unitario, dei servizi e delle attrezzature sportive e ricreative esistenti nell'area centrale del territorio comunale, attorno al municipio, e costituire la definizione orientale dell'abitato, verso le aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano e la "*Tenuta Invernizzi*" di Trezanesio.

L'avvenuta realizzazione del sottopasso della linea ferroviaria, a oriente, e la contestuale definizione esecutiva della viabilità, nelle aree comprese nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S.", anche nel confinante comune di Rodano, potrà consentire la deviazione del traffico, con direttrice nord-sud lungo la S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*", dal sovrappasso che attualmente grava a ridosso dell'abitato di Limite, con un significativo miglioramento ambientale di tali aree prevalentemente residenziali.

Considerata tale prospettiva l'Amministrazione comunale si propone, d'intesa con l'Amministrazione provinciale, di valutare poi la possibilità della demolizione di detto manufatto stradale, la cui funzionalità risulterà fortemente ridotta, ma la cui imponente struttura rappresenta comunque un rilevante elemento di criticità paesaggistica e ambientale dell'area.

La realizzazione, a occidente al confine con il comune di Segrate, dello svincolo di collegamento tra la nuova S.P. 103 "*Cassanese*" (viabilità intermodale) e la viabilità locale nella zona industriale di Seggiano, consentirà peraltro anche un organico completamento del tracciato di via S.Francesco e una significativa

riorganizzazione della viabilità locale, a servizio delle importanti attività produttive insediate a occidente, nel comparto industriale di Seggiano (Esselunga s.p.a., ecc...), che potrà rappresentare l'attesa riduzione del traffico pesante, che attualmente affligge i quartieri residenziali limitrofi.

La città di Pioltello si è dotata, nel corso del trascorso decennio di una significativa **rete di percorsi ciclo-pedonali**, collegati al sistema sovra locale, che il P.G.T. conferma e integra, arricchendone e completandone l'articolazione.

E' infatti indirizzo del piano favorire lo sviluppo della rete ciclo-pedonale, affinché questa progressivamente assuma un ruolo di viabilità complementare alla viabilità automobilistica, meglio inserendosi anche nella rete sovra locale, incentivando così le possibilità d'uso della bicicletta come mezzo complementare o alternativo all'automobile e alla rete del Trasporto Pubblico Locale per gli spostamenti verso i luoghi di lavoro e la scuola, sottraendo traffico inessenziale verso la Stazione di porta e la rete metropolitana.

Per quanto attiene al **sistema del Trasporto Pubblico Locale**, l'offerta potrà essere qualitativamente migliorata, meglio integrando il servizio nel sistema sovra locale.

Oltre all'avvenuto miglioramento della funzionalità del Passante ferroviario, che fa capo alla stazione di Limite, la realizzazione di un collegamento diretto tra la stazione di Cascina Burrone, della Linea 2 della metropolitana di Milano, in territorio del comune di Vimodrone, e la nuova stazione ferroviaria di Limite, oltre al progetto della linea 4 della metropolitana di Milano (Linate – Pioltello), potranno rappresentare un obiettivo da perseguire per un significativo miglioramento del servizio.

La rete dei servizi

Il P.R.G. vigente ha dettato anche rilevanti indirizzi in ordine all'estensione e riqualificazione dei servizi della città; in particolare per quanto attiene i servizi ricreativi, sportivi e i parcheggi.

Nel decennio trascorso la programmazione prevista dallo strumento urbanistico generale, quasi interamente attuato nelle sue principali previsioni, ha trovato ampia realizzazione. La pianificazione generale è stata integrata poi anche da significative varianti, realizzate avvalendosi delle procedure previste per i Programmi Integrati d'Intervento.

L'insieme di queste azioni di trasformazione urbana ha consentito una riqualificazione significativa di brani della città, con integrazione nel suo tessuto di qualificati nuovi servizi.

Il P.R.G. vigente ha previsto però un'ulteriore ingente estensione quantitativa di aree da destinare a servizi pubblici, non ancora potute acquisire.

Tenuto conto della quantità, qualità e articolazione dei servizi già ora disponibili, l'Ente comunale ha espresso la determinazione di conservare tendenzialmente, nel quinquennio, il livello di quantità dei servizi, attualmente offerti ai residenti, ma di migliorarne soprattutto la qualità e l'articolazione sul territorio, operando attraverso le disposizioni attuative degli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, le disposizioni esecutive contenute nel Piano delle Regole, gli altri interventi edilizi previsti e la programmazione finanziaria dell'Ente (Programma triennale delle opere pubbliche).

Dovrà pertanto essere assicurata in ogni intervento di trasformazione la quantità di aree necessarie per garantire adeguati servizi ai nuovi insediamenti residenziali, in attuazione della presumibile crescita della popolazione (stimata nel decennio in circa il 10%), e alle nuove attività previste dal piano, secondo le specifiche indicazioni contenute nelle schede descrittive degli indirizzi, relative a ogni intervento previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. Dovrà inoltre essere assicurata in ogni intervento la qualità prevista, per le diverse tipologie dei servizi programmati, desumibile dal Piano dei Servizi.

L'Ente comunale concentrerà la propria attenzione al miglioramento dell'articolazione dei servizi e al superamento delle carenze qualitative riscontrate, sia mediante un processo di razionalizzazione e riorganizzazione della rete complessiva, avvalendosi in ciò anche dei processi avviati nell'ambito d'attuazione del Piano dei Tempi e degli Orari; sia di miglioramento della qualità delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" e da quelle primarie per la

funzionalità della città (uffici amministrativi e per la sicurezza, scuole, ecc...), con particolare attenzione ai problemi di risparmio energetico e di produzione mediante l'uso di fonti rinnovabili, in attuazione degli indirizzi specifici contenuti nel Piano Energetico Comunale.

L'Ente comunale dovrà infine procedere anche alla realizzazione dei nuovi servizi programmati, nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati.

I principali nuovi servizi previsti sono riassumibili nelle seguenti opere, finanziate in parte con risorse pubbliche dirette, in parte a cura di privati: ampliamento del cimitero di Pioltello e di Limite; realizzazione della nuova scuola per l'infanzia a Limite; realizzazione di un nuovo asilo-nido nell'ambito "ex C.I.S. 22" a Limite; acquisizione completa e recupero di parte di Villa Trasi per attività culturali; recupero di Villa Opizzoni da destinare a servizi amministrativi; nuova Residenza Sanitaria Assistenziale (nell'A.d.T. n. 3) e Centro per la Grande Disabilità (nelle aree a est della "ex Esselunga"), a completamento dei servizi sanitari in corso di realizzazione nell'area adiacente a nord (Polo Sanitario Territoriale Pioltello-Salute); recupero della dismessa caserma dei Carabinieri, nel centro di Pioltello, da destinare all'edilizia sociale insieme ad altri interventi con finalità analoghe (area cortilizia in via Roma a Pioltello); ampliamento del centro sportivo comunale; realizzazione di un parcheggio intermodale a Limite e suo collegamento con la stazione ferroviaria di porta; riqualificazione dell'area centrale intorno alla Stazione di Seggiano, anche mediante interventi di edilizia sociale; realizzazione di nuove aree verdi; delocalizzazione della piazzola ecologica.

Le risorse economiche per detti interventi dovranno essere reperite attraverso il contributo di costruzione prodotto dagli interventi edilizi, l'acquisizione gratuita delle aree o la loro monetizzazione, in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole e degli strumenti di programmazione negoziata, proposti nell'ambito delle aree già trasformate; dai contributi compensativi (cessione aree e opere) previsti in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole e degli strumenti di programmazione negoziata, proposti nell'ambito delle aree già trasformate da cessioni di aree e patrimonio pubblico non più strategico per l'amministrazione; oppure mediante interventi eseguiti direttamente da soggetti privati per proprie finalità.

Considerata la quantità e qualità dell'offerta di servizi a oggi conseguita per la città, come riscontrato con la ricordata analisi compiuta nel Piano dei Servizi, l'Ente comunale ritiene pertanto indirizzo prioritario il consolidamento della rete dei servizi realizzati, migliorandone soprattutto la funzionalità e la qualità, rispetto a un'ulteriore espansione quantitativa, per la quale le risorse di bilancio attivabili potrebbero poi non sostenere la gestione corrente e la manutenzione futura, con conseguente possibile progressiva dequalificazione dell'intero sistema di rete.

Per tali considerazioni l'Ente comunale ha ritenuto di non confermare la previsione di parte dei servizi, non ancora realizzati, programmati nel P.R.G. vigente, quali, in sintesi: a est le aree di fruizione pubblica a nord e sud della "cascina Croce"; l'estensione orientale del centro sportivo comunale; le aree ora comprese nell'ambito di trasformazione produttivo e terziario AdT 10; le aree a occidente del sovrappasso ferroviario di Limite, già peraltro comprese nell'Accordo di Programma "Ex SISAS"; le aree previste a sud-ovest di Limite e ora comprese nell'ambito di trasformazione residenziale AdT 11; a ovest le aree di fruizione pubblica previste nel P.L.I.S. "Parco delle casine"; nell'ambito di trasformazione produttiva AdT 5 ricomprendere solo parte del previsto corridoio di fruizione adiacente al nucleo antico di Rugacesio; oppure di articolare diversamente la previsione dei servizi nei diversi ambiti di trasformazione sia del Documento di Piano sia del Piano delle Regole.

Il sistema informativo territoriale (S.I.T.),

L'Ente comunale, avvalendosi del nuovo rilievo aerofotogrammetrico (Db topografico) in corso di realizzazione, e della documentazione raccolta e organizzata per la redazione del P.G.T., intende provvedere a impostare un procedimento costante di aggiornamento sia della cartografia di base, nel

rispetto delle recenti disposizioni regionali (L.reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni), che delle informazioni raccolte e contenute negli elaborati di pianificazione generale, in particolare nel Piano dei Servizi.

Tale processo consentirà un miglioramento del sistema informativo territoriale esistente (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio e una più incisiva azione amministrativa.

L'accessibilità informatica a informazioni costantemente aggiornate consentirà inoltre di ridurre progressivamente l'uso dei supporti cartacei all'interno degli uffici e rendere più sicuro e coordinato il controllo degli atti e dei procedimenti.

Le informazioni raccolte per il Piano dei Servizi costituiscono la base per la costruzione di un "data base" per la gestione del patrimonio comunale e l'organizzazione delle manutenzioni periodiche degli immobili.

La costruzione del modello per l'accessibilità "on line" delle informazioni, raccolte e organizzate durante il processo di pianificazione, consentirà anche una più agevole fruizione degli elaborati agli utenti, una possibilità di diretta esplorazione del patrimonio conoscitivo raccolto, un miglior rispetto normativo nella redazione dei progetti e conseguentemente una maggiore velocità nella loro approvazione, una riduzione sensibile nella necessità di accesso agli uffici per la raccolta di informazioni prodromiche all'avvio dei procedimenti.

1.3 IL RISPARMIO ENERGETICO:

Le regole del costruire con maggiore efficienza energetica sono da tempo già state fatte proprie, nel Comune di Pioltello, attraverso l'approvazione di un "*Regolamento per l'Edilizia sostenibile - Requisiti delle costruzioni in ordine all'efficienza energetica ed alla sostenibilità ambientale*" (approvato con deliberazione Consiglio comunale 27 luglio 2006 n. 62) che, tra i primi, ha definito norme più restrittive rispetto a quelle regionale e nazionali, in particolare introducendo l'obbligo della certificazione energetica. Allo scopo di passare da una gestione energetica migliore, ma applicata a un singolo edificio, a una gestione energetica a scala territoriale, che assicuri maggiori vantaggi di efficienza energetica complessiva, attraverso azioni di più efficace ripartizione delle risorse economiche attivabili, le scelte contenute nel Piano Energetico Comunale sono state assunte tra gli indirizzi del P.G.T..

L'obiettivo della "**perequazione energetica**" proposto è di attivare un meccanismo compensativo attraverso cui, gli interventi di nuova edificazione negli ambiti di trasformazione previsti, non accrescano le emissioni di gas serra.

La neutralità delle emissioni perseguita dovrà però essere valutata, non solo all'interno dei singoli piani attuativi (realizzazione di edifici energeticamente autosufficienti), ma attraverso interventi di compensazione energetica realizzata in altri ambiti del territorio comunale.

Considerato che un intervento di nuova edificazione, pur realizzato con criteri di massima efficienza energetica, genera consumi residui, che comportano comunque un impatto ambientale, e che detti consumi non possono essere neutralizzati a costi economicamente accettabili; questi stessi consumi possono essere invece neutralizzati mediante interventi compensativi di riqualificazione energetica di edifici esistenti attualmente inefficienti. Tale operazione, a parità d'investimento, consentirà di ottenere, a scala territoriale, una superiore riduzione delle emissioni, tanto minore sarà la qualità energetica degli edifici esistenti coinvolti.

Il meccanismo di compensazione, la cui procedura operativa è definita negli elaborati del Piano Energetico Comunale, considera il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria e per gli usi elettrici delle parti comuni. Dall'analisi del progetto edilizio dei singoli interventi emergerà il valore del fabbisogno energetico residuo da neutralizzare, somma dei tre fabbisogni di energia primaria considerati. Ogni progetto d'intervento potrà valutare l'opportunità di perseguire il massimo miglioramento energetico degli edifici da realizzare, effettuare sul territorio comunale interventi compensativi su altri edifici esistenti, concordare con altri operatori o con l'Ente comunale "diritti di efficienza energetica" relativi a interventi di miglioramento energetico o d'installazione di fonti energetiche rinnovabili.

Il meccanismo di "perequazione energetica" elaborato nel Piano Energetico Comunale è assunto quale

indirizzo del P.G.T., potrà avviare un meccanismo sicuramente utile per accelerare l'attività di riqualificazione degli immobili esistenti, sia privati che pubblici, e contribuire a una significativa riduzione delle emissioni di gas serra nell'intero territorio della città.

L'attuazione del Piano Energetico Comunale comporterà anche l'adeguamento del vigente "*Regolamento per l'Edilizia sostenibile - Requisiti delle costruzioni in ordine all'efficienza energetica ed alla sostenibilità ambientale*", allo scopo di tradurle efficacemente in procedure e disposizioni attuative gli indirizzi generali.

L'Ente comunale si prefigge inoltre, nell'ambito dei diversi strumenti urbanistici attuativi delle previsioni di piano o attraverso interventi diretti in occasione dell'esecuzione di edifici pubblici, di favorire la realizzazione di **edifici "esemplari" a ridotto consumo energetico**, anche utilizzando tecnologie innovative o sperimentali (esempio: uso dell'idrogeno); allo scopo di verificare la praticabilità su scala più ampia di soluzioni tipologiche e tecniche, che possano costituire un modello diffondibile nella città.

La programmata diffusione della **rete di teleriscaldamento** potrà inoltre offrire un ulteriore contenimento delle emissioni in atmosfera.

1.4. LE ATTIVITA'

Nel comune di Pioltello sono insediate significative attività produttive, di tipo industriale e artigianale particolarmente sviluppate nel settore della logistica, e attività terziarie e commerciali, prevalentemente organizzate, a nord della linea ferroviaria Milano - Venezia e della S.P. 14 "*Rivoltana*", in due vasti ambiti posti nella porzione occidentale, al confine con il comune di Segrate, e sud orientale, al confine con il comune di Rodano.

Nell'aggregato urbano sono inoltre ancora insediate attività, in modo disorganico e conflittuale con la residenza circostante, sia dal punto di vista delle emissioni che del traffico indotto.

Il vigente P.R.G. ha avviato, oltre che un'efficace azione di riorganizzazione della viabilità sovra locale, sopra sommariamente ricordata, azione che, attuata, avrà rilevante influenza sul contrasto tutt'ora presente tra attività e residenza, un processo di delocalizzazione delle attività incompatibili con il tessuto urbano prevalentemente residenziale, anche mediante la messa a disposizione di aree a prezzi controllati. Il favorire infatti la conservazione sul territorio delle attività produttive ha consentito alla città di confermare una composizione sociale articolata nelle sue diverse classi.

Il processo di delocalizzazione delle attività incompatibili con il tessuto residenziale della città, nonostante recenti azioni per la sua incentivazione, mediante l'avvio di significativi Piani attuativi (Piano particolareggiato C.I.S. n. 19, approvato con deliberazione Consiglio comunale 19 marzo 2001 n. 18) e Programmi Integrati d'Intervento (Rotolito Lombarda s.p.a. - C.I.S. n. 3 e C.I.S. n. 10 - approvato con deliberazione Consiglio comunale 28 febbraio 2008 n. 26), è rimasto incompiuto e alcuni ambiti risultano dismessi e in abbandono o interessati ancora da attività in contrasto con il contesto.

Il P.G.T., allo scopo di completare il processo di **delocalizzazione delle attività produttive incompatibili**, assume l'indirizzo di confermare e favorire tale tendenza, ma anche di assicurare sostegno alle attività produttive, allo scopo di garantire sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro per i residenti.

Questo duplice indirizzo di delocalizzazione delle aziende, ma nel contempo di conservazione delle attività, e dunque del lavoro, sul territorio è la sola forte motivazione che ha convinto della necessità, da una parte di trasformare porzioni, pur limitate, di territorio agricolo, sacrificio di un bene non sostituibile, e dall'altra di impegnare a questo fine l'unica area idonea e disponibile di proprietà comunale (già nel P.R.G. C.I.S. n. 15), per destinare l'insieme di tali ambiti all'insediamento delle attività e alla loro riqualificazione operativa.

L'indirizzo delocalizzativo viene applicato anche al rilevante ambito, con destinazione ricettiva e terziaria, individuato, tra l'abitato antico di Limoto e il sovrappasso della S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*", nel contesto dell'Accordo di Programma "*Ex S.I.S.A.S.*". Mentre la prevista attività ricettiva è stata ritenuta compatibile con il luogo, anche considerata la vicinanza con la stazione ferroviaria e il centro storico, si è ritenuto che tanto rilevanti superfici previste a uso terziario avrebbero potuto provocare un contrasto con

il contesto, sia dal punto di vista funzionale che paesaggistico, pertanto se ne è prescritto il parziale trasferimento, nel rispetto delle previsioni dello stesso Accordo di Programma, nell'ambito di due ambiti di trasformazione, individuati in adiacenza a principali infrastrutture viarie (S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*") e, peraltro, in luoghi funzionalmente adeguati e qualificabili da significative nuove edificazioni.

Per le **attività di logistica**, considerata la rilevanza delle superfici già insediate e il pesante impatto provocato sulla viabilità, viene confermato e rafforzato l'indirizzo di P.R.G., volto al loro contenimento e limitazione.

Il tema dell'insediamento nella città di **attività terziarie e direzionali** in genere, d'importanza sovra locale, è stato percepito dall'Amministrazione comunale come fattore di potenziale qualificazione del ruolo di Pioltello nel contesto metropolitano e pertanto favorito (Headquarter 3M Italia s.p.a.); analogo indirizzo è espresso nel P.G.T., da perseguire nell'ambito della redazione dei piani esecutivi di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica programmati.

L'**attività agricola** nel territorio comunale si configura sicuramente oggi come attività marginale e poche sono le aziende ancora attive in agricoltura o in attività collaterali alla stessa; tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta dall'attività di coltura è insostituibile. Gli indirizzi di tutela perseguiti dal P.G.T. non possono prescindere dalla conservazione delle attività agricole esistenti e da un'azione di sostegno a detta attività produttiva; la promozione della riattivazione dell'agricoltura in tutto il territorio comunale, è infatti indirizzo fondamentale, perseguito dal piano, per garantire efficacia alla nozione più generale di tutela prefissa. Nell'ambito del P.L.I.S. "*Parco delle cascine*" il piano detta indirizzi finalizzati alla riqualificazione agricola del territorio, soprattutto mediante la riattivazione dell'attività agricola delle aree dismesse, progressivamente interessate in questi ultimi anni da rilevanti fenomeni di degrado ambientale e di criticità sociale, e alla valorizzazione di quell'ambito nel contesto metropolitano, allo scopo di perseguire una rinnovata compatibilità tra funzione urbana e aree agricole intercluse nel tessuto metropolitano.

La città di Pioltello racchiude due centri storici (Pioltello e Limite), spazi di memoria dell'identità antica del luogo, ma anche potenziali poli, idonei a realizzare attrazione e costituire elementi necessari di rinnovata e riconoscibile centralità urbana.

Le **attività di commercio di vicinato e di ristoro** costituiscono fattore indispensabile al rafforzamento del processo di valorizzazione dei centri antichi, l'azione di piano pertanto dovrà favorire, oltre alla tutela morfologica degli abitati antichi, lo sviluppo di dette attività e la loro riqualificazione, allo scopo di aggregare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che possa costituire pertanto un'offerta appetibile alla città.

La qualità dell'arredo urbano è fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo.

Con tali finalità l'Ente comunale ha già promosso, nel dicembre 2009, la realizzazione di un Distretto intercomunale diffuso del commercio (D.I.D.), in un'azione concertata di partenariato con imprese private del commercio e dei pubblici esercizi, che operano nel centro storico di Pioltello e nelle sue adiacenze, Distretto che ha già conseguito il riconoscimento della Regione Lombardia. Tale azione di riqualificazione urbana si dovrà estendere alla formazione di analoghi distretti anche in corrispondenza del centro storico di Limite e del centro di Seggiano.

1.5 LA RESIDENZA

Nel decennio trascorso la città di Pioltello ha sviluppato una crescita demografica, in media pari a circa il 10% dei residenti al censimento del 2001, si veda al proposito il capitolo dedicato all'analisi demografica, contenuto nella relazione che accompagna il Documento di Piano. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio. La città dunque mantiene una sufficiente **capacità di attrazione** nel contesto metropolitano, probabilmente anche per il permanere di condizioni favorevoli nell'offerta di lavoro e per il costo sostenibile degli alloggi. L'Ente comunale ha ritenuto detta crescita

media consolidata accettabile per assicurare un ragionevole equilibrio alla città, considerati sia i ceti sociali presenti, che le diverse classi di età.

Nel P.G.T. è stata di conseguenza prevista un'azione finalizzata all'**incremento dell'offerta residenziale**, in quantità contenuta entro detto limite e tenendo in considerazione il quadro decennale di riferimento della crescita registrata. Tale incremento è assicurato prevalentemente mediante il recupero degli immobili compresi nel tessuto urbano e dismessi dalle attività produttive di cui si è prevista la delocalizzazione.

Nell'ambito del P.L.I.S "Parco delle Cascine" l'esigenza di un tempestivo recupero, soprattutto mediante la riattivazione dell'attività agricola, delle aree dismesse, progressivamente interessate in questi ultimi anni da gravi fenomeni di degrado ambientale e di criticità sociale, ha reso necessario prospettare un intervento pubblico diretto. Nell'ambito di tale processo di piano si è previsto un limitato consumo di suolo con destinazione d'uso prevalentemente residenziale (ambito strategico n. 13), subordinato però a preventivi procedimenti di compensazione territoriale e di concertazione con gli Enti sovra ordinati (Accordo di Programma). La possibile localizzazione di tale ambito residenziale, nel contesto complessivo del P.L.I.S., è stata valutata tenendo in considerazione innanzitutto le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica in particolare, la vicinanza con l'abitato di Pioltello e il suo centro storico; la dotazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati già esistenti.

La nuova residenza programmata potrebbe comportare dunque consumo di suolo agricolo esclusivamente in detto ambito strategico, mentre la maggior parte delle quantità previste è da realizzarsi mediante recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente.

La scelta è inoltre pienamente in sintonia con gli indirizzi assunti nel Piano dei Servizi, volti a contenere la quantità delle nuove opere di urbanizzazione da realizzare, a favore della progressiva riqualificazione del ricco patrimonio dei servizi pubblici esistente e di un suo più efficiente e assiduo utilizzo.

Il perdurare della difficile attuale congiuntura economica potrebbe scoraggiare il processo, promosso dal piano, di delocalizzazione delle aziende dal tessuto urbano e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, potenzialmente necessari a seguito del confermarsi della pressione demografica indotta dal processo migratorio verificatosi nel decennio trascorso. La conseguente rarefazione dell'offerta provocherà presumibilmente una crescita dei valori sul mercato immobiliare locale e pertanto una possibile rivalutazione dell'economicità della trasformazione delle aree produttive.

Il conseguente modificarsi però dei valori sul mercato immobiliare locale, gravato anche di ulteriori costi conseguenti al procedimento di perequazione energetica e alle politiche di riequilibrio sociale, promosse dal piano, oltre al rilevante costo d'urbanizzazione, necessario per garantire la riqualificazione della ricca dotazione di servizi della città, potrebbe porsi in conflitto con la disponibilità economica reale dei potenziali acquirenti interessati alla residenza in Pioltello, con conseguenze, allo stato della conoscenza, ora difficilmente valutabili.

L'Ente comunale dovrà pertanto attentamente e costantemente monitorare il mercato immobiliare allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità di interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto andamento economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla città un equilibrato sviluppo.

1.6 LE POLITICHE DI RIEQUILIBRIO SOCIALE

Allo scopo di conservare un'equilibrata composizione sociale della città e una reale possibilità di trasferimento della residenza e pertanto di assicurare alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, in particolare per le giovani generazioni e per i ceti più disagiati, le stesse opportunità di accesso al **diritto alla casa**, sia dunque all'alloggio in affitto che al possesso della prima abitazione, l'Ente comunale intende favorire la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato, con continuità nel tempo, la politica dell'Ente in favore del più ampio "diritto alla casa".

In conseguenza di tale scelta di compensazione, una parte della volumetria, complessivamente non inferiore al 20%, realizzabile in tutti gli ambiti d'intervento ad uso prevalentemente residenziale, compresi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, dovrà essere ceduta a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale o offerta in affitto, anche promuovendone nuove modalità (housing sociale), prevalentemente ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni.

La quantità di alloggi in cessione e/o in affitto, le modalità, i tempi, le condizioni e l'ammontare della predetta cessione e/o affitto dovranno essere concertati con l'Ente comunale, nell'ambito della complessiva definizione del piano attuativo.

L'attuazione dell'indirizzo dovrà essere successivamente definita mediante uno specifico regolamento comunale, che dovrà in particolare definire il rapporto ottimale, nel rispetto del limite del 20% fissato dal Documento di Piano, tra cessione diretta degli alloggi e/o loro affitto, tenuto conto dell'onere e dei condizionamenti conseguenti che la scelta dell'opzione comporterà per l'operatore immobiliare.

In alcuni quartieri della città però si sono progressivamente consolidati nel tempo **fattori di rilevante criticità**, sia in ordine all'uniforme composizione sociale dei residenti, caratterizzata dalla preponderante presenza delle classi meno abbienti, dalla presenza maggioritaria di cittadini stranieri, prevalentemente extraeuropei, di etnie diverse e talvolta tra loro in contrasto per abitudini e convinzioni religiose; sia in ordine al degrado progressivo degli edifici e degli ambienti esterni, favorito dalla mancanza di manutenzione, dal sovraffollamento, da usi impropri dei vani e degli impianti (quartiere di piazza Garibaldi a Seggiano, quartiere "Satellite"). L'Ente comunale svolge un'assidua e pressante azione di controllo e assistenza, finalizzata a contenere le situazioni più rilevanti di disagio e di incompatibilità con adeguate condizioni abitative; ha impegnato inoltre, nel tempo, ingenti risorse per la realizzazione, ove possibile, di infrastrutture e servizi pubblici. Il processo di degrado osservato pare indirizzato a un progressivo peggioramento poiché, all'abbandono degli alloggi da parte di chi ha ottenuto abitazioni di migliore qualità, in conseguenza del suo migliorato reddito, corrisponde il subentro, in alloggi sempre più degradati, di famiglie in condizioni via via più critiche.

L'entità delle abitazioni coinvolte è tanto rilevante che ogni soluzione diretta da parte dell'Ente comunale risulta economicamente insostenibile, si devono infatti realizzare, oltre che nuovi alloggi idonei, anche condizioni di vicinato che impediscano il ripresentarsi dei fattori di criticità sociale evidenziati, a favore di una composizione dei quartieri caratterizzata invece da una più marcata disomogeneità sociale.

Allo scopo di contenere l'aggravarsi della situazione è indirizzo del P.G.T. il dare avvio a un processo di progressiva riduzione delle condizioni di criticità sociale sopra descritte, mediante un **procedimento premiale di compensazione volumetrica**, che potrà interessare tutti gli ambiti d'intervento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale previsti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Il procedimento di compensazione propone ai residenti negli alloggi compresi nei quartieri maggiormente interessati dai suddetti problemi di criticità sociale, la cessione in permuta all'Ente comunale dei loro immobili con alloggi di analoga superficie lorda di pavimento, ma con caratteristiche qualitative adeguate e collocati in altri quartieri all'interno del tessuto urbano di Pioltello. I nuovi alloggi necessari potranno essere messi a disposizione all'Ente comunale da parte degli operatori immobiliari che, mediante i prescritti piani attuativi, intendono attuare le previsioni degli ambiti d'intervento, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, previsti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. La messa a disposizione degli alloggi verrà compensata con un premio volumetrico non inferiore al doppio della superficie lorda di pavimento degli alloggi ceduti all'Ente comunale. Gli alloggi così acquisiti al patrimonio pubblico dovranno essere dismessi, allo scopo di realizzare un progressivo alleggerimento della pressione sociale nei quartieri; il processo dovrà essere condotto in modo da giungere gradualmente allo svuotamento di interi edifici e successivamente alla loro demolizione; eventuali interventi di ricostruzione dovranno essere definiti in rapporto al progredire del miglioramento sociale del quartiere.

L'attuazione dell'indirizzo dovrà essere definita mediante uno specifico regolamento comunale, che dovrà

determinare in particolare: le priorità d'intervento; le modalità d'individuazione dei soggetti ammessi al procedimento di cessione in permuta degli alloggi; le caratteristiche qualitative e la collocazione degli alloggi da acquisire e permutare; le modalità di definizione del premio volumetrico massimo concedibile e i criteri di compatibilità con l'ambito d'intervento.

Il P.G.T. indica come prioritario l'intervento nel quartiere di piazza Garibaldi a Seggiano per le condizioni di degrado e insicurezza strutturale degli edifici, di affollamento del tessuto edilizio e di carenza dei servizi. Il quartiere "Satellite", pur caratterizzato da condizioni in parte affini, in particolare dalla ridotta disponibilità di servizi in rapporto alla popolazione insediata, presenta una qualità dell'edificato e del tessuto urbano meno insufficiente.

2 LE TRASFORMAZIONI

Le trasformazioni, previste nel Documento di Piano per il **sistema produttivo e commerciale/terziario**, sono finalizzate precipuamente alla delocalizzazione di attività o previsioni già presenti nel tessuto urbano consolidato, in situazioni di contrasto o di compatibilità condizionata e nella conseguente individuazione di aree destinate al loro reinsediamento e riorganizzazione; in subordine all'insediamento di nuove attività.

La scelta dei siti è stata condotta considerando i condizionamenti territoriali rilevati, gli indirizzi della pianificazione sovra ordinata, la localizzazione delle principali infrastrutture viarie, il grado di urbanizzazione del contesto e la dotazione d'infrastrutture dei servizi a rete, le previsioni inattuata della pianificazione locale.

Allo scopo di assecondare le delocalizzazioni ritenute ambientalmente indispensabili, sono state previste misure compensative atte a favorirle (cessione di aree pubbliche); oltre in genere a opere di mitigazione ambientale, che possano favorire la relazione dei nuovi interventi con il contesto territoriale preesistente e il paesaggio.

Gli ambiti di trasformazione a vocazione prevalentemente produttiva, parte sono collocati nel tessuto urbanizzato e parte comportano nuovo consumo di territorio agricolo.

Le aree comprese nel tessuto urbanizzato consolidato confermano e perfezionano previsioni del vigente P.R.G.; si è ritenuto tuttavia di valutarne la compatibilità con il contesto, anche attraverso la preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S. - *n.d.r.*) in considerazione delle seguenti ragioni: l'ambito indicato con il numero 4 è un'area tutt'ora ineditata, di superficie abbastanza estesa, collocata in fregio a viabilità locale di tipo primario, ma anche prossima o adiacente al tessuto residenziale esistente o previsto o a servizi pubblici. Nell'ambito n. 4, di proprietà pubblica, si sono modificate le previsioni edificatorie del vigente P.R.G. (da attività terziarie previste ad attività produttive), anche per favorire la delocalizzazione di parte delle attività produttive esistenti incompatibili con il tessuto urbano consolidato. Nell'ambito n. 10 si sono sostanzialmente modificate le previsioni edificatorie del vigente P.R.G., anche per consentire la delocalizzazione di porzioni delle previste attività direzionali (ex S.I.S.A.S.) in un contesto caratterizzato da una collocazione in diretta relazione sia con la viabilità esistente che quella di progetto, ma anche con il tessuto residenziale consolidato oltre l'asse stradale. Tutti i predetti ambiti presentano dunque elementi di criticità ambientale, che si è ritenuto necessario approfondire a mezzo del procedimento di V.A.S., e conseguentemente sono stati inseriti nel Documento di Piano; in esito al procedimento di V.A.S. sono prescritti i necessari interventi di mitigazione ambientale. Gli ambiti di trasformazione che interessano aree agricole esterne al tessuto urbanizzato sono tutti collocati in sua diretta adiacenza, a completarne il disegno; a est l'ambito contrassegnato con il n. 9, che completa l'area produttiva di recente realizzazione (C.I.S. n. 19 e C.I.S. n. 30 in attuazione del P.R.G. vigente); a sud l'ambito n. 12, confinante con l'adiacente area produttiva esistente, situata nel comune di Rodano e con l'area di riqualificazione produttiva prevista dall'Accordo di programma "ex S.I.S.A.S.". In entrambe dette aree è prevista la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale, verso il territorio agricolo (Parco Agricolo Sud Milano) e verso il nuovo tracciato della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago", per l'ambito n. 9; verso il territorio agricolo (Parco Agricolo Sud Milano) per l'ambito n. 12. In entrambi detti ambiti (n. 9 e n. 10) è prevista inoltre la delocalizzazione di porzioni di attività direzionali (ex S.I.S.A.S.), già previste dal vigente P.R.G.. A ovest l'ambito n. 5, parzialmente a confine con il comune di Segrate, è collocato in fregio alla viabilità locale di tipo primario e in diretta adiacenza di aree produttive esistenti. L'ambito è distinto in due sub ambiti, a nord è localizzata una limitata area destinata all'edificazione produttiva (porzione che comporta consumo di suolo); a sud e ovest, anche oltre la programmata "bretella" stradale di collegamento di via S. Francesco con il previsto tracciato della viabilità intermodale, aree inedificabili, di cessione gratuita all'Ente comunale, da conservare all'uso agricolo quale compensazione/mitigazione ambientale verso il nucleo antico di Rugacesio e porzione del potenziale corridoio ecologico da realizzare tra il "Parco delle cascine" a nord e a sud il Parco Agricolo Sud Milano.

Gli ambiti di trasformazione a vocazione commerciale-terziaria, in parte completano e integrano le previsioni sopra descritte per le attività produttive, in parte, come descritto in precedenza, sono conseguenza di scelte delocalizzative di previsioni consolidate nel P.R.G. vigente (attività direzionali ex S.I.S.A.S.). Tenuto conto delle attività limitrofe insediate, nel confinante comune di Cernusco sul Naviglio, e dell'accessibilità del sito dalla viabilità d'interesse sovra locale, a nord-est è stata confermata un'area di trasformazione a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale. L'ambito di trasformazione identificato con il n. 2 conferma e perfeziona previsioni inattuate del vigente P.R.G., modificandone però in parte le prescrizioni (da attività terziarie e produttive previste ad attività esclusivamente terziarie, ma con riduzione della capacità edificatoria); si è ritenuto tuttavia di valutarne la compatibilità con il contesto, anche attraverso la preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S. - *n.d.r.*) in considerazione delle seguenti ragioni: l'area è tutt'ora ineditata, ha superficie abbastanza estesa collocata in fregio a viabilità sovra locale e locale di tipo primario, in relazione diretta con l'area urbanizzata del comune limitrofo.

Le scelte dunque relative a interventi a vocazione prevalentemente produttiva e commerciale-terziaria confermano sostanzialmente gli indirizzi consolidati della pianificazione locale.

Per quanto riguarda il **sistema insediativo residenziale**, la cui crescita quantitativa è stata contenuta, in prospettiva decennale, entro i limiti del tasso di crescita consolidato (10% ca. dei residenti al censimento del 2001), nel Documento di Piano sono state individuate prevalentemente aree d'intervento all'interno del tessuto urbano consolidato; ciò con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo agricolo, ridurre l'impatto delle edificazioni dal punto di vista paesistico e fornire una risposta articolata alla richiesta di abitazioni dei residenti e della popolazione immigrata, risposta che l'Ente comunale ritiene possa essere assolta prevalentemente con interventi di riqualificazione del vasto patrimonio immobiliare esistente, accompagnati anche da processi di sostituzione urbana, da favorire, e dall'utilizzo del patrimonio sfitto o inutilizzato da incentivare (vedi il procedimento premiale di compensazione volumetrica per il recupero delle aree degradate). La scelta consentirà anche una sostanziale riduzione dei costi di urbanizzazione (vedi tabella di stima delle entrate potenziali, allegata alla relazione nel Piano dei Servizi), a favore del processo, delineato nel Piano dei Servizi, di manutenzione, potenziamento e migliore fruizione del vasto patrimonio pubblico esistente di attrezzature e servizi.

Tra le aree comprese nel tessuto urbanizzato consolidato è da segnalare l'ambito indicato con il numero 6, che conferma e perfeziona previsioni del vigente P.R.G.; l'area tutt'ora ineditata, di superficie abbastanza estesa, è adiacente al tessuto residenziale esistente o previsto e a servizi pubblici, ma è anche collocata in fregio a viabilità locale di tipo primario e prossima, oltre via Pordenone e via Grandi, ad attività di tipo produttivo (artigianato e logistica). Verso tali elementi di potenziale criticità sono state previste approfondite azioni di mitigazione e protezione della residenza.

L'unica scelta di piano che potrebbe comportare consumo di suolo a uso prevalentemente residenziale è l'ambito strategico individuato con il n. 13, collocato in un'area attualmente interna ai confini del P.L.I.S "Parco delle Cascine"; la sua attuazione, prevista mediante un preventivo Accordo di Programma, è evidentemente subordinata alla modificazione del perimetro del vigente parco d'interesse sovra locale, variazione da concertare con l'Ente provinciale anche per quanto attiene alla proposta compensazione territoriale.

La scelta, conseguente all'esigenza di un tempestivo recupero, soprattutto mediante la riattivazione dell'attività agricola, delle aree dismesse, progressivamente interessate in questi ultimi anni da gravi fenomeni di degrado ambientale e di criticità sociale (sgomberi ripetuti di insediamenti precari abusivi), ha reso necessario prospettare un intervento pubblico diretto. La localizzazione di tale potenziale ambito residenziale, nel contesto complessivo dell'area è stata valutata tenendo in considerazione innanzitutto le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi e del parco agricolo progettato, poi la vicinanza con l'abitato di Pioltello e il suo centro storico; la dotazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati già esistenti.

Gli ambiti di riqualificazione urbana contenuti nel Documento di Piano, pur compresi nel tessuto urbanizzato consolidato, prevalentemente non confermano le previsioni del vigente P.R.G.; si è ritenuto pertanto di valutarne la compatibilità con il contesto, anche attraverso la preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S. - *n.d.r.*) in considerazione delle ragioni di seguito illustrate.

Gli ambiti indicati con il numero 1a e 1b sono costituiti da immobili, di superficie abbastanza modesta, unitari dal punto di vista della proprietà, collocati in adiacenza del quartiere "Satellite", ad alta densità abitativa, dismessi da attività produttive preesistenti, e che il vigente P.R.G. prevedeva di destinare ad attività commerciali. Il Documento di Piano ne prevede la trasformazione residenziale, concentrando l'edificazione esclusivamente nell'ambito 1a, in analogia con l'edificazione esistente a occidente, subordinandone però l'impianto tipologico alla formazione di uno spazio pubblico aperto verso est. L'ambito 1b, compreso tra aree a edificazione prevalentemente produttiva e commerciale, sita nel confinante comune di Cernusco sul Naviglio, e le "palazzine" residenziali esistenti a ovest, sarà invece destinato a servizi pubblici, in particolare parcheggio, sia in considerazione degli insuperabili condizionamenti ambientali del contesto, sia per far fronte al fabbisogno di servizi, che un quartiere tanto densamente abitato richiede.

L'ambito indicato con il numero 3, nel P.R.G. vigente già destinato ad uso residenziale e inattuato, è adiacente a via S. Francesco e ad aree produttive a ovest, oltre che a una significativa area per servizi pubblici a nord (Cittadella della salute, in corso di realizzazione). Tali condizionamenti, insieme all'entità dell'edificazione prevista e alla programmata realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, hanno consigliato di valutare la compatibilità di tali previsioni con il contesto attraverso la preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica; da cui è emersa l'esigenza di realizzazione di interventi di mitigazione ambientale verso il tracciato di via S. Francesco e le retrostanti aree produttive.

Gli ambiti indicati con il numero 7 e 8, sono attualmente interessati da edifici, con tipologia produttiva, in parte occupati da attività, in parte dismessi. Il Documento di Piano ha previsto la delocalizzazione delle attività produttive rimaste e la trasformazione a uso prevalentemente residenziale dell'area, in considerazione del contrasto con l'adiacente tessuto residenziale consolidato a nord, sud ed est. La preventiva procedura di V.A.S. ha consentito la valutazione ambientale del sito e la compatibilità della trasformazione proposta, ma soprattutto ha permesso di approfondire le modalità di mitigazione da approntare, sia dal punto di vista della riorganizzazione della viabilità, anche in conseguenza delle previsioni progettuali in materia, che interessano il contesto, sia dal punto di vista della relazione con il confinante ambito n. 6, destinato a uso residenziale, come anche di eventuali criticità in ordine alla bonifica del suolo.

L'ambito indicato con il numero 11 attraversato da nord a sud da linee elettriche d'alta tensione e da un importante collettore fognario, prospettante direttamente sulla S.P. n. 14 "*Rivoltana*" e adiacente, a nord-ovest, con un fontanile attivo, anche in considerazione di detti elementi di criticità ambientale, è destinato dal vigente P.R.G. a servizi. La definitiva sentenza, della magistratura amministrativa, cui la proprietà fece al tempo ricorso, ne ha prescritto l'edificazione, conseguentemente nel Documento di Piano se ne è prevista la trasformazione a uso residenziale, trasformazione naturalmente limitata e fortemente condizionata dagli elementi di criticità emersi e sopra ricordati.

Un'integrazione dell'offerta di alloggi provverrà anche dalla delocalizzazione di attività produttive, prevista nel Piano delle Regole e dalle sue altre previsioni edificatorie, nelle tabelle seguenti sinteticamente quantificate.

2.1 ENTITÀ COMPLESSIVA DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE E DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

Le tabelle seguenti illustrano in forma sintetica l'entità delle trasformazioni previste dal Documento di Piano negli Ambiti di Trasformazione (AdT) proposti, differenziandoli secondo le prevalenti destinazioni d'uso consentite.

Nelle tabelle è inoltre illustrata l'entità degli interventi derivanti dai comparti di riqualificazione urbana

(CR) contenuti nel Piano delle Regole, che verranno realizzati nel tessuto urbano consolidato, differenziati secondo le prevalenti destinazioni d'uso consentite, e l'entità degli interventi derivanti dai Piani e Programmi Attuativi in corso di esecuzione nei quali vi sono lotti rimasti ancora ineditificati, anch'essi suddivisi secondo le prevalenti destinazioni d'uso consentite.

I **sei ambiti** a destinazione prevalentemente **produttiva e terziario/commerciale/ricettiva**, previsti nel **Documento di Piano**, ammontano complessivamente a una superficie di m² 281.396,00 ca., sui quali è prevista una edificabilità realizzabile (superficie lorda di pavimento) pari a m² 107.230,00 ca. (vedi successiva tabella); la esatta e reale capacità edificatoria di ciascun ambito sarà determinata successivamente nel piano attuativo, tenuto conto dei condizionamenti che gravano sui singoli lotti e delle scelte degli operatori. L'attuazione degli ambiti comporta la cessione all'Ente comunale di superfici di compensazione a destinazione d'uso agricola, complessivamente pari a m² 118.705,00 ca.

I **sei ambiti** a destinazione prevalentemente **residenziale**, previsti nel **Documento di Piano**, ammontano complessivamente a una superficie di m² 127.523,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria (volume) di m³ 148.571,00 ca, pari a n. 964 ca. abitanti teorici (vedi successiva tabella); la esatta e reale capacità edificatoria di ciascuno sarà determinata successivamente nel piano attuativo, tenuto conto dei condizionamenti che gravano sui singoli lotti e delle scelte degli operatori.

Nel Documento di Piano è prevista la possibilità, mediante specifico Accordo di Programma, di dar corso all'Ambito strategico identificato con il n. 13, allo scopo di realizzare gli indirizzi di piano previsti per l'attuazione del P.L.I.S. "*Parco delle cascine*". La superficie di concentrazione volumetrica che comporta trasformazione di suolo, in tale ambito, ammonta a m² 80.746,00 ca. con una potenzialità edificatoria ad uso residenziale prevista pari a m³ 175.000,00 ca., corrispondente a 1.167 ca. abitanti teorici. L'attuazione di tale ambito strategico comporta la cessione all'Ente comunale di superfici di compensazione a destinazione d'uso agricola, complessivamente pari a m² 1.466.236,00 ca.

Complessivamente gli **ambiti di trasformazione**, previsti nel **Documento di Piano**, ammontano ad una superficie di m² 408.919,00ca., sui quali sono previsti insediamenti pari a un numero di abitanti teorici corrispondente a 964 unità ca..

Se a tale previsione si aggiunge la possibile attuazione dell'Ambito strategico n. 13, la superficie complessiva prevista ammonta a m² 1.955.901,00 ca., corrispondente a 2.131 ca. abitanti teorici.

Nel **Piano delle Regole** sono state individuate le aree d'intervento inserite in nuovi comparti edificatori o in comparti prevalentemente confermativi delle previgenti disposizioni del P.R.G.; sono naturalmente stati confermati anche i lotti rimasti ancora ineditificati all'interno di Piani e Programmi Attuativi vigenti.

La superficie dei nuovi comparti previsti a destinazione prevalentemente **produttiva e terziario/commerciale/ricettiva** ammonta a m² 7.193,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria (superficie lorda di pavimento) pari a m² 3.811,00 ca. (vedi successiva tabella).

La superficie dei nuovi comparti a destinazione prevalentemente **residenziale** ammonta a m² 85.286,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria (volume) di m³ 141.746,00 ca., pari a n. 945 ca. abitanti teorici (vedi successiva tabella).

Nel Piano delle Regole sono state inserite anche le superfici dei **Piani e Programmi Attuativi in corso di esecuzione**; nello specifico per quanto riguarda la destinazione prevalentemente **produttiva e terziario/commerciale/ricettiva** la superficie ammonta a m² 121.648,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria (superficie coperta) ancora da realizzare pari a m² 103.248,00 ca., per quanto riguarda la destinazione prevalentemente **residenziale** la superficie ammonta a m² 195.250,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria (volume) ancora da realizzare di m³ 242.611,00 ca., pari ad abitanti teorici n. 1.618 ca. (vedi successiva tabella).

Complessivamente il Piano delle Regole prevede interventi edilizi su una superficie di m² 92.479,00 ca., sui quali è prevista una edificabilità massima pari a n. 945 ca. abitanti teorici.

Considerati i lotti ancora liberi da edificazioni, compresi in piani e programmi attuativi vigenti, l'edificabilità

totale contenuta nel Piano delle Regole interessa una superficie di m² 409.377,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria massima complessiva pari a n. 2.563 ca. abitanti teorici.

Complessivamente il **Piano di Governo del Territorio** (Documento di Piano e Piano delle Regole) prevede interventi edilizi su una superficie totale di m² 2.048.380,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria per attività **produttive e terziario/commerciale/ricettive** (superficie lorda di pavimento) di m² 111.041,00 ca., e una capacità edificatoria **residenziale** (volume) di m³ 289.336,00 ca. corrispondente a una quantità di abitanti teorici pari a n. 1.909 ca. unità (vedi successiva tabella), corrispondente ad una **crescita demografica** stimata in circa **5,34%**, riferita a n. 35.689 abitanti residenti al 31 dicembre 2009.

Se si assommano alle sopraddette previsioni del **Piano di Governo del Territorio** (Documento di Piano e Piano delle Regole) le previsioni ancora inattuato del P.R.G. vigente (lotti inattuati compresi in **Piani Attuativi approvati** e già in corso di esecuzione) sono previsti interventi edilizi su una superficie totale di m² 818.296,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria per attività **produttive e terziario/commerciale/ricettive** (superficie lorda di pavimento) di m² 214.289,00 ca., e una capacità edificatoria **residenziale** (volume) di m³ 531.947,00 ca., corrispondente a una quantità di abitanti teorici pari a n. 3.527 unità ca. (vedi successiva tabella).

Se a tale previsione si aggiunge la possibile attuazione dell'Ambito strategico n. 13, la superficie complessiva prevista ammonta a m² 2.365.278,00 ca., corrispondente a 4.694 ca. abitanti teorici.

2.2 L'OCCUPAZIONE DI SUOLO PREVISTA

Gli ambiti di trasformazione previsti dal **Documento di Piano** ammontano in totale a numero 12, a cui è potenzialmente da aggiungere l'Ambito strategico n. 13; di questi ambiti:

- n. 9 ambiti non generano nuovo consumo di suolo agricolo perché sono contenuti all'interno del perimetro dell'urbanizzato esistente;
- n. 1 ambito (nello specifico l'ambito n. 2) non produce ulteriore consumo di suolo agricolo in quanto è una zona di espansione già prevista dallo strumento urbanistico vigente riconfermata nel nuovo strumento urbanistico;
- n. 2 ambiti (nello specifico l'ambito n. 9 e l'ambito n. 12) generano consumo di suolo agricolo;
- n. 1 ambito (nello specifico l'ambito n. 5) genera consumo di suolo agricolo solo per la parte specificatamente destinata a edificazioni a uso produttivo (m² 25.170,00 ca. corrispondente alla superficie di concentrazione edificatoria), mentre la restante parte non genera consumo di suolo poichè destinata a verde agricolo di compensazione/mitigazione.
- n. 1 ambito (nello specifico l'ambito strategico n. 13 – pari a m² 80.746 ca. corrispondente alla superficie di concentrazione edificatoria) potrebbe generare ulteriore consumo di suolo agricolo; mentre l'area di cessione compensativa non genererebbe alcun consumo di suolo perché destinata al ripristino dell'attività agricola e ad area verde per servizi di fruizione pubblica e di tutela naturalistica e paesistica. Considerando quindi l'effettiva **occupazione di suolo agricolo**, esterno al tessuto già consumato, la trasformazione di suolo prevista dal piano ammonta in totale a m² **210.490,00 ca.** (da tale calcolo è escluso l'Ambito strategico n. 13, assoggettato a successivo Accordo di Programma per la sua attuazione); a detta quantità sono da sommare poi gli ambiti di trasformazione interni al tessuto già urbanizzato.

La quantità di reale occupazione di suolo agricolo, rapportata all'intera superficie del territorio comunale, pari a m² 13.198.015,00, corrisponde dunque al **1,5 ca.** del totale.

La superficie del territorio comunale di Pioltello già consumata mediante interventi urbanizzativi assomma complessivamente a m² 6.602.414,00 ca., di cui: m² 174.453,00 ca. destinati ai centri storici; m² 4.186.177,00 ca. a uso prevalentemente residenziale e per servizi, per un totale di m² 4.360.630,00 ca., corrispondente a circa il 66% del tessuto trasformato; la superficie ad uso prevalentemente produttivo e

terziario ammonta a m² 2.241.784,00 ca., corrispondente a circa il 34% del tessuto già trasformato.

Gli ambiti di trasformazione, previsti dal Documento di Piano, destinati a uso prevalentemente residenziale e per servizi, non provocano consumo di suolo agricolo; se si considera la previsione dell'Ambito strategico AS 13, il consumo di suolo potenzialmente previsto assomma a m² 80.746,00 ca., corrispondente a circa il 2% del tessuto a uso prevalentemente residenziale e servizi (m² 4.360.630,00 ca.) già esistente.

La superficie totale degli ambiti di trasformazione, previsti dal Documento di Piano, destinati a uso prevalentemente produttivo e terziario/commerciale/ricettivo, che provocano consumo di suolo agricolo, assomma a m² 129.744,00 ca., corrispondente a circa il 6% del tessuto a uso prevalentemente produttivo e terziario/commerciale/ricettivo (m² 2.241.784,00 ca.) già esistente.

L'occupazione di suolo agricolo, esterno al tessuto già trasformato, derivante dai nuovi ambiti di trasformazione del Documento di Piano (incluso l'Ambito strategico AS 13) ammonta in totale a m² **210.490,00** ca.; detta quantità, rapportata all'intera superficie urbanizzata del territorio comunale, pari a m² 6.602.414,00 ca. corrisponde ad un incremento percentuale reale, rispetto alla superficie urbanizzata esistente, di circa il 3%.

2.3 DATI RIASSUNTIVI DELLE PREVISIONI DI P.G.T.

2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI PRODUTTIVI/TERZIARI

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compensazione edificatoria [m ²]	superficie di concentrazione edificatoria [m ²]	edif. terziario- commerciale- ricettiva: SIp [m ²]	edificabilità produttiva: Slp [m ²]	UT=Slp/St [m ² /m ²]
2	38.677,00			20.000,00		0,50 ca
4	17.018,00				8.800,00	0,50 ca
5	102.403,00	63.705,00	25.170,00		15.100,00	0,15 ca
9	37.143,00			8.400,00*	18.600,00	0,70 ca
10	18.724,00			3.600,00*	4.880,00	0,50 ca
12	67.431,00	55.000,00		8.000,00 + 2.850,00	17.000,00	0,41ca
TOTALE	281.396,00	118.705,00		42.850,00	64.380,00	

Note: * = delocalizzazione s.l.p. terziario/commerciale derivante dall'Ambito AdP "Ex Sisas"

AMBITI RESIDENZIALI

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compensazione edificatoria [m ²]	superficie di concentraz. edificatoria [m ²]	It=Volume/St densità % [m ³ /m ²]	volume m ³	incentivo volumetrico m ³	abit. n.
1a -1b	8.263,00			1,70	14.000,00		93
3	27.276,00			1,40	39.251,00		262
6	38.358,00			0,55	20.000,00	981	140
7	21.274,00			2,14	43.320,00	2.136,00	303
8	11.648,00			1,62	18.000,00	883,00	126
11	20.704,00			0,50	10.000,00		67
TOTALE	127.523,00				144.571,00	148.571,00	991
AS 13	1.546.982,00	1.466.236,00	80.746,00	0,11	175.000,00		1.167
TOTALE	1.674.505,00				319.571,00	323.571,00	2.158

Note: parametri di riferimento per il calcolo della densità edilizia utilizzati nelle precedenti tabelle:

It = Volume/St (Indice di fabbricabilità territoriale): definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St.

Ut = Slp/St (Indice di utilizzazione territoriale): definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St.

2.3.2 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI PIANO DELLE REGOLE

COMPARTI PRODUTTIVI/TERZIARI

numero	sup. terr. St [m ²]	edif. terziario-commerciale-ricettivo [m ²]	edificabilità produttiva: Slp [m ²]	UT = Slp/St [m ² /m ²]
5		473,00		
6		1.338,00		
8	7.193,00		1.500,00	0,20 ca
9		500,00		
TOTALE	7.193,00	2.311,00	1.500,00	

COMPARTI RESIDENZIALI

numero	sup. terr. St [m ²]	abitanti n.	It=Volume/St densità % [m ³ /m ²]	volume m ³
1	2.588,00	64	3,70 ca	9.540,00
2	4.533,00	58	2,00 ca	8.760,00
3	11.461,00	121	1,60 ca	18.183,00
4	3.729,00	32	1,30 ca	4.774,00
5	11.054,00	113	1,50 ca	17.000,00
6	17.361,00	149	1,30 ca	22.367,00
7	6.623,00	67	1,50 ca	10.000,00
9	5.171,00	77	2,20 ca	11.500,00
10	13.985,00	174	1,90 ca	26.080,00
11	7.160,00	60	1,30 ca	9.042,00
12	1.621,00	30	2,80 ca	4.500,00
TOTALE	85.286,00	945		141.746,00

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE: PRODUTTIVI/TERZIARI <i>(lotti inattuati)</i>	PAV	superficie reale [m ²]	rapporto copertura [m ² /m ²]	s.l.p. [m ²]
CIS 3	PAV 1			520,00
CIS 10	PAV 4	21.967,00		15.500,00
CIS 27	PAV 6			998,00
CIS 16	PAV 7	7.235,00		4.253,00
CIS 30	PAV 8	13.090,00		10.270,00
CIS 18	PAV 14	79.356,00		71.707,00
TOTALE		121.648,00		103.248,00

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE: RESIDENZIALI <i>(lotti inattuati)</i>	PAV	superficie reale [m ²]	abitanti n.	densità %	m ³
CIS 3	PAV 1	22.124,00	323	2,20 ca	48.495,00
CIS 8	PAV 2	30.617,00	164	0,80 ca	24.543,00
CIS 14	PAV 5	14.977,00	160		24.000,00
CIS 14 – Lotto "idrogeno"	PAV 5	5.230,00	80		12.000,00
CIS 27	PAV 6	13.787,00	97	1,00 ca	14.574,00
CIS 24	PAV 9	12.607,00	227	2,70 ca	33.999,00
CIS 22	PAV 11	23.429,00	167		25.000,00
PII LIMITO	PAV 13	72.479,00	400	0,80 ca	60.000,00
TOTALE		195.250,00	1.618		242.611,00

2.3.3 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI/TERZIARI	281.396,00	107.230,00		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	127.523,00		991	148.571,00
TOTALE	408.919,010	107.230,00	991	148.571,00

AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE	1.955.901,00		2.158	323.571,00

PIANO DELLE REGOLE

COMPARTI	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
COMPARTI PRODUTTIVI/TERZIARI	7.193,00	3.811,00		
COMPARTI RESIDENZIALI	85.286,00		945	141.746,00
TOTALE	92.479,00	3.811,00	945	141.746,00

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (lotti inattuati)	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
PIANI ATTUATIVI VIGENTI PRODUTTIVI/TERZIARI	121.648,00	103.248,00		
PIANI ATTUATIVI VIGENTI RESIDENZIALI	195.250,00		1.618	242.611,00
TOTALE	316.898,00	103.248,00	1.618	242.611,00

PIANO DELLE REGOLE TOTALE	409.377,00	107.059,00	2.563	384.357,00
----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI P.G.T.
(DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE)

DOCUMENTO	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
DOCUMENTO DI PIANO	408.919,00	107.230,00	991	148.571,00
PIANO DELLE REGOLE	92.479,00	3.811,00	945	141.746,00
TOTALE	501.398,00	111.041,00	1.936	290.317,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.048.380,00	111.041,00	3.103	465.317,00

TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI P.G.T. (DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE) E PIANI ATTUATIVI IN CORSO DEL P.R.G. (lotti inattuati)

DOCUMENTO	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI P.G.T.	501.398,00	111.041,00	1.936	290.317,00
TOTALE COMPLESSIVO PIANI ATTUATIVI P.R.G. IN CORSO	316.898,00	103.248,00	1.618	242.611,00
TOTALE	818.296,00	214.289,00	3.554	532.928,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.365.278,00	214.289,00	4.721	707.928,00

3. AZIONI DI PIANO

ATTUAZIONE delle azioni di Piano

Gli indirizzi del Documento di Piano, in precedenza riassunti, si esplicitano, puntualizzano e concretizzano nell'attuazione delle azioni di programmazione strategica di seguito descritte, che assumono pertanto valore di norme attuative del Documento di Piano e che trovano di conseguenza riscontro nei suoi elaborati e negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

3.1. LE TUTELE

3.1.1. ESTENSIONE DELLE TUTELE PREVISTE DA STRUMENTI DI VALENZA SOVRA LOCALE

Parco Agricolo Sud Milano e P.L.I.S. "Parco delle cascine"

DESCRIZIONE TERRITORIALE

La legge regionale 23 aprile 1990, n. 24 ha istituito il Parco Regionale di cintura metropolitana "*Parco Agricolo Sud Milano*", entro i cui confini ricadono porzioni del territorio comunale di Pioltello: a oriente l'area agricola compresa tra il confine con il comune di Rodano, il tracciato della S.P. 103 "*Cassanese*" a nord-ovest, la S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*" a ovest; a meridione il lago di "*Malaspina*" a sud-ovest e la porzione di territorio a sud della S.P. 14 "*Rivoltana*", tra il comune di Rodano a est, il comune di Peschiera Borromeo e il "*Parco della Besozza*" a ovest; quest'ultima porzione del "*Parco Agricolo Sud Milano*" è interessata dall'Ambito Territoriale Estrattivo ATE g25, in corso di attuazione.

Con esclusione evidentemente del lago e dell'ambito estrattivo, il territorio comunale incluso nel parco è sostanzialmente pianeggiante e ancora destinato ad attività agricole, seppur di tipo marginale.

L'area, attraversata da una diffusa rete irrigua, parzialmente alimentata da "fontanili" ancora attivi, conserva filari e vegetazione ripariale, oltre che colture in parte riconducibili alla tradizione agraria della pianura lombarda. Nell'area sorgono alcuni fabbricati rurali (cascine) d'interesse storico, la più pregevole, nei pressi del "fontanile" omonimo, è la cascina Castelletto, di proprietà comunale.

Le aree comprese nel parco regionale sono coerentemente sottoposte a vincolo paesaggistico di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Il "*Parco delle cascine*", importante elemento di connessione con il Parco Agricolo Sud (a sud) e il Parco Est delle Cave e il Martesana (a nord), è un'area di circa 211 ha., compresa tra la S.P. 103 "*Cassanese*" a sud e la S.S. 11 "*Padana Superiore*" a nord, il confine dei comuni di Vimodrone a nord-est e di Segrate a est. Il parco è stato riconosciuto dalla Regione Lombardia con delibera di G.R. n. 7/7574 del 21 dicembre 2001.

Mentre la componente geomorfologica del parco, sostanzialmente pianeggiante, assume una limitata importanza, il sistema delle acque superficiali, rappresenta uno dei principali elementi ordinatori del paesaggio, dove permangono ancora attive le reti irrigue, sopravvissute ai cambiamenti nelle pratiche agricole.

La quasi totalità del Parco è rappresentata da appezzamenti agricoli, parte ancora coltivati, ma per la maggior parte ormai dismessi e abbandonati; superfici residuali di tipo boschivo si rinvencono in corrispondenza delle aree dove erano presenti i fontanili; presenti, anche se in modo frammentato, siepi e filari. La vegetazione prevalente è di origine antropica e si rilevano, sempre come vegetazione erbacea, numerosi incolti. Le significative cascine (Bareggiate, Chioso e Vallotta) un tempo presenti sono state gravemente compromesse da occupazioni abusive e successivi sgomberi, operazioni che hanno fortemente deteriorato la qualità dei luoghi, riducendo gli edifici a ruderi e favorendo il degrado della porzione settentrionale e orientale dell'area agricola, che si presenta ormai in stato di completo abbandono.

Nell'ambito del parco sono presenti, nella parte sud-occidentale, due aziende agricole attive, anche con funzioni ludico/ricreative e per l'attività equestre e di addestramento equino (cascina "*Saresina*" - con annesso podere di circa 250.000 m² e cascina "*Arzona*" - con annesso podere di circa 255.000 m²); aziende entrambe meritevoli di conservazione.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Le aree comprese nel "*Parco Agricolo Sud Milano*" sono caratterizzate da una diffusa rete di corpi idrici superficiali parzialmente alimentati da "fontanili" ancora attivi e dal permanere di attività agricole di tipo marginale, parte riconducibili alla tradizione agraria della pianura lombarda.

Nell'area sorgono alcuni fabbricati rurali (cascine) d'interesse storico, la più pregevole, nei pressi del "fontanile" omonimo è la cascina Castelletto, di proprietà comunale, nell'area si conservano filari e vegetazione ripariale.

Il lago di "Malaspina" è un bacino di origine estrattiva, privo di alimentazione propria e utilizzato quale vasca di laminazione delle acque meteoriche, raccolte e depurate nell'adiacente quartiere residenziale di "Milano - S.Felice".

La porzione a sud dell'area compresa nel parco è interessata dall'Ambito Territoriale Estrattivo ATE g25, in corso di attuazione, attività estrattiva che ha provocato la totale alterazione dei caratteri originari del luogo, anche con la formazione di bacini idrici artificiali.

L'area del P.L.I.S. "Parco delle cascine", sostanzialmente pianeggiante, è caratterizzata dal sistema delle acque superficiali, che rappresenta uno dei principali elementi ordinatori del paesaggio. La quasi totalità del Parco è rappresentata da appezzamenti agricoli; siepi, filari e vegetazione ripariale si osservano in corrispondenza dei corpi irrigui principali. Le pregevoli cascine (Bareggiate, Chioso e Vallotta) un tempo presenti sono state gravemente compromesse da occupazioni abusive e successivi sgomberi, operazioni che hanno fortemente deteriorato la qualità dei luoghi, riducendo gli edifici a ruderi e favorendo il degrado della porzione settentrionale dell'area.

Nell'ambito del parco sono presenti, nella parte sud-occidentale, due aziende agricole attive, meritevoli di attenta conservazione.

Dette aree, per estensione, percepibilità da aree pianiziali vaste e dalla viabilità principale, relazione con l'urbanizzazione recente, costituiscono componente imprescindibile dell'identità locale del paesaggio, sono quindi classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

Gli elaborati grafici allegati descrittivi dell'uso del suolo e gli elaborati grafici di valutazione paesaggistica documentano quantità e qualità di dette aree.

I dati descrittivi e tendenziali relativi all'attività primaria documentano la sostanziale marginalità delle attività culturali.

INDIRIZZO DEL PIANO

La protezione delle aree non urbanizzate è perseguita mediante il rafforzamento e l'estensione delle tutele previste da specifici strumenti di valenza sovra locale.

Per il **Parco Agricolo Sud Milano**, parco di competenza regionale a gestione provinciale, il P.G.T. esprime un indirizzo volto a perseguire il perfezionamento del perimetro dell'area tutelata.

A sud la presenza del vasto comprensorio pubblico destinato a parco urbano, denominato "Parco della Besozza", unito alle aree recuperabili con il progressivo completamento dell'attività estrattiva, aree di cava da rinaturalizzare e di cui favorire la fruizione pubblica, attraverso un insieme sistematico di interventi che ne garantiscano la connessione con l'adiacente area boschiva, in corso di formazione, e la città stessa, prefigurano il rafforzamento di un'efficace e vasta area di tutela di grande interesse pubblico e di valenza sicuramente sovra locale.

A est, in coerenza con il previsto completamento dell'area produttiva, potrà essere perfezionato il perimetro meridionale del parco assicurando la piena coerenza tra i suoi confini e il contesto urbanistico locale.

Per il **Parco Locale d'Interesse Sovra comunale "Parco delle cascine"** a nord, allo scopo di favorire l'attuazione nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo punto 3.1.2, è proposta la modificazione del suo perimetro sul lato sud-orientale (AS n. 13) e l'estensione compensativa verso sud, verso il territorio compreso nel Parco Agricolo Sud Milano; è perseguita inoltre la piena integrazione nell'ambito del corridoio ecologico costituito dal più vasto P.L.I.S. Est delle Cave e il Martesana (a nord), ciò anche al fine di ottemperare all'obiettivo previsto dal P.T.C.P. relativamente alla costruzione della rete ecologica provinciale.

Al fine di prevenire l'**abbandono** e il conseguente **degrado del territorio agricolo**, compreso entro i confini comunali, l'Ente comunale esprime anche l'indirizzo di favorirne la **manutenzione mirata** sostenendo le attività agricole e perseguire così anche il controllo costante delle aree non urbanizzate.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Culture agricole, aree di fruizione pubblica.

AZIONE

Per il **Parco Agricolo Sud Milano**, entro il periodo di validità del Documento di Piano, l'Ente comunale si impegna ad avanzare all'Ente gestore del parco una documentata proposta di perfezionamento del perimetro dell'area tutelata, in particolare nella porzione orientale del territorio comunale, nell'area del "*podere Castelletto*", allo scopo di estenderne la superficie verso sud, fino al limitare del "centro abitato" e dell'ambito di trasformazione di progetto (AdT n. 9), che completa il tessuto urbanizzato consolidato a uso produttivo.

A sud la presenza del parco urbano, denominato "*Parco della Besozza*" e delle aree recuperabili con il progressivo completamento dell'attività estrattiva, dovrà orientare l'azione amministrativa verso il rafforzamento di un'efficace e vasta area di tutela di grande interesse pubblico e di valenza sicuramente sovra locale, in cui favorire la fruizione pubblica, attraverso un insieme sistematico di interventi che garantiscano la più stretta connessione tra l'area boschiva, in corso di formazione, e d'interesse sovra locale e la città stessa.

A tale proposito il recupero della cascina Besozza, di proprietà comunale e attualmente inutilizzata, potrà essere perseguito anche nell'ambito della proposta di riqualificazione di complessi agricoli dell'area metropolitana in vista dell'Expo 2015, denominato "*Progetto 100 Cascine per L'Expo*".

L'Ente comunale dovrà favorire tale processo con azioni finalizzate al coordinamento tra l'area a parco già consolidata e le aree di escavazione da recuperare.

Per il **Parco Locale d'Interesse Sovra comunale "Parco delle cascine"** a nord, allo scopo di favorirne l'attuazione nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo punto 3.1.2, è proposta la modificazione del perimetro sul lato sud-orientale (AS n. 13) e l'estensione compensativa del suo confine meridionale. L'Ente comunale si impegna pertanto ad avanzare all'Ente provinciale, e agli altri Enti sovra ordinati interessati al procedimento, una proposta di Accordo di Programma per la modificazione del perimetro del Parco Locale d'Interesse Sovra comunale e l'estensione compensativa del perimetro dell'area tutelata verso sud, oltre il tracciato della S.P. 103 "*Cassanese*", fino al confine con il comune di Segrate, per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito strategico n. 13, e per il recupero delle aree agricole dimesse nel P.L.I.S..

Si impegna inoltre a favorire la progressiva realizzazione di un corridoio ecologico, anche perseguendo la necessaria concertazione con il comune di Segrate, verso sud e le aree comprese nel Parco Agricolo Sud Milano oltre che la piena integrazione del parco locale nell'ambito del corridoio ecologico costituito dal più vasto P.L.I.S. Est delle Cave e il Martesana (a nord).

L'azione verrà sostenuta anche mediante l'acquisizione pubblica di vaste aree agricole a tutela del nucleo rurale antico di Rugacesio, in attuazione delle prescrizioni compensative/mitigative relative all'ambito di trasformazione n. 5).

L'obiettivo della **manutenzione mirata del territorio agricolo** è volto a prevenire l'abbandono e il conseguente degrado del territorio agricolo e dovrà essere perseguito mediante azioni finalizzate ad assicurare l'accessibilità pubblica e la manutenzione della viabilità rurale e dei corpi idrici superficiali; a favorire la continuità dell'attività agricola, primo presidio a tutela del territorio, anche mediante azioni per il miglioramento delle infrastrutture e dei servizi per i residenti e il sostegno alle attività economiche ancora insediate; a sviluppare azioni di sorveglianza periodica, ma costante delle aree, e interventi, anche di natura repressiva, volti a impedire insediamenti abusivi e abbandono di inerti e rifiuti.

L'Ente comunale esprime anche l'indirizzo di incentivare le possibilità di recupero agricolo delle terre abbandonate mediante azioni di sostegno al lavoro e al "credito" per gli operatori.

In tale contesto, l'azione, promossa dal piano per il recupero ad uso agricolo delle aree dismesse nel "Parco delle Cascine", potrà costituire la premessa per la costituzione di una rete produttiva e organizzativa che leghi tale ambito con le proprietà comunali del "*podere Castelletto*" a est e del "*Bosco della Besozza*" a sud, con le relative cascine, in una relazione funzionale che assicuri efficacia al recupero ambientale e continuità ed economicità alla manutenzione territoriale.

3.1.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:

attuazione del P.L.I.S. "Parco delle cascine"

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il "Parco delle cascine", importante elemento di connessione tra il Parco Agricolo Sud Milano (a sud) e il Parco Est delle Cave e il Martesana (a nord), è un'area di circa 211 ha., compresa tra la S.P. 103 "Cassanese" a sud e la S.S. 11 "Padana Superiore" a nord, il confine dei comuni di Vimodrone a nord-est e di Segrate a est. Il parco è stato riconosciuto dalla Regione Lombardia con delibera di Giunta regionale 21 dicembre 2001, n. 717574.

Mentre la componente geomorfologica del parco, sostanzialmente pianeggiante, assume una limitata importanza, il sistema delle acque superficiali, rappresenta uno dei principali elementi ordinatori del paesaggio, dove permane, in una certa misura, ancora attiva una testa di fontanile, sopravvissuta alle conseguenze dell'abbassamento della falda negli anni '80 del secolo scorso e ai cambiamenti nelle pratiche agricole.

La quasi totalità del Parco è rappresentata da appezzamenti agricoli; qualche residua superficie boschiva si rinviene in corrispondenza dell'area dove erano presenti i fontanili; presenti, anche se in modo frammentato, siepi e filari arborei. La vegetazione prevalente è di origine antropica e si rilevano, come vegetazione erbacea, numerosi incolti.

Le significative e storiche cascine (Bareggiate, Chioso e Vallotta) sono state gravemente compromesse da ripetute occupazioni abusive da parte d'immigrati e nomadi, alterazioni mediante edificazioni precarie e successivi sgomberi da parte delle forze di polizia; operazioni che hanno fortemente deteriorato la qualità dei luoghi, riducendo gli edifici a ruderi e favorendo il degrado della porzione settentrionale e orientale dell'area.

Nell'ambito del parco sono presenti, nella parte sud-occidentale, due aziende agricole attive, entrambe efficacemente condotte, e pertanto meritevoli di attenta conservazione, in cui sono svolte anche funzioni ludico/ricreative e attività equestri e di addestramento equino, sicuramente compatibili con gli indirizzi di attuazione del P.L.I.S. (cascina "Saresina" - con annesso podere di circa 250.000 m² e cascina "Arzona" - con annesso podere di circa 255.000 m²); i complessi agricoli sono conservati in buone condizioni e regolarmente utilizzati anche ai fini ludico/ricreativi suddetti;

La prevalente porzione nord orientale del parco invece, dove sono collocate le ricordate cascine "Bareggiate", "Chioso" e "Vallotta" (156 ha., corrispondenti al 73% ca. della superficie complessiva del parco), meglio identificata nella tavole "Inquadramento" e seguenti al successivo Capo 5 "Ambito strategico - Individuazione - Disposizioni attuative - Ambito strategico n. 13" dal perimetro denominato "aree agricole dismesse in degrado da recuperare alle colture", versa in condizioni di totale abbandono e degrado; vi è dismessa da tempo ogni coltura, la viabilità agricola è parzialmente interrotta in più punti, allo scopo anche di impedire l'abbandono di inerti e rifiuti e l'occupazione abusiva delle aree, la vegetazione arborea, di tipo antropico, non viene sottoposta a controllo e progressivamente le aree tendono a inselvaticarsi.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

L'area del "Parco delle cascine", sostanzialmente pianeggiante, è caratterizzata dal sistema delle acque superficiali, che rappresenta uno dei principali elementi ordinatori del paesaggio. La quasi totalità del Parco è rappresentata da appezzamenti agricoli; siepi, filari e vegetazione ripariale si osservano in corrispondenza dei fontanili. Delle pregevoli storiche cascine (Bareggiate, Chioso e Vallotta), un tempo presenti, si conservano solo le tracce del sedime, gli edifici sono state infatti gravemente compromessi da occupazioni abusive e successivi sgomberi, operazioni che hanno fortemente deteriorato la qualità dei luoghi, riducendo i fabbricati a ruderi e favorendo il degrado della porzione settentrionale e orientale dell'area. Nella prevalente porzione nord orientale del parco infatti l'attività agricola è stata da tempo dismessa e le aree versano in condizioni di abbandono e degrado.

Nell'ambito del parco sono presenti invece, nella parte sud-occidentale, due aziende agricole attive,

meritevoli di attenta conservazione.

Le aree comprese nel parco, per estensione, percepibilità da aree pianiziali vaste e dalla viabilità principale, relazione con l'urbanizzazione recente, costituiscono componente imprescindibile dell'identità locale del paesaggio, sono quindi classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

Gli elaborati grafici allegati descrittivi dell'uso del suolo e gli elaborati grafici di valutazione paesaggistica documentano, quantità e qualità di dette aree.

INDIRIZZO DEL PIANO

L'attuazione del P.L.I.S., la cui superficie è per la gran parte di proprietà privata, e lo sviluppo della programmata fruizione pubblica, dalla sua istituzione, non ha avuto di fatto seguito; peraltro, negli anni trascorsi, numerose sono state le proposte di trasformazione edilizia di porzioni del parco, o per altre funzioni d'interesse pubblico, presentate all'Ente comunale.

L'irrinunciabile e improrogabile esigenza di un tempestivo recupero, soprattutto mediante la riattivazione dell'attività agricola, delle aree dismesse, progressivamente interessate in questi ultimi anni dai rilevanti fenomeni di degrado ambientale e di criticità sociale sopra ricordati, ha reso necessario programmare un rigoroso intervento pubblico, a fronte dell'inerzia delle proprietà verso il recupero agricolo.

La conservazione attiva del patrimonio naturalistico e paesaggistico è perseguita mediante l'individuazione di indirizzi finalizzati a rendere operativa la conservazione e la fruizione pubblica delle aree del parco, in particolare perseguendo.

- a) la conservazione del carattere agricolo tradizionale dei luoghi, anche mediante la salvaguardia e il sostegno alle attività agricole produttive e a quelle a carattere sportivo-ricreativo compatibili con le finalità del P.L.I.S. ancora esistenti; la promozione della riconduzione a coltura delle vaste aree agricole dismesse, attualmente fattori di grave criticità ambientale e sociale, mediante un progetto di parco agricolo, attorno alla cascina Bareggiate recuperata con funzione d'attrezzatura agricola e di centro per la fruizione ambientale, anche con servizi ricettivi, che assicuri la compatibilità ambientale delle nuove coltivazioni previste e il restauro paesaggistico dei luoghi. Il progetto, che potrà validamente inserirsi nella proposta di riqualificazione di complessi agricoli dell'area metropolitana in vista dell'Expo 2015, mediante la partecipazione al "*Progetto 100 Cascine*" per L'Expo, dovrà definire anche le modalità di recupero dell'altre cascina diroccata esistente (cascina Chioso), in coerenza con le esigenze di fruizione pubblica dell'area circostante e degli indirizzi di recupero paesaggistico dell'area, e perseguire la sostenibilità economica degli interventi, secondo principi di sussidiarietà tra pubblico e privato
- b) la salvaguardia e il recupero della rete dei corpi idrici superficiali e delle relative aree ripariali;
- c) la fruizione pubblica dei luoghi, compatibilmente con la conduzione delle attività agricole esistenti e previste e la conservazione delle aree d'interesse ambientale;
- d) la realizzazione di aree di fruizione pubblica, integrate con le aree d'interesse ambientale, in relazione funzionale con il tessuto urbano di Pioltello, con la rete del Trasporto Pubblico Locale e la rete ciclo-pedonale sovra locale, che dovrà costituire l'infrastruttura "verde" atta a garantire e sostenere la fruizione pubblica del P.L.I.S. e i corridoi ecologici del piano.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Colture agricole, aree di fruizione pubblica.

AZIONE

Entro il periodo di validità del Documento di Piano, l'Ente comunale dovrà dar corso a interventi operativi finalizzati a perseguire la concreta realizzazione del P.L.I.S. "*Parco delle cascine*" nel rispetto degli indirizzi di seguito enunciati:

- 1 – Per collocazione, estensione e peculiarità il parco costituisce area d'interesse metropolitano.
 - 1.1 - Nel parco deve essere promossa la conservazione del carattere agricolo tradizionale dei luoghi.
 - 1.2 - Nel parco deve essere favorita la fruizione pubblica, locale e sovra locale, anche mediante idonee infrastrutture, e la realizzazione di servizi pubblici compatibili.
 - 1.3 - Le aree d'interesse ambientale (naturalistico e paesaggistico) devono essere conservate e recuperate nel rispetto dei loro diversi caratteri distintivi.
 - 1.4 - Le trasformazioni delle aree, per usi privati diversi da quello agricolo o a questo assimilabili, sono vietate.
 - 1.5 - Allo scopo di garantire la sostenibilità economica della realizzazione del P.L.I.S., la ripartizione delle aree e delle funzioni tra attività di prevalente carattere pubblico e/o privato dovrà essere definita secondo indirizzi di sussidiarietà.
- 2 – Conservazione del carattere agricolo del parco
 - 2.1 - Le aree agricole dismesse devono essere ricondotte a coltura, mediante iniziative di tipo privato e/o pubblico, attraverso un progetto, d'indirizzo pubblico, di parco agricolo finalizzato a definire:
 - a) le modalità di restauro paesaggistico dei luoghi,
 - b) la compatibilità ambientale delle colture agricole previste,
 - c) le modalità di tutela delle aree d'interesse ambientale e della rete idrica superficiale,
 - d) le modalità di fruizione pubblica delle aree,
 - e) le modalità di recupero della cascina Bareggiate, con funzione d'infrastruttura agricola e centro per la didattica ambientale,
 - f) le modalità di recupero della cascina Chioso, con funzione d'infrastruttura e centro servizi per la promozione della fruizione pubblica del parco,
 - g) la sostenibilità economica dell'attività agricola da intraprendere;
 - 2.2 - Nel parco deve essere perseguita la conservazione delle attività agricole esistenti, pertanto gli interventi, necessari al miglioramento funzionale e paesaggistico delle attività e delle infrastrutture edificate esistenti, possono essere consentiti, se coerenti con il progetto di parco agricolo, di cui al punto 2.1.
- 3 – Fruizione pubblica del parco
 - 3.1 - Nel parco deve essere garantita la fruizione pubblica dei luoghi, compatibilmente con la conduzione delle attività agricole esistenti e previste e la conservazione delle aree d'interesse ambientale.
 - 3.2 - La fruizione pubblica dei luoghi, deve perseguire l'integrazione con il tessuto urbano della città di Pioltello e garantire l'accessibilità del sito, mediante adeguate infrastrutture, all'intero contesto metropolitano.
 - 3.3 - La realizzazione di aree di fruizione pubblica, integrate con le aree d'interesse ambientale, dovrà costituire l'infrastruttura principale atta a garantire e sostenere la fruizione pubblica del P.L.I.S..
Il progetto dovrà definire in particolare:
 - a) le aree di tutela ambientale e le relative modalità di conservazione,
 - b) le modalità di conservazione della rete idrica superficiale,
 - c) le modalità d'integrazione con la rete ecologica provinciale,
 - d) le modalità per favorire la relazione funzionale con il tessuto urbano di Pioltello e l'accessibilità ciclo-pedonale dell'area,
 - e) le infrastrutture necessarie a favorire la fruizione sovra locale, in particolare da Segrate, Vimodrone e Cernusco sul Naviglio,

- f) la coerenza paesaggistica, ambientale e funzionale, delle infrastrutture e servizi programmati, con le colture previste nel parco agricolo.
- 4 – Tutela delle aree d'interesse ambientale (naturalistico e paesaggistico)
- 4.1 - Nel parco dovrà essere perseguita la tutela delle aree d'interesse ambientale e della rete idrica superficiale, mediante adeguate opere di conservazione e ripristino.
- 4.2 - Le attività agricole consentite e la fruizione pubblica saranno subordinate alle esigenze di tutela ambientale di detti fondamentali elementi costitutivi del parco.
- 4.3 - Il progetto di parco agricolo e il progetto di fruizione pubblica dovranno garantire il rispetto degli indirizzi di cui ai punti precedenti.
- 5 – Recupero delle cascine esistenti
- 4.1 - Il progetto di parco agricolo dovrà definire le modalità di recupero delle cascine diroccate esistenti, in coerenza con gli indirizzi di recupero paesaggistico dell'area;
- In particolare il progetto dovrà:
- a) definire le tipologie edilizie, le caratteristiche compositive delle architetture e le tecniche costruttive da utilizzare negli interventi di recupero,
 - b) per la cascina Bareggiate verificare la compatibilità tra l'uso agricolo e le previste attività di tipo didattico a servizio del parco; nel complesso potranno essere consentite anche attività agrituristiche.
 - c) per le cascine Chioso e Vallotta verificare, in coerenza con gli indirizzi generali del parco agricolo, la destinazione d'uso consentibile, anche di tipo residenziale, considerata l'adiacenza con il tessuto urbano di Pioltello.

Per la concreta e tempestiva attuazione di dette azioni di piano l'Ente comunale ha ritenuto necessaria una rigorosa azione, che consenta l'acquisizione pubblica delle aree attualmente dismesse dall'attività agricola.

L'attuazione dell'indirizzo di piano comporterà pertanto una concertazione con gli Enti sovra ordinati (Accordo di Programma) e la modificazione del perimetro del Parco, con sottrazione di una sua porzione e contestuale maggiore integrazione compensativa.

La conclusione di detto procedimento potrà consentire di attivare un limitato consumo di suolo (m² 80.746,00) con destinazione d'uso prevalentemente residenziale (AS n. 13), subordinato però a rilevanti cessioni compensative di aree (cessione delle aree agricole in degrado m² 1.466.236,00 ca.) e fabbricati diruti (cascine Bareggiate e Chioso); acquisizioni al patrimonio pubblico che sicuramente consentiranno di dar corso alle azioni di piano programmate e in precedenza descritte e finalmente alla piena attuazione e fruizione pubblica del P.L.I.S. "*Parco delle cascine*".

3.1.3. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO: alveo dei corpi idrici irrigui e dei fontanili

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio di Pioltello è attraversato da corpi idrici superficiali, appartenenti al reticolo di bonifica Est-Ticino/Villoresi, che si dipartono dal naviglio Martesana, e al reticolo idrico minore, di competenza comunale, costituito prevalentemente da corsi d'acqua/aste di fontanili attivi o parzialmente attivi.

Fanno parte del predetto reticolo di bonifica la roggia Arzona/Orsona, il fontanile di Bareggiate, la roggia Calchera, la roggia Ciocca, la roggia Giussana-Bertolera, la roggia Naviglietto, il fontanile Prà matto/Campo matto, la roggia Renata, la roggia Volpina; del reticolo idrico minore i fontanili individuati nello studio "*Reticolo idrico minore*", redatto da Gamma Progettazione Territorio s.r.l. di Milano.

L'alveo dei corsi d'acqua e dei fontanili, a funzione prevalentemente irrigua, caratterizza marcatamente la morfologia del territorio non urbanizzato, ha creato infatti nel corso del tempo una fitta tessitura territoriale che qualifica i luoghi mediante la presenza di un'ancora riconoscibile copertura vegetale ripariale.

La trasformazione del territorio, negli ultimi decenni, ha progressivamente ridotto la superficie dai canali ed eroso la vegetazione ripariale, soprattutto per l'invasione dell'urbanizzazione e del conseguente inquinamento ambientale, ma anche a causa di colture intensive indifferenziate, che comportano un massiccio uso di sostanze chimiche fertilizzanti e antiparassitarie e per l'inappropriata manutenzione della vegetazione ripariale, che privilegia i tagli a raso o il totale abbandono, rispetto alle periodiche potature tradizionali.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Lo studio del Reticolo idrico allegato, e condiviso dalla Regione Lombardia, documenta le caratteristiche dei corpi idrici superficiali e detta prescrizioni normative a loro tutela.

Tali aree presentano diffusa criticità dal punto di vista morfologico, idrogeologico ed ecologico.

Le aree degli alvei sono classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica, gli elaborati tecnici del documento: "*Reticolo idrico minore*", redatto da Gamma Progettazione Territorio s.r.l. di Milano, costituito da elaborati grafici e da un elaborato illustrativo e normativo, allegati al Documento di Piano, ne illustrano, per tutto il territorio, estensione e qualità.

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerate la caratterizzazione morfologica e naturalistica, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità, la loro criticità dal punto di vista idrogeologico ed ecologico, il valore paesaggistico apportato e la relazione con i valori identitari della comunità locale; il piano persegue la conservazione morfologica e naturalistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e totale non trasformabilità.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività di conservazione dell'ambiente naturale e boschivo ripariale, colture agricole compatibili.

AZIONE

Individuazione puntuale delle aree e prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nei diversi documenti che costituiscono il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), che facciano proprie anche le norme relative alla tutela geomorfologica e dei corpi idrici, contenute nei rispettivi studi.

3.1.4 TUTELA E CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI E DEI NUCLEI ANTICHI:**Pioltello, Limoto e Rugacesio****DESCRIZIONE TERRITORIALE**

Il comune di Pioltello è caratterizzato dalla presenza di due distinti centri storici: Pioltello a nord, a sud, oltre la linea ferroviaria Milano-Venezia, Limoto e i due nuclei antichi di Rugacesio a sud-ovest.

La struttura urbana dei due centri e dei due nuclei antichi denota la prevalenza dell'agricoltura nell'economia storica locale; i centri di Pioltello e Limoto, in origine amministrativamente comuni autonomi, hanno impianto prevalentemente lineare lungo il tracciato delle principali direttrici viarie storiche.

I due nuclei antichi adiacenti, che costituiscono Rugacesio (di sopra e di sotto), presentano invece un impianto marcatamente rurale, organizzato attorno alle preesistenti attrezzature agricole.

I centri storici, per collocazione nel contesto urbano della città, per conservazione sufficientemente unitaria della loro percepibilità, per le caratteristiche identitarie dell'architettura vernacolare locale diffusa, per il legame conservato con i valori simbolici e culturali della tradizione locale, costituiscono un insieme che contribuisce all'identità primaria del territorio, oltre che elemento strutturalmente collegato alla memoria del paesaggio agrario circostante e alle colture che un tempo lo caratterizzavano.

La ridotta estensione dei centri antichi e l'assenza di edifici storici (chiese, torri, palazzi, ecc...), di adeguata rilevanza dimensionale e/o architettonica nel contesto territoriale, non ha consentito l'individuazione di significativi "land mark" di rilievo paesaggistico tale da renderli percepibili in un'area vasta. Nel Piano del paesaggio sono comunque identificati tutti i "land mark" significativi nel contesto locale.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Le aree occupate dai centri storici e dai nuclei antichi sono classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

I centri storici e i nuclei antichi, la cui superficie è stata modificata in estensione rispetto all'individuazione dell'area contenuta nel vigente P.R.G., in accordo con le rilevazioni del P.T.C.P., sono stati oggetto di un'attenta e approfondita analisi, descritta e documentata nel Piano delle Regole, che ne ha esaminato l'epoca di edificazione mediante soglie storiche definite dai diversi catasti antichi, l'organizzazione urbana e degli spazi privati, le caratteristiche tipologiche, i valori architettonici, storici e paesaggistici puntuali e generali, lo stato di conservazione degli edifici e la loro destinazione d'uso, mediante cartografie tematiche dettagliate, schede descrittive e documentazione fotografica; è stato inoltre predisposto un manuale descrittivo degli elementi architettonici, che caratterizzano la specifica architettura tradizionale del luogo. Nel Piano del Paesaggio allegato si sono desunti, anche mediante autonome indagini sul campo, i principali valori storico-architettonici meritevoli di tutela (vedi allegati elaborati grafici).

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerata la correlazione, ancora percepibile, tra l'organizzazione degli abitati antichi e il territorio agricolo circostante; le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edilizia storica, contraddistinta da elementi stilistici e tecniche costruttive ancora riconducibili alla tradizione locale, nonostante le ingenti alterazioni attuate nella seconda metà del XX° secolo; la correlazione simbolica con i valori identitari della comunità locale; il piano persegue la tutela del tessuto urbanistico consolidato e delle caratteristiche storiche e architettoniche degli abitati antichi, per i quali esprime un indirizzo di conservazione, limitando gli interventi di modificazione non solo dell'impianto consolidato, ma anche delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici e dei manufatti diversi che li costituiscono.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale e terziaria, servizi pubblici

AZIONE

Individuazione puntuale delle aree, dell'organizzazione del tessuto urbano e degli spazi pubblici e privati,

della destinazione d'uso dei fabbricati, dei valori tipologici, architettonici e materici, degli elementi decorativi e delle essenze vegetali di pregio, dei manufatti accessori e delle superfetazioni da rimuovere.

Nell'ambito delle disposizioni contenute nel Piano delle Regole, impartire prescrizioni di tutela finalizzate: alla conservazione degli edifici, tenuto conto dei valori architettonici, storici e paesaggistici rilevati, alla conservazione del tessuto urbano, dei manufatti e degli elementi d'interesse storico e paesaggistico che lo caratterizzano; impartire inoltre disposizioni utili a limitare la frammentazione immobiliare delle unità e conseguentemente conservare le differenze sociali, che ancora si riscontrano, contenere il sovraccarico indotto dal fabbisogno d'aree di sosta per gli autoveicoli; impartire disposizioni necessarie per conservare le aree ritenute pertinenti ai nuclei antichi e indispensabili per preservarne la percezione nel contesto territoriale.

L'attività regolamentare dell'Ente comunale dovrà inoltre prevedere interventi atti a favorire il ripristino del decoro di edifici di pregio architettonico e/o storico, in condizioni di degrado tali da compromettere la qualità urbana del contesto antico.

Nella determinazione delle attività edilizie consentibili nei centri e nei nuclei antichi, favorire gli interventi di recupero degli episodi di criticità paesaggistica, favorendo la riqualificazione urbana, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica o strumenti di programmazione integrata e negoziata; favorire inoltre la permanenza e la riqualificazione degli esercizi commerciali di vicinato e delle attività di ristoro, anche mediante la realizzazione di Distretti intercomunali diffusi del commercio (D.I.D.), allo scopo di aggregare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che possa costituire pertanto un'offerta appetibile alla città.

Nel Piano dei Servizi prevedere interventi per la riqualificazione dei servizi pubblici esistenti, per il recupero architettonico e funzionale di fabbricati monumentali (Villa Opizzoni, Villa Trasi), da destinare prevalentemente a servizi. Sulle infrastrutture prevedere interventi per la migliore qualificazione dell'arredo urbano, quale fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo di valorizzazione del tessuto; oltre a interventi per far fronte al fabbisogno di parcheggio sia pubblico sia privato.

3.1.5. TUTELA E CONSERVAZIONE DELL'ARCHITETTURA RURALE:**cascine****DESCRIZIONE TERRITORIALE**

Il territorio presenta tracce di una vocazione agricola storicamente consolidata, pertanto diffusa è la presenza di edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) di origine antica, sia nel contesto abitato che nel territorio rurale.

La presenza di dette edificazioni e della rete stradale che le connette al centro e ai campi caratterizza il territorio non urbanizzato.

Il processo di intensa urbanizzazione, che si è sviluppato a Pioltello nella seconda metà del XX° secolo, ha progressivamente modificato la relazione tra le cascine e il territorio, alterando in molti casi l'unità tipologica consolidata dei complessi antichi e la loro relazione paesaggistica con l'ambiente agricolo, o integrandole direttamente nel tessuto urbano della città e alterandone conseguentemente e definitivamente la funzione e la precedente relazione con la campagna.

La qualità architettonica degli edifici non è di norma rilevante, fatta eccezione per alcuni complessi edilizi, nonostante ciò le cascine sono caratterizzate da una coerenza stilistica diffusa e da elementi edilizi peculiari.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo e le schede descrittive dei singoli complessi, allegati al Documento di Piano, documentano quantità, destinazione d'uso e qualità dei complessi edilizi di tipo agricolo esistenti.

I fabbricati esistenti con tipologia agricola sono stati infatti oggetto di un'analisi particolareggiata, che ne ha esaminato: l'organizzazione degli spazi e delle funzioni, i valori architettonici, storici e paesaggistici puntuali e generali, le destinazioni d'uso, mediante cartografie tematiche dettagliate, sintesi descrittive e documentazione fotografica. L'indagine ha consentito di rilevare una limitata presenza di destinazioni d'uso diverse da quella agricola e l'esistenza di fabbricati rurali dismessi.

Un'indagine più dettagliata dei complessi rurali presenti in area agricola è allegata al Piano delle Regole.

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerata la correlazione, ancora percepibile, tra l'impianto urbanistico dei complessi rurali e il territorio agricolo circostante; le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edilizia rurale storica, contraddistinta da elementi stilistici e tecniche costruttive ancora riconducibili alla tradizione locale, nonostante le ingenti alterazioni attuate nella seconda metà del XX° secolo, specialmente per i complessi inclusi nell'aggregato urbano consolidato; la correlazione simbolica con i valori identitari della comunità locale; il piano persegue la tutela dei complessi rurali e delle loro caratteristiche storiche e architettoniche, per i quali esprime un indirizzo di conservazione, limitando gli interventi di modificazione non solo dell'impianto consolidato, ma anche delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici e dei manufatti diversi che li costituiscono.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Agricola, residenziale, servizi pubblici.

AZIONE

Individuazione puntuale degli edifici, delle caratteristiche dei fabbricati e dei manufatti accessori, dei valori tipologici, architettonici storici e paesaggistici, degli elementi decorativi e delle destinazioni d'uso.

Nell'ambito delle disposizioni contenute nel Piano delle Regole, impartire prescrizioni di tutela finalizzate: alla conservazione degli edifici in rapporto ai valori architettonici, storici e paesaggistici rilevati, alla conservazione della relazione consolidata con il contesto, dei manufatti e degli elementi d'interesse storico e paesaggistico che li caratterizzano.

Per gli edifici agricoli interessati da destinazioni d'uso diverse dall'agricoltura o che risultano dismessi, consentire funzioni e attività compatibili con il contesto agricolo, ponendo precise limitazioni al recupero dei fabbricati, necessarie per la loro tutela storica e tipologica e, considerata la carenza delle opere di urbanizzazione primaria, per contrastare l'insediarsi di nuove attività incompatibili o di funzioni residenziali rilevanti, per numero di nuclei familiari presenti, che comportino un aggravio, non previsto dal piano, del sistema dei servizi infrastrutturali e di trasporto.

Per le cascine in avanzato stato di degrado o ridotte a rudere il piano detta quale indirizzo generale la conservazione tipologica dell'impianto antico e la salvaguardia della relazione percettiva consolidata tra fabbricato e contesto paesaggistico. La ricostruzione dovrà in particolare perseguire la conservazione delle superstiti strutture murarie in elevazione e utilizzare tecniche costruttive e materiali, anche contemporanei, che possano ripristinare la perduta connessione simbolica tra edificio, funzione e ambiente agricolo.

3.2. SERVIZI**3.2.1. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI:****viabilità e rete ferroviaria****DESCRIZIONE TERRITORIALE**

Il territorio di Pioltello è attraversato da viabilità, sia d'interesse sovra comunale, che locale.

Il territorio è lambito a nord, lungo il confine con Cernusco sul Naviglio e Vimodrone dalla S.S. 11 "*Padana Superiore*", strada appartenente alla rete principale. La S.P. 103 "*Cassanese*", strada provinciale appartenente alla rete secondaria, attraversa il territorio comunale da est a ovest, separando l'abitato di Pioltello a nord, dall'abitato di Seggiano a sud. La linea ferroviaria Milano – Venezia attraversa il territorio comunale da est a ovest, separando l'abitato di Seggiano a nord, dall'abitato di Limite a sud, a Limite è collocata la stazione ferroviaria. La SP 14 "*Rivoltana*", strada provinciale appartenente alla rete secondaria, attraversa il territorio comunale da est a ovest, separando l'abitato di Limite a nord, dalla campagna e dalle aree comprese nel Parco Agricolo Sud Milano a sud. La S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*" collega, lungo la direttrice nord-sud, la S.P. 103 "*Cassanese*" con la S.P. 14 "*Rivoltana*", lambendo a occidente gli abitati di Seggiano e Limite in corrispondenza del cavalcavia che attraversa la linea ferroviaria.

Strade comunali, appartenenti alla rete locale principale, collegano direttamente Pioltello ai comuni di Cernusco sul Naviglio a Nord, Segrate a sud ovest e Rodano a sud est. Via S.Francesco a ovest rappresenta l'asse principale di collegamento nord – sud che attraversa il territorio comunale

Una rete di strade comunali e vicinali attraversa il territorio agricolo collegando gli insediamenti rurali al capoluogo.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

La condizione esistente della viabilità e della rete ferroviaria rappresenta il principale elemento di criticità dei servizi generali, riscontrato nell'analisi territoriale compiuta. In particolare il tracciato della S.P. 103 "*Cassanese*", con il suo intenso traffico, costituisce una grave cesura tra Pioltello e Seggiano; sugli abitati di Limite e Seggiano grava poi l'impatto rappresentato dalla S.P. 14 "*Rivoltana*", a sud, e dalla S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*" a oriente, il cui sovrappasso ferroviario incide direttamente sui due nuclei, peraltro intensamente abitati. La realizzazione del sottopasso ferroviario a est di Limite ha migliorato la relazione tra i due abitati e contribuito significativamente a una riduzione del transito, almeno locale, sul cavalcavia. Il vigente P.R.G. ha già dettato significativi indirizzi in ordine alla riorganizzazione del sistema delle infrastrutture della viabilità sovra locale, la cui realizzazione, in corso di definizione, consentirà il superamento di storiche "barriere", che attualmente limitano la fruizione e la percezione unitaria della città. L'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." ha previsto la realizzazione di un nuovo sottopasso ferroviario a oriente, per collegare i significativi interventi previsti, in aree nel comune di Rodano direttamente confinanti con il territorio comunale, alla S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*".

La rete stradale locale principale non presenta significativi elementi di criticità, pur con episodiche condizioni inadeguate di funzionalità e sicurezza.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Viabilità carraia e rete ferroviaria

AZIONE

Il P.G.T. conferma e assume come propri gli indirizzi di riqualificazione delle infrastrutture della viabilità sovra locale, già previsti dal vigente P.R.G.; in particolare, a nord il progetto di parziale interrimento della S.P. 103 "*Cassanese*", che consentirà di riunire territorialmente gli abitati di Pioltello e Seggiano e realizzare un significativo "corridoio" a verde, di collegamento tra il P.L.I.S. "*Parco delle cascine*" a ovest e le aree orientali comprese nel Parco Agricolo Sud Milano. A sud il progetto di riqualificazione della S.P. 14 "*Rivoltana*", consentirà il miglioramento della funzionalità del tracciato stradale, che corre a

ridosso dell'abitato di Limito, e un miglior collegamento dello stesso con le aree agricole a sud, comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

Il nuovo tracciato della S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*" che collega, lungo la direttrice nord-sud, la S.P. 103 "*Cassanese*" con la S.P. 14 "*Rivoltana*", viene parimenti confermato, con le integrazioni viabilistiche previste, e già assunte nel vigente strumento urbanistico, dall'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S". Detto nuovo asse stradale potrà consentire la riunione, in un vasto comprensorio unitario, dei servizi e delle attrezzature sportive e ricreative esistenti nell'area centrale del territorio comunale, attorno al municipio, e costituire la definizione orientale dell'abitato, verso le aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano e la Tenuta Invernizzi di Trezanesio.

La realizzazione del sottopasso della linea ferroviaria, a oriente, e la contestuale definizione esecutiva della viabilità, nelle aree comprese nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S", anche nel confinante comune di Rodano, potrà consentire la deviazione del traffico, con direttrice nord-sud lungo la S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*", dal sovrappasso che attualmente grava a ridosso dell'abitato di Limito, con un significativo miglioramento ambientale di tali aree prevalentemente residenziali. Considerata tale prospettiva l'Amministrazione comunale si propone, d'intesa con l'Amministrazione provinciale, di valutare poi la possibilità della demolizione di detto manufatto stradale, la cui funzionalità risulterà fortemente ridotta, ma la cui imponente struttura rappresenta comunque un rilevante elemento di criticità paesaggistica e ambientale dell'area.

La progettazione urbanistica esecutiva degli interventi nell'ambito del recupero previsto nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S" e nell'ambito di trasformazione n. 12, dovrà pertanto essere condotta, anche con opportuna concertazione con il Comune di Rodano, in modo da realizzare un funzionale collegamento viario tra il previsto sottopasso ferroviario e il nuovo tracciato della S.P. 14 "*Rivoltana*".

La realizzazione, a occidente al confine con il comune di Segrate, dello svincolo di collegamento tra la nuova S.P. 103 "*Cassanese*" (viabilità intermodale) e la viabilità locale nella zona industriale di Seggiano, consentirà peraltro anche un organico completamento del tracciato della via S.Francesco e una significativa riorganizzazione della viabilità locale, a servizio delle importanti attività produttive insediate a occidente (Esselunga s.p.a., ecc...), che potrà rappresentare l'attesa riduzione del traffico pesante, che attualmente affligge i quartieri residenziali limitrofi.

3.2.2. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI: percorsi ciclo-pedonali e Trasporto Pubblico Locale

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio di Pioltello, sostanzialmente interamente pianeggiante, è attraversato da una fitta rete di percorsi ciclabili, sia d'interesse sovra comunale che locale, che si avvalgono anche della estesa rete della viabilità esistente. L'Ente comunale ha favorito nel tempo la viabilità ciclo-pedonale, dotandosi di collegamenti, spesso in sede propria, idonei a raggiungere tutti i principali quartieri della città.

All'esterno dell'abitato, oltre a ridotti compiti di collegamento con le abitazioni sparse nel territorio agricolo, la viabilità ciclo-pedonale svolge funzioni prevalentemente ludico-ricreative, a integrazione dei servizi esistenti; risulta dunque prevalentemente indirizzata verso le aree comprese nel Parco Agricolo Sud Milano e nel "*Parco della Besozza*", che presentano maggiore interesse naturalistico e paesaggistico.

La città di Pioltello è dotata di un sistema di Trasporto Pubblico Locale, idoneo a collegare i principali quartieri della città e sufficientemente articolato sul territorio. Il sistema si avvale esclusivamente dei tracciati della viabilità carraia esistente.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

La viabilità ciclo-pedonale, sia interna che esterna all'abitato, risulta ottimamente sviluppata sia nei tracciati in sede propria, che nei casi in cui si avvale del tracciato della viabilità carraia esistente, in cui le modalità di transito degli autoveicoli sono state regolamentate anche in considerazione delle esigenze dei percorsi ciclo-pedonali. L'Ente comunale ha da tempo favorito la mobilità leggera all'interno dell'abitato, ritenendo la viabilità ciclo-pedonale complementare alla viabilità automobilistica, considerate le criticità riscontrate sul tema della qualità dell'aria e nella rete della viabilità carraia, oltre allo scopo di contenere il fabbisogno di parcheggi nelle aree in cui è particolarmente onerosa la loro realizzazione. Elementi di criticità si riscontrano nell'abitato di Seggiano.

La rete esterna all'abitato si avvale dei tracciati della rete sovra locale e principalmente della rete della viabilità interpodereale esistente; detta rete locale risulta sufficientemente organizzata dal punto di vista funzionale e della sicurezza, con lo scopo prevalente di integrare l'offerta dei servizi ricreativi, favorendo la fruizione del territorio, in ampie parti pregevole dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, dunque di valorizzarne l'uso.

Per quanto attiene alla rete del Trasporto Pubblico Locale, sufficientemente sviluppata per le esigenze dei diversi quartieri e di collegamento con i servizi pubblici, la principale criticità riscontrata attiene all'integrazione della rete locale con il sistema metropolitano, in particolare con la Linea 2 della metropolitana di Milano.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Percorsi ciclo pedonali e Trasporto Pubblico Locale.

AZIONE

La città di Pioltello si è dotata, nel corso del trascorso decennio di una significativa **rete di percorsi ciclo-pedonali**, collegati al sistema sovra locale, che il P.G.T. conferma e integra, arricchendone e completandone l'articolazione. Nel Piano dei Servizi sono indicati gli indirizzi progettuali finalizzati all'integrazione e miglioramento della rete esistente, affinché questa progressivamente assuma un ruolo di viabilità complementare alla viabilità automobilistica e consenta un agevole collegamento, senza l'utilizzo dell'automobile, tra i quartieri residenziali, e tra questi e i principali servizi, meglio inserendosi anche nella rete sovra locale e incentivando così le possibilità d'uso della bicicletta come mezzo complementare o alternativo all'automobile e alla rete del Trasporto Pubblico Locale per gli spostamenti verso i luoghi di lavoro e la scuola, sottraendo traffico inessenziale verso la Stazione di porta e la rete metropolitana. Dovranno in particolare essere ricercati percorsi alternativi al semplice fiancheggiamento

della viabilità carraia (vedi tavola n. 3 del Piano dei Servizi).

All'esterno dell'abitato i percorsi individuati dovranno favorire la percezione e la fruizione delle aree di pregio paesaggistico, risultando coerenti con gli indirizzi di tutela perseguita, mediante la conservazione delle siepi e dei filari di alberi esistenti, la valorizzazione della rete idraulica di tipo irriguo e dei fontanili e la formazione di nuovi filari e aree di sosta alberate (vedi tavola n. 3 del Piano dei Servizi).

I percorsi potranno incrementare la fruizione pubblica di zone di pregio paesaggistico e naturalistico e la fruibilità dei servizi per lo sport.

Per quanto attiene al sistema del **Trasporto Pubblico Locale**, l'offerta potrà essere qualitativamente migliorata, meglio integrando il servizio nel sistema sovra locale.

La realizzazione di un collegamento diretto tra la stazione di Cascina Burrone, della Linea 2 della metropolitana di Milano, in territorio del comune di Vimodrone, e la nuova stazione ferroviaria di Limite, oltre al progetto della linea 4 della metropolitana di Milano (Linate – Pioltello), potranno rappresentare un obiettivo da perseguire per un significativo miglioramento del servizio

3.2.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITA' E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI: reti infrastrutturali e servizi pubblici generali

DESCRIZIONE TERRITORIALE

La città di Pioltello dispone di una buona dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico, sia dal punto di vista quantitativo, che dell'articolazione qualitativa.

Alcuni servizi sono in corso di realizzazione (servizi amministrativi, servizi culturali, servizi di edilizia sociale, servizi di trasporto, servizi religiosi, servizi militari, servizi sociali, servizi ricreativi, servizi impianti tecnologici) e alcuni servizi, in progetto, saranno realizzati nei prossimi anni (servizi amministrativi, servizi assistenziali, servizi culturali, servizi di edilizia sociale, servizi per l'istruzione, servizi di trasporto, servizi sanitari, servizi sociali, servizi sportivi, servizi tecnologici, servizi ricreativi, servizi di verde non attrezzato.). Il Piano dei Servizi documenta approfonditamente tipologia, distribuzione territoriale, bacino d'utenza, proprietà, caratteristiche quantitative e qualitative di ogni singolo servizio.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.R.G. vigente ha dettato rilevanti indirizzi in ordine all'estensione e riqualificazione dei servizi della città; in particolare per quanto attiene i servizi ricreativi, sportivi e i parcheggi.

Nel decennio trascorso la programmazione prevista dallo strumento urbanistico generale, quasi interamente attuato nelle sue principali previsioni, ha trovato ampia realizzazione. La pianificazione generale è stata integrata poi anche da significative varianti, realizzate avvalendosi delle procedure previste per i Programmi Integrati d'Intervento.

L'insieme di queste azioni di trasformazione urbana ha consentito una riqualificazione significativa di brani della città, con integrazione nel suo tessuto di qualificati nuovi servizi.

Il P.R.G. vigente ha previsto però un'ulteriore ingente estensione quantitativa di aree da destinare a servizi pubblici, non ancora potute acquisire.

Il Piano dei Servizi ha documentato approfonditamente tipologia, distribuzione territoriale, bacino d'utenza, proprietà e caratteristiche quantitative e qualitative di ogni singolo servizio e per ciascuno ha valutato gli elementi di criticità e le carenze esistenti, individuando il fabbisogno di manutenzione e/o integrazione e stimandone sommariamente i relativi costi.

I servizi, riuniti per categorie funzionali ammontano complessivamente a:

servizi esistenti: servizi amministrativi (AM): m² 8.292,00; servizi assistenziali (AS): m² 382,00; servizi culturali (C): m² 2.902,00; servizi di edilizia sociale (ES): m² 20.478,00; servizi di edilizia sociale d'interesse sovra comunale (AL): m² 72.282,00; servizi per l'istruzione (I): m² 222.709,00; servizi impianti tecnologici (IM): m² 315.780,00; servizi di trasporto (P): m² 269.016,00; servizi religiosi (RE): m² 70.693,00; servizi sanitari (SA): m² 6.195,00; servizi militari (SM): m² 2.361,00; servizi sociali (SO): m² 32.797,00; servizi sportivi (SP): m² 83.683,00; servizi tecnologici (TE): m² 47.281,00; servizi ricreativi (V): m² 852.816,00, di cui m² 392.892,00 del Parco della Besozza; servizi verde non attrezzato (VN): m² 51.732,00.

Servizi in corso di esecuzione: - servizi amministrativi (AM-E): m² 2.156,00; servizi culturali (C-E): m² 9.024,00; servizi di edilizia sociale (ES-E): m² 4.938,00; servizi impianti tecnologici (IM-E): m² 2.950,00; servizi di trasporto (P-E): m² 57.611,00; servizi religiosi (RE-E): m² 3.772,00; servizi militari (SM-E): m² 4.205,00; servizi sanitari (SA-E): m² 21.559,00; servizi sociali (SO-E): m² 36.852,00; servizi ricreativi (V-E): m² 248.177,00.

Servizi in progetto: servizi amministrativi (AM-P): superficie già conteggiata; servizi assistenziali (AS-P): m² 19.019,00; servizi culturali (C-P): m² 2.541,00; servizi di edilizia sociale (ES-P): m² 3.319,00; servizi per l'istruzione (I-P): m² 10.008,00; servizi di trasporto (P-P): m² 76.168,00; servizi sociali (SO-P): m² 7.760,00; servizi sportivi (SP-P): m² 41.299,00; servizi tecnologici (TE-P): m² 10.203 ; servizi ricreativi (V-P): m² 109.568,00; servizi verde non attrezzato (VN-P): m² 5.768,00.

Per un totale di servizi esistenti pari a m² 2.059.399,00, in corso di esecuzione m² 391.244,00 e servizi in progetto m² 285.653,00. Di tali servizi m² 922.153,00 sono d'interesse sovra comunale esistenti, m²

58.849,00 in corso di esecuzione e m² 105.459,00 in progetto, pertanto i servizi esistenti disponibili esclusivamente per la comunità locale ammontano a m² 1.137.246,00, quelli in corso di esecuzione a m² 332.395,00 e quelli in progetto a m² 179.740,00.

La vigente dotazione di servizi, stimata nel Piano dei Servizi, tenuto conto di valutazioni qualitative relative alla loro funzione e reale fruibilità, in rapporto agli abitanti esistenti al 31 dicembre 2009, che ammontano a n. 35.489, assomma a m²/abitante 32 mq/ab, riferito ai soli servizi esistenti destinati alla fruizione esclusivamente d'ambito comunale.

Per quanto attiene ai servizi infrastrutturali, mentre per la viabilità si rimanda al precedente specifico capitolo, per i servizi a rete si è sinteticamente individuata la loro estensione e le loro caratteristiche, sulla base delle informazioni desunte dalle elaborazioni degli uffici tecnici comunali finalizzate alla redazione del progetto di Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) o, in alcuni casi, fornite dalle rispettive società di gestione.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Servizi pubblici e di uso pubblico.

AZIONE

Tenuto conto della quantità, qualità e articolazione dei servizi già ora disponibili, l'Ente comunale ha espresso la determinazione di **conservare**, nel quinquennio, il **livello di quantità dei servizi**, attualmente offerti ai residenti, ma di migliorarne soprattutto la qualità e l'articolazione sul territorio, operando attraverso le disposizioni attuative degli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, le disposizioni esecutive contenute nel Piano delle Regole, gli altri interventi edilizi previsti e la programmazione finanziaria dell'Ente (Programma triennale delle opere pubbliche).

L'azione perseguita dall'Ente comunale dovrà inoltre sviluppare l'**individuazione puntuale delle carenze qualitative** dei servizi esistenti, tenuto innanzi tutto conto della necessità prioritaria di garantire il rispetto delle norme vigenti relative a ciascuna tipologia; determinare gli interventi per il loro adeguamento secondo livelli di priorità; determinare le carenze quantitative rispetto alla dotazione di servizi dei diversi quartieri; determinare le esigenze di manutenzione e adeguamento dei servizi infrastrutturali (reti tecnologiche); per la viabilità si rimanda al precedente specifico capitolo.

Dovrà essere assicurata in ogni intervento di trasformazione la quantità di aree necessarie per garantire adeguati servizi ai nuovi insediamenti residenziali, in attuazione della presumibile crescita della popolazione (circa 10% in prospettiva decennale), e alle nuove attività previste dal piano, secondo le specifiche indicazioni contenute nelle schede descrittive degli indirizzi, relative a ogni intervento di trasformazione urbanistica previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. Dovrà inoltre essere assicurata in ogni intervento la qualità prevista, per le diverse tipologie dei servizi programmati, desumibile dal Piano dei Servizi.

L'Ente comunale concentrerà la propria attenzione al **miglioramento dell'articolazione dei servizi** e al superamento delle carenze qualitative riscontrate, conseguendo così una maggiore sicurezza nella fruizione e un miglior utilizzo dei servizi da parte della cittadinanza, sia mediante un processo di razionalizzazione e riorganizzazione della rete complessiva, avvalendosi in ciò anche dei processi avviati nell'ambito d'attuazione del Piano dei Tempi e degli Orari; sia di miglioramento della qualità delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" e da quelle primarie per la funzionalità della città (uffici amministrativi e per la sicurezza, scuole, ecc...), con particolare attenzione ai problemi di **risparmio energetico** e di produzione mediante l'uso di fonti rinnovabili, in attuazione degli indirizzi specifici contenuti nel Piano Energetico Comunale.

Per quanto attiene agli aspetti energetici dei servizi prioritaria è ritenuta l'azione di messa in efficienza del patrimonio edilizio pubblico e incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, per gli utilizzi pubblici; il completamento della rete di teleriscaldamento cittadino e la realizzazione di edifici "esemplari" a ridotto consumo energetico;

L'Ente comunale dovrà infine procedere anche alla realizzazione dei **nuovi servizi programmati**, nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati.

I principali nuovi servizi previsti sono riassumibili nelle seguenti opere, finanziate in parte con risorse pubbliche dirette, in parte a cura di privati: ampliamento del cimitero di Pioltello e di Limite; realizzazione della nuova scuola per l'infanzia a Limite; realizzazione di un nuovo asilo-nido nell'ambito "ex C.I.S. 22" a Limite; acquisizione e recupero di parte di Villa Trasi per attività culturali; recupero di Villa Opizzoni da destinare a servizi amministrativi; nuova Residenza Sanitaria Assistenziale (nell'A.d.T. n. 3) e Centro per la Grande Disabilità (nelle aree ad est della "ex Esselunga"), a completamento dei servizi sanitari in corso di realizzazione nell'area adiacente a nord (Polo Sanitario Territoriale Pioltello-Salute); recupero della dismessa caserma dei Carabinieri, nel centro di Pioltello, da destinare all'edilizia sociale insieme ad altri interventi con finalità analoghe (area cortilizia in via Roma a Pioltello); ampliamento del centro sportivo comunale; realizzazione di un parcheggio intermodale a Limite e suo collegamento con la stazione ferroviaria di porta; riqualificazione dell'area centrale intorno alla Stazione di Seggiano, anche mediante interventi di edilizia sociale; delocalizzazione piattaforma ecologica; realizzazione di nuove aree verdi.

Le risorse economiche per detti interventi dovranno essere reperite attraverso il contributo di costruzione prodotto dagli interventi edilizi, l'acquisizione gratuita delle aree o la loro monetizzazione, in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole e degli strumenti di programmazione negoziata, proposti nell'ambito delle aree già trasformate; dai contributi compensativi (cessione aree e opere) previsti in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole e degli strumenti di programmazione negoziata, proposti nell'ambito delle aree già trasformate da cessioni di aree e patrimonio pubblico non più strategico per l'amministrazione; oppure mediante interventi eseguiti direttamente da soggetti privati per proprie finalità (vedi tabella sintetica di stima allegata al Piano dei Servizi).

Considerata la quantità e qualità dell'offerta di servizi a oggi conseguita per la città, come riscontrato con la ricordata analisi compiuta nel Piano dei Servizi, richiamati i principi generali assunti di **sostenibilità complessiva delle previsioni di piano**, l'Ente comunale ritiene pertanto indirizzo prioritario il consolidamento della rete dei servizi realizzati, migliorandone soprattutto la funzionalità e la qualità, rispetto a un'ulteriore espansione quantitativa, per la quale le risorse di bilancio attivabili potrebbero poi non sostenere la gestione corrente e la manutenzione futura, con conseguente possibile progressiva dequalificazione dell'intero sistema di rete.

Per tali considerazioni l'Ente comunale ha ritenuto di non confermare la previsione di parte dei servizi, non ancora realizzati, programmati nel P.R.G. vigente.

3.2.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.):

gestione informatizzata e accessibilità "on line" del P.G.T.

DESCRIZIONE

La quantità e complessità degli elaborati che costituiscono nell'insieme il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e allegati: Valutazione Ambientale Strategica, Piano del Paesaggio, Studio geologico, Studio del reticolo idrico, Zonizzazione acustica,) e le esigenze di monitoraggio della sua attuazione, hanno convinto l'Ente comunale della necessità di migliorare la gestione informatizzata degli elaborati e dei procedimenti, ciò allo scopo di consentirne un'agevole consultazione agli uffici comunali preposti.

L'accessibilità alle informazioni da parte della cittadinanza è stata ugualmente ritenuta indispensabile per un'efficace attuazione dello strumento urbanistico.

A tale scopo l'Ente comunale ha provveduto alla redazione di un nuovo rilievo aerofotogrammetrico, nel rispetto delle indicazioni regionali e d'intesa con la Provincia di Milano, strumento ancora in corso di completamento.

Il nuovo elaborato cartografico, redatto nelle forme di "data base topografico" è basato sul volo aereo compiuto nel marzo 2009.

Tale processo, anche avvalendosi della documentazione raccolta e organizzata per la redazione del P.G.T., consentirà di avviare la realizzazione di un organico sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio e una più incisiva azione amministrativa.

DESTINAZIONE PRINCIPALE DEL PROCEDIMENTO

Uffici comunali, cittadinanza, altri Enti pubblici.

AZIONE

L'Ente comunale intende provvedere a impostare un procedimento costante di aggiornamento sia della cartografia di base, nel rispetto delle recenti disposizioni regionali (integrazione Legge regionale n. 12/2005), che delle informazioni raccolte e contenute negli elaborati di pianificazione generale, in particolare nel Piano dei Servizi, di tale processo, in parte avviato, si può trovare riscontro già negli elaborati di piano.

L'accessibilità informatica consentirà di ridurre l'uso dei supporti cartacei all'interno degli uffici e rendere più sicuro e coordinato il controllo degli atti e dei procedimenti.

Le informazioni raccolte per il Piano dei Servizi costituiscono la base per la costruzione di un "data base" per la gestione del patrimonio comunale e l'organizzazione delle manutenzioni periodiche degli immobili.

La costruzione del modello per l'accessibilità "on line" delle informazioni, raccolte e organizzate durante il processo di pianificazione, consentirà una più agevole fruizione degli elaborati agli utenti, una possibilità di diretta esplorazione del patrimonio conoscitivo raccolto, un miglior rispetto normativo nella redazione dei progetti e conseguentemente una maggiore velocità nella loro approvazione, una riduzione sensibile nella necessità di accesso agli uffici per la raccolta di informazioni prodromiche all'avvio dei procedimenti.

3.3 IL RISPARMIO ENERGETICO:**la perequazione energetica****DESCRIZIONE**

Le regole del costruire con maggiore efficienza energetica sono già state recepite, nel Comune di Pioltello, attraverso l'approvazione del "*Regolamento per l'Edilizia sostenibile - Requisiti delle costruzioni in ordine all'efficienza energetica ed alla sostenibilità ambientale*" (approvato con deliberazione Consiglio comunale 27 luglio 2006 n. 62), che, tra i primi, ha definito norme più restrittive rispetto a quelle regionale e nazionali, in particolare introducendo l'obbligo della certificazione energetica.

La città di Pioltello ha aderito poi (deliberazione Consiglio comunale 5 marzo 2009, n. 7), al "Patto dei Sindaci (*Covenant of Mayors*)", proposto nel dicembre 2008 dalla Commissione europea per dare attuazione all'ambizioso progetto "*Clima ed energia*", finalizzato, entro il 2020, a: ridurre le emissioni continentali di CO² di almeno il 20% rispetto ai valori del 1990; aumentare del 20% il livello di efficienza energetica, ossia ridurre i consumi del 20% rispetto alle previsioni per il 2020; aumentare la quota di utilizzo delle fonti di energia rinnovabile giungendo al 20% sul totale del consumo interno lordo dell'UE.

Allo scopo di accrescere l'incidenza della politica pubblica sulla riduzione dei consumi energetici e passare da una gestione migliore, ma applicata a un singolo edificio, a una gestione energetica a scala territoriale, che assicuri maggiori vantaggi di efficienza energetica complessiva, attraverso azioni di più efficace ripartizione delle risorse economiche attivabili, le analisi, le valutazioni e le scelte contenute nel Piano Energetico Comunale sono state assunte tra gli indirizzi del P.G.T..

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale e terziaria, servizi pubblici.

AZIONE

Il P.G.T. assume come proprio l'indirizzo contenuto nel **Piano Energetico Comunale** finalizzato alla neutralità delle emissioni, neutralità che dovrà essere perseguita, non solo all'interno dei singoli piani attuativi (realizzazione di edifici energeticamente autosufficienti), ma anche attraverso interventi di compensazione energetica realizzata in altri ambiti del territorio comunale o a favore dell'edilizia pubblica.

Considerato che un intervento di nuova edificazione, pur realizzato con criteri di massima efficienza energetica, genera consumi residui, che comportano comunque un impatto ambientale, e che detti consumi non possono essere neutralizzati a costi economicamente accettabili; questi stessi consumi possono essere invece neutralizzati mediante interventi compensativi di riqualificazione energetica di edifici esistenti inefficienti. Tale operazione, a parità d'investimento, consentirà di ottenere, a scala territoriale, una superiore riduzione delle emissioni, tanto minore sarà la qualità energetica degli edifici esistenti coinvolti.

L'obiettivo della "**perequazione energetica**", è volto dunque ad attivare un meccanismo compensativo attraverso cui, gli interventi di nuova edificazione negli ambiti di trasformazione urbanistica previsti (sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole), non accrescano le emissioni complessive di gas serra. Il meccanismo di compensazione, la cui procedura operativa è definita negli elaborati del Piano Energetico Comunale, considera il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria e per gli usi elettrici delle parti comuni. Dall'analisi del progetto edilizio dei singoli interventi emergerà il valore del fabbisogno energetico residuo da neutralizzare, somma dei tre fabbisogni di energia primaria considerati. Ogni progetto d'intervento potrà valutare l'opportunità di perseguire il massimo miglioramento energetico degli edifici da realizzare, effettuare sul territorio comunale interventi compensativi su altri edifici esistenti, concordare con altri operatori o con l'Ente comunale "diritti di efficienza energetica" relativi a interventi di miglioramento energetico o d'installazione di fonti energetiche rinnovabili.

In conseguenza dell'approvazione del Piano Energetico Comunale l'Ente dovrà inoltre provvedere al più presto al conseguente coordinato **aggiornamento** del vigente "*Regolamento per l'Edilizia sostenibile - Requisiti delle costruzioni in ordine all'efficienza energetica ed alla sostenibilità ambientale*".

L'Ente comunale, nell'ambito dei diversi strumenti urbanistici attuativi delle previsioni di piano o attraverso interventi diretti in occasione dell'esecuzione di edifici pubblici, dovrà favorire la realizzazione di **edifici "esemplari" a ridotto consumo energetico**, anche utilizzando tecnologie innovative o sperimentali (esempio: uso dell'idrogeno); allo scopo di verificare la praticabilità su scala più ampia di soluzioni tipologiche e tecniche, che possano costituire un modello diffondibile nella città.

La programmata diffusione della **rete di teleriscaldamento** potrà inoltre offrire un ulteriore contenimento delle emissioni in atmosfera.

3.4 LE ATTIVITA':**attività produttive, attività terziarie e commerciali, attività agricole****DESCRIZIONE**

Nel comune di Pioltello sono insediate significative attività produttive, di tipo industriale e artigianale particolarmente sviluppate nel settore della logistica, e attività terziarie e commerciali, prevalentemente organizzate, a nord della linea ferroviaria Milano - Venezia e della S.P. 14 "*Rivoltana*", in due vasti ambiti posti nella porzione occidentale, al confine con il comune di Segrate, e sud orientale, al confine con il comune di Rodano.

Al confine orientale con il comune di Rodano è collocato il sito del "*Polo del Chimico*", con un'estensione di circa 800.000,00 m² nei territori dei due comuni, Pioltello e Rodano; si presenta come un agglomerato industriale abbastanza omogeneo all'interno di un perimetro definito. All'interno del sito sono insediate attività ancora produttive di rilevanza sovra locale (Gruppo Air Liquide Italia s.p.a.) e attività dismesse (ex S.I.S.A.S. s.p.a.), con gravi problemi di bonifica ambientale, attualmente in corso di esecuzione.

Nell'aggregato urbano sono inoltre ancora insediate attività produttive, in modo disorganico e conflittuale con la residenza circostante, sia dal punto di vista delle emissioni che del traffico indotto.

Attività terziarie e commerciali in genere sono presenti sul territorio comunale in forma non significativa e non si rileva la presenza di aggregati d'interesse sovra locale. Il recente insediamento di un complesso direzionale di rilevanza nazionale (Headquarter 3M Italia s.p.a.), a sud-ovest della S.P. 14 "*Rivoltana*", ha costituito una qualificata eccezione.

Le attività di commercio di vicinato e di ristoro costituiscono fattore indispensabile al rafforzamento del processo di riqualificazione della città, particolarmente in corrispondenza dei centri storici, l'Ente comunale ha promosso pertanto, nel dicembre 2009, la realizzazione di un Distretto intercomunale diffuso del commercio (D.I.D.), in un'azione concertata di partenariato con imprese private del commercio e dei pubblici esercizi, che operano nel centro storico di Pioltello e nelle sue adiacenze, Distretto che ha conseguito il riconoscimento della Regione Lombardia.

L'attività agricola nel territorio comunale si configura sicuramente oggi come attività marginale e pochissime sono le aziende ancora attive in agricoltura; tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta dall'attività di coltura è da ritenere insostituibile.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche delle aziende presenti sul territorio, descritte in particolare sulla tavola 6 - Uso del suolo, realizzata in scala 1:5.000.

Il vigente P.R.G. ha avviato, oltre che un'efficace azione di riorganizzazione della viabilità sovra locale, sopra sommariamente ricordata, azione che, attuata, avrà rilevante influenza sul contrasto tutt'ora presente tra attività e residenza, un processo di delocalizzazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto urbano prevalentemente residenziale, anche mediante la messa a disposizione di aree a prezzi controllati.

Il processo di delocalizzazione delle attività incompatibili con il tessuto residenziale della città, nonostante recenti azioni di incentivazione del processo, mediante l'avvio di significativi Piani attuativi (Piano particolareggiato C.I.S. n. 19) e Programmi Integrati d'Intervento (Rotolito Lombarda s.p.a.) è rimasto tuttavia incompiuto e alcuni ambiti risultano dismessi e in abbandono o interessati ancora da attività in contrasto con il contesto.

La recente approvazione dell'Accordo di Programma "*Ex S.I.S.A.S.*", sottoscritto il 22 dicembre 2007, poi recepito nel vigente P.R.G. ha previsto il recupero di fabbricati industriali dismessi, nella porzione sud-orientale del territorio comunale, all'interno del cosiddetto "*Polo chimico*"; ha previsto inoltre, nel confinante territorio del comune di Rodano, la realizzazione di un grande centro commerciale, peraltro de-localizzabile anche in altri comuni lombardi, e nel comune di Pioltello la realizzazione di un rilevante intervento a destinazione d'uso direzionale e ricettiva, in adiacenza all'abitato storico di Limoto. La

collocazione per tale funzione appare parzialmente in contrasto con le caratteristiche del luogo e in potenziale conflitto con le prevalenti funzioni residenziali insediate.

La città di Pioltello racchiude due centri storici (Pioltello e Limite), spazi di memoria dell'identità antica del luogo, ma anche potenziali poli, idonei a realizzare attrazione e costituire elementi necessari di rinnovata e riconoscibile centralità urbana; in tali centri numerose sono le attività commerciali di vicinato e gli esercizi di ristoro; la loro conservazione costituisce fattore importante per la tutela e la valorizzazione del contesto antico. La stazione ferroviaria a Seggiano e l'abitato circostante costituisce il terzo polo attrattore per il commercio di vicinato della città.

Gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo e le schede descrittive dei singoli complessi, allegati al Documento di Piano, documentano quantità, destinazione d'uso e qualità dei complessi edilizi esistenti in area agricola.

I fabbricati esistenti in area agricola sono stati infatti oggetto di un'analisi particolareggiata, che ne ha esaminato: l'organizzazione degli spazi e delle funzioni, i valori architettonici, storici e paesaggistici puntuali e generali, le destinazioni d'uso, mediante cartografie tematiche dettagliate, sintesi descrittive e documentazione fotografica.

L'indagine ha consentito di rilevare che gli immobili che conservano un utilizzo agricolo di tipo produttivo sono estremamente limitati, limitata peraltro è anche la presenza di destinazioni d'uso diverse da quella agricola; rilevanti sono invece i fabbricati dismessi o diroccati.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività produttive, attività terziarie e commerciali, attività agricole.

AZIONE

Il P.G.T., allo scopo di completare il processo di **delocalizzazione** delle **attività produttive incompatibili**, assume l'indirizzo di confermare e favorire tale tendenza, ma anche di assicurare **sostegno alle attività produttive**, allo scopo di garantire sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro per i residenti. Questo duplice indirizzo di delocalizzazione delle aziende, ma nel contempo di conservazione delle attività, e dunque del lavoro, sul territorio è la motivazione che ha condotto alla previsione di trasformazione di porzioni, per destinare tali ambiti all'insediamento delle attività e alla loro riqualificazione operativa. Per le **attività di logistica**, considerata la rilevanza delle superfici già insediate e il pesante impatto provocato sulla viabilità, viene confermato e rafforzato l'indirizzo di P.R.G., volto al loro contenimento e limitazione.

L'indirizzo delocalizzativo viene applicato anche al rilevante ambito, con destinazione ricettiva e terziaria, individuato, tra l'abitato antico di Limite e il sovrappasso della S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*", nel contesto dell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S". Mentre la prevista attività ricettiva è stata ritenuta compatibile con il luogo, anche considerata la vicinanza con la stazione ferroviaria e il centro storico, si è ritenuto che le rilevanti superfici previste a uso terziario avrebbero potuto provocare un contrasto con il contesto, sia dal punto di vista funzionale che paesaggistico, pertanto il P.G.T. ne ha prescritto il parziale trasferimento, nel rispetto delle previsioni dello stesso Accordo di Programma, in due ambiti di trasformazione, individuati in adiacenza a principali infrastrutture viarie (S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*") e, peraltro, in luoghi funzionalmente adeguati e qualificabili da significative nuove edificazioni.

Il tema dell'insediamento nella città di **attività terziarie e direzionali** in genere, d'importanza sovra locale, è stato percepito dall'Ente comunale come fattore di potenziale qualificazione del ruolo di Pioltello nel contesto metropolitano e pertanto favorito (Headquarter 3M Italia s.p.a.); analogo indirizzo è espresso nel P.G.T., da perseguire nell'ambito della redazione dei piani esecutivi di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica.

Le **attività di commercio di vicinato e di ristoro** costituiscono fattore indispensabile al rafforzamento del processo di valorizzazione dei centri storici di Pioltello e Limite, l'azione di piano pertanto dovrà favorire, oltre alla tutela morfologica degli abitati antichi, lo sviluppo di dette attività e la loro riqualificazione, allo scopo di aggregare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per

l'acquisto anche per lo svago, e che possa costituire pertanto un'offerta appetibile alla città.

La qualità dell'arredo urbano è fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo.

Con tali finalità l'Ente comunale dovrà perseguire il consolidamento del Distretto intercomunale diffuso del commercio (D.I.D.), promosso, nel dicembre 2009 con un'azione concertata di partenariato con imprese private del commercio e dei pubblici esercizi, nel centro storico di Pioltello e nelle sue adiacenze. Dovrà inoltre promuovere la formazione di analoghi distretti anche in corrispondenza del centro storico di Limite e del centro di Seggiano, in modo che i tre potenziali distretti possano operare in modo sinergico e costituire pertanto un'insieme di offerte appetibili alla città e al territorio circostante.

Gli indirizzi di tutela perseguiti dal P.G.T. non possono prescindere dalla conservazione delle **attività agricole** esistenti e da un'azione di sostegno a detta attività produttiva; la promozione della riattivazione dell'agricoltura in tutto il territorio comunale, è infatti indirizzo fondamentale, perseguito dal piano, per garantire efficacia alla nozione più generale di tutela prefissa. Nell'ambito del P.L.I.S. "*Parco delle cascine*" il piano detta indirizzi finalizzati alla riqualificazione agricola del territorio, soprattutto mediante la riattivazione dell'attività agricola delle aree dismesse, progressivamente interessate in questi ultimi anni da rilevanti fenomeni di degrado ambientale e di criticità sociale, e alla valorizzazione di quell'ambito nel contesto metropolitano, allo scopo di perseguire una rinnovata compatibilità tra funzione urbana e aree agricole intercluse nel tessuto metropolitano.

3.5 LA RESIDENZA: la crescita residenziale

DESCRIZIONE

Nella città di Pioltello la residenza è organizzata in quartieri densamente abitati; a nord, oltre il tracciato della S.P. 103 "*Cassanese*" il centro storico di Pioltello e i quartieri che raggiungono e si connettono con il confinante abitato del comune di Cernusco sul Naviglio.

In tale ambito, a nord est, è collocato il maggior quartiere della città per densità abitativa (quartiere "Satellite"), corrispondente circa a un terzo della popolazione totale della città.

Tra la S.P. 103 "*Cassanese*" e la linea ferroviaria Milano – Venezia si estende l'abitato di Seggiano, confinante, a ovest, con la vasta area produttiva che raggiunge il confine con Segrate, area in cui sono insediate importanti attività di logistica (Esselunga s.p.a.). A est della stazione ferroviaria sorge un quartiere che rappresenta il polo di maggior degrado e dunque di criticità sociale della città (quartiere di piazza Garibaldi).

Tra la linea ferroviaria Milano – Venezia e la S.P. 14 "*Rivoltana*", a sud, si estende l'abitato di Limite e il suo centro storico confinante, a ovest, con la vasta area produttiva che raggiunge il confine con Segrate, e a est con l'area del "*Polo chimico*", che si estende nel confinante comune di Rodano.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche dei fabbricati a uso residenziale presenti sul territorio, descritte in particolare sulla tavola 6 – Uso del suolo, realizzata in scala 1:5.000.

Nel decennio trascorso la città di Pioltello ha sviluppato una crescita demografica, in media pari a circa il 10% dei residenti al censimento del 2001. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio. La città dunque mantiene una sufficiente capacità di attrazione nel contesto metropolitano, probabilmente anche per il permanere di condizioni favorevoli nell'offerta di lavoro e per il costo sostenibile degli alloggi. L'Ente comunale ha ritenuto detta crescita media consolidata accettabile per assicurare un ragionevole equilibrio alla città, considerati sia i ceti sociali presenti, che le diverse classi di età.

Il vigente P.R.G. ha avviato un'efficace azione di delocalizzazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto urbano prevalentemente residenziale, che ha consentito significativi interventi di riqualificazione, a fini residenziali, di importanti porzioni del tessuto urbano.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale.

AZIONE

Il P.G.T. assumendo come riferimento il processo consolidato di crescita demografica della città (10%), ha previsto un'azione finalizzata all'incremento dell'offerta residenziale, incremento assicurato prevalentemente mediante il recupero degli immobili compresi nel tessuto urbano e dismessi dalle attività produttive di cui si è prevista la delocalizzazione; la nuova residenza complessivamente prevista potrebbe comportare pertanto un limitato consumo di suolo agricolo (Ambito strategico – AS n. 13), ma prevalentemente recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente. L'indirizzo di crescita (comunque limitato a circa 8%), pur assunto nel Documento di Piano che ha validità quinquennale, è da inquadrare in una più vasta prospettiva decennale di sviluppo della città.

La scelta è inoltre pienamente in sintonia con gli indirizzi assunti relativamente alla dotazione di servizi, volta a contenere la quantità delle nuove opere di urbanizzazione da realizzare, a favore della progressiva riqualificazione del ricco patrimonio dei servizi pubblici esistente e di un suo più efficiente e assiduo utilizzo.

Il perdurare della difficile attuale congiuntura economica potrebbe scoraggiare il processo, promosso dal piano, di delocalizzazione delle aziende dal tessuto urbano e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, potenzialmente necessari a seguito del confermarsi della pressione demografica indotta dal processo immigratorio verificatosi nel decennio trascorso. La conseguente rarefazione dell'offerta provocherà presumibilmente una crescita dei valori sul mercato immobiliare locale e pertanto una possibile rivalutazione dell'economicità della trasformazione delle aree produttive.

Il conseguente modificarsi però dei valori sul mercato immobiliare locale, gravato anche di ulteriori costi conseguenti al procedimento di perequazione energetica e alle politiche di riequilibrio sociale, promosse dal piano, potrebbe porsi in conflitto con la disponibilità economica reale dei potenziali acquirenti interessati alla residenza in Pioltello, con conseguenze, allo stato della conoscenza, ora difficilmente valutabili.

L'Ente comunale dovrà pertanto attentamente e costantemente monitorare il mercato immobiliare allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto andamento economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla città un equilibrato sviluppo.

3.6 LE POLITICHE DI RIEQUILIBRIO SOCIALE:

le politiche di riequilibrio sociale

DESCRIZIONE

Nella città di Pioltello la residenza è organizzata in quartieri densamente abitati; a nord, oltre il tracciato della S.P. 103 "Cassanese" il centro storico di Pioltello e i quartieri che raggiungono e si connettono con il confinante abitato del comune di Cernusco sul Naviglio.

In tale ambito, a nord est, è collocato il maggior quartiere della città per densità abitativa (quartiere "Satellite"), corrispondente circa a un terzo della popolazione totale della città.

A nord-est della stazione ferroviaria sorge un quartiere che rappresenta il polo di maggior degrado e dunque di criticità sociale della città (quartiere di piazza Garibaldi).

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche dei fabbricati a uso residenziale presenti sul territorio, descritte in particolare sulla tavola 6 – Uso del suolo, realizzata in scala 1:5.000.

Nel decennio trascorso la città di Pioltello ha sviluppato una crescita demografica, in media pari a circa il 10% dei residenti al censimento del 2001. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio, composto prevalentemente da cittadini immigrati da paesi stranieri.

La città dunque mantiene una sufficiente capacità di attrazione nel contesto metropolitano, probabilmente anche per il permanere di condizioni favorevoli nell'offerta di lavoro e per il costo sostenibile degli alloggi.

In alcuni quartieri della città però si sono progressivamente consolidati nel tempo fattori di rilevante criticità, sia in ordine all'uniforme composizione sociale dei residenti, caratterizzata dalla preponderante presenza delle classi meno abbienti, dalla presenza maggioritaria di cittadini stranieri, prevalentemente extraeuropei, di etnie diverse e talvolta tra loro in contrasto per abitudini e convinzioni religiose; sia in ordine al degrado progressivo degli edifici e degli ambienti esterni, favorito dalla mancanza di manutenzione, dal sovraffollamento, da usi impropri dei locali e degli impianti (quartiere di piazza Garibaldi a Seggiano, quartiere Satellite). Il processo di degrado osservato pare indirizzato a un progressivo peggioramento poiché, all'abbandono degli alloggi da parte di chi ha ottenuto abitazioni di migliore qualità, in conseguenza del suo migliorato reddito, corrisponde il subentro, in alloggi sempre più degradati, di famiglie in condizioni via via più critiche.

L'entità delle abitazioni coinvolte è tanto rilevante che ogni soluzione diretta da parte dell'Ente comunale risulta economicamente insostenibile, si devono infatti realizzare, oltre che nuovi alloggi idonei, anche condizioni di vicinato che impediscano il ripresentarsi dei fattori di criticità sociale evidenziati, a favore di una composizione dei quartieri caratterizzata invece da una più marcata disomogeneità sociale.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale.

AZIONE

Il P.G.T. assumendo come riferimento il processo consolidato di crescita demografica della città (10%), ha previsto un'azione finalizzata all'incremento dell'offerta residenziale, incremento assicurato prevalentemente mediante il recupero degli immobili compresi nel tessuto urbano e dismessi dalle attività produttive di cui si è prevista la delocalizzazione.

Allo scopo di conservare un'equilibrata composizione sociale della città e una reale possibilità di trasferimento della residenza e pertanto di assicurare alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, in particolare per le giovani generazioni e per i ceti più disagiati, le stesse opportunità di accesso al **diritto alla casa**, sia dunque all'alloggio in affitto che al possesso della prima abitazione, l'Ente comunale intende favorire la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in

continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato, con continuità nel tempo, la politica dell'Ente in favore del più ampio "diritto alla casa".

In conseguenza di tale scelta di compensazione, una parte della volumetria, complessivamente non inferiore al 20%, realizzabile in tutti gli ambiti d'intervento ad uso prevalentemente residenziale, compresi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, dovrà essere ceduta a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale o offerta in affitto, anche promuovendone nuove modalità (housing sociale), prevalentemente ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni.

La quantità di alloggi in cessione e/o in affitto, le modalità, i tempi, le condizioni e l'ammontare della predetta cessione e/o affitto dovranno essere concertati con l'Ente comunale, nell'ambito della complessiva definizione del piano attuativo.

L'attuazione dell'indirizzo dovrà essere successivamente definita mediante uno specifico regolamento comunale, che dovrà in particolare definire il rapporto ottimale, nel rispetto del limite del 20% fissato dal Documento di Piano, tra cessione diretta degli alloggi e/o loro affitto, tenuto conto dell'onere e dei condizionamenti conseguenti che la scelta dell'opzione comporterà per l'operatore immobiliare

Allo scopo poi di contenere l'aggravarsi della situazione è indirizzo del P.G.T. il dare avvio a un processo di progressiva riduzione delle condizioni di criticità sociale sopra descritte, mediante un **procedimento premiale di compensazione volumetrica**, che potrà interessare tutti gli ambiti d'intervento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale previsti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Il procedimento di compensazione propone ai residenti negli alloggi compresi nei quartieri maggiormente interessati dai suddetti problemi di criticità sociale, la cessione in permuta all'Ente comunale dei loro immobili con alloggi di analoga superficie lorda di pavimento, ma con caratteristiche qualitative adeguate e collocati in altri quartieri all'interno del tessuto urbano di Pioltello. I nuovi alloggi necessari potranno essere messi a disposizione all'Ente comunale da parte degli operatori immobiliari che, mediante i prescritti piani attuativi, intendono attuare le previsioni degli ambiti d'intervento, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, previsti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. La messa a disposizione degli alloggi verrà compensata con un premio volumetrico non inferiore al doppio della superficie lorda di pavimento degli alloggi ceduti all'Ente comunale. Gli alloggi così acquisiti al patrimonio pubblico dovranno essere dismessi, allo scopo di realizzare un progressivo alleggerimento della pressione sociale nei quartieri; il processo dovrà essere condotto in modo da giungere gradualmente allo svuotamento di interi edifici e successivamente alla loro demolizione; eventuali interventi di ricostruzione dovranno essere definiti in rapporto al progredire del miglioramento sociale del quartiere.

L'attuazione dell'indirizzo dovrà essere definita mediante uno specifico regolamento comunale, che dovrà determinare in particolare: le priorità d'intervento; le modalità d'individuazione dei soggetti ammessi al procedimento di cessione in permuta degli alloggi; le caratteristiche qualitative e la collocazione degli alloggi da acquisire e permutare; le modalità di definizione del premio volumetrico massimo concedibile e i criteri di compatibilità con l'ambito d'intervento.

Il P.G.T. indica come prioritario l'intervento nel quartiere di piazza Garibaldi a Seggiano per le condizioni di degrado e insicurezza strutturale degli edifici, di affollamento del tessuto edilizio e di carenza dei servizi. Il quartiere "Satellite", pur caratterizzato da condizioni in parte affini, in particolare dalla ridotta disponibilità di servizi in rapporto alla popolazione insediata, presenta una qualità dell'edificato e del tessuto urbano meno insufficiente.

3.7. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

3.7.1. INDIRIZZI GENERALI

La scelta degli ambiti di trasformazione urbana, per rispondere all'attuale domanda, endogena ed esogena, di residenza e di nuovi spazi per le attività produttive e terziarie e differenziarne anche l'offerta dal punto di vista della collocazione territoriale e della qualità, e per il miglioramento dei servizi pubblici, è stata condotta considerando il consumo di suolo come sottrazione di risorse, difficilmente rinnovabili, alla comunità locale.

Pertanto la scelta delle localizzazioni, di cui si è verificata la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali, anche con il processo di Valutazione Ambientale Strategica, è stata svolta innanzitutto tenendo conto dei vincoli territoriali generali emersi dall'analisi di coerenza esterna con il P.T.C.P. e di coerenza interna con il quadro conoscitivo elaborato, poi con le esigenze di risoluzione delle criticità riscontrate nell'assetto urbano e dei servizi erogati.

Detto indirizzo fondamentale ha pertanto subordinato le trasformazioni consentite, oltre alla verificata compatibilità territoriale, alla risoluzione di specifiche tematiche di riassetto urbano e di qualità dei servizi e pertanto impone una partecipazione compensativa dei soggetti privati con azioni di mitigazione/compensazione ambientale, di miglioramento del tessuto urbano, di integrazione dei servizi collettivi, di conservazione dell'equilibrio sociale della comunità locale, interventi tutti che sono stati rapportati alla qualità e quantità delle aree da trasformare concesse.

3.7.2. AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

Verificate le condizioni di sostenibilità e compatibilità del territorio, in particolare la vulnerabilità idrogeologica, e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali; considerate la localizzazione delle principali infrastrutture viarie locali e sovra locali, la dotazione di infrastrutture dei servizi a rete, l'organizzazione del tessuto urbano consolidato e la localizzazione delle aree residenziali, la collocazione delle principali aree d'interesse paesaggistico e naturalistico, nonché le altre preesistenze, gli ambiti di trasformazione a vocazione prevalentemente produttiva, sono stati collocati nella porzione meridionale del territorio urbanizzato, sempre a completamento di aree produttive esistenti e in adiacenza ai principali interventi programmati negli ultimi anni, in particolare il Piano particolareggiato C.I.S n. 19.

La scelta conferma dunque un indirizzo consolidato della pianificazione locale.

Le aree produttive comprese nel tessuto urbano confermano sostanzialmente precedenti previsioni del P.R.G. e sono localizzate a completamento di altre aree produttive, comunque in adiacenza diretta con la viabilità principale. L'eventuale possibile contrasto con aree residenziali prossime potrà essere mitigato, in applicazione delle misure previste dalla Valutazione Ambientale Strategica, sia da prescrizioni attuative specifiche, sia da norme preclusive all'insediamento di attività potenzialmente inquinanti o che possano arrecare disturbo (traffico, emissioni nocive, ecc....).

A est, lungo la della S.P. 103 "Cassanese" è stata collocata un'area di espansione, già prevista dal vigente P.R.G., a destinazione prevalentemente commerciale, tenuto conto delle attività limitrofe insediate e dell'accessibilità del sito dalla viabilità d'interesse provinciale (AdT n. 2).

Nel tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente residenziale, si è rilevata la presenza di attività industriali, artigianali incompatibili con il contesto, per la tipologia delle attività condotte o per il traffico di mezzi pesanti provocato. Il previgente P.R.G., per la maggior parte di dette attività, già consentiva, inattuata, la riconversione degli immobili a usi residenziali o comunque compatibili con il contesto. Nel Piano delle Regole, viene prescritta la loro delocalizzazione.

Gli ambiti a destinazione produttiva e commerciale dovranno realizzare opere di mitigazione ambientale e in particolare interventi che ne favoriscano la relazione con il paesaggio agricolo. Le disposizioni attuative seguenti, relative a ciascun ambito, ne dettano finalità e modalità specifiche.

3.7.3. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

La scelta degli ambiti di trasformazione, per rispondere alla prevista domanda di residenza, trova collocazione prevalentemente nel tessuto urbano, quale esito della riqualificazione da condursi a seguito del processo di delocalizzazione delle attività produttive previsto dal piano.

L'unica scelta di piano che potrebbe comportare consumo di suolo ad uso prevalentemente residenziale è l'ambito strategico individuato con il n. 13, collocato in un'area attualmente interna ai confini del P.L.I.S "Parco delle Cascine"; la sua attuazione, prevista mediante un Accordo di Programma con gli Enti sovra ordinati competenti, è evidentemente subordinata alla modificazione del perimetro del vigente parco d'interesse sovra locale, variazione da concertare con l'Ente provinciale anche per quanto attiene alla proposta compensazione territoriale.

Allo scopo di conservare un'equilibrata composizione sociale della città e una reale possibilità di trasferimento della residenza e pertanto di assicurare alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, in particolare per le giovani generazioni e per i ceti più disagiati, le stesse opportunità di accesso al diritto alla casa, sia dunque all'alloggio in affitto che al possesso della prima abitazione, l'Ente comunale intende favorire la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità.

Allo scopo di contenere poi l'aggravarsi delle situazioni di criticità sociale sopra rilevate è indirizzo del P.G.T. il dare avvio a un processo di progressiva loro riduzione, mediante un procedimento premiale di compensazione volumetrica, in precedenza descritto, che potrà interessare tutti gli ambiti di trasformazione a destinazione d'uso residenziale previsti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Gli ambiti a destinazione residenziale dovranno realizzare opere di urbanizzazione e servizi che assicurino la conservazione della quantità e qualità dei servizi programmati dal P.G.T.. Le disposizioni attuative seguenti, relative a ciascun ambito, ne dettano finalità e modalità specifiche.

Il P.G.T. ha assunto come proprio l'indirizzo contenuto nel Piano Energetico Comunale finalizzato alla neutralità delle emissioni, neutralità che dovrà essere perseguita, non solo all'interno dei singoli piani attuativi (realizzazione di edifici energeticamente autosufficienti), ma anche attraverso interventi di compensazione energetica realizzata in altri ambiti del territorio comunale. Tale operazione, a parità d'investimento, consentirà di ottenere, a scala territoriale, una superiore riduzione delle emissioni, tanto minore sarà la qualità energetica degli edifici esistenti coinvolti.

Il recupero del centro storico ha consentito, nel decennio trascorso, una limitata integrazione dell'offerta residenziale, considerati i costi da sostenere e le difficoltà operative incontrate. Per favorire il processo di recupero l'Ente comunale ha, nel Piano delle Regole, in parte semplificato le procedure d'intervento, pur mantenendo una rigorosa normativa di tutela, come documenta l'approfondita elaborazione contenuta nel Piano delle Regole.

3.7.4. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI

Gli ambiti di nuova trasformazione urbanistica sono stati localizzati sulla tavola 12 – Sintesi urbanizzazione - progetto, realizzata in scala 1:5.000.

Per ogni singolo ambito è prodotta di seguito un'apposita scheda, preceduta da una tabella riassuntiva sintetica, in cui sono contenuti: un estratto del rilievo aerofotogrammetrico e della cartografia catastale, l'ortofotografia, l'elenco dei mappali interessati, le superfici catastali e reali, i principali condizionamenti ambientali; i vincoli presenti, le previsioni di contesto e gli indirizzi progettuali. Nella scheda relativa sono descritte inoltre le disposizioni normative prescritte le destinazioni d'uso consentite, le quantità edificabili ammesse, le modalità attuative e le specifiche disposizioni esecutive prescritte. Nell'elaborato grafico "Indirizzi progettuali" allegato, sono indicate le principali modalità previste per l'organizzazione della viabilità, l'organizzazione dei servizi ritenuti necessari, l'impianto tipologico dei fabbricati e la compensazione/mitigazione paesaggistica necessaria.

3.7.5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

La progettazione urbanistica ed edilizia contenuta negli strumenti di pianificazione esecutiva, attuativi degli interventi di trasformazione del suolo di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato preliminarmente la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e condizionamenti sovra comunali, deve risultare coerente con i condizionamenti territoriali emersi e con gli obiettivi strategici delineati dall'Ente comunale, dettagliatamente descritti negli elaborati del Documento di piano e dei suoi allegati e identificati per specifici indirizzi e obiettivi ai precedenti capitoli del presente documento.

Gli strumenti attuativi per la realizzazione degli interventi edilizi consentiti nei singoli ambiti di trasformazione, piani attuativi e o strumenti di programmazione integrata e negoziata, dovranno pertanto essere redatti nel **rispetto delle disposizioni contenute nel "Capo I – Disposizioni generali" delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.**

La capacità edificatoria consentibile è indicata, per ciascun ambito di trasformazione, nella scheda relativa; la sua realizzazione è subordinata ai risultati delle analisi locali di compatibilità con il contesto e della qualità progettuale proposta.

Le allegate tavole degli "*Indirizzi progettuali*", relative a ciascun ambito di trasformazione, costituiscono indicazioni preliminari dell'impianto urbanistico, dell'organizzazione della viabilità e dei servizi e delle tipologie costruttive che l'Ente comunale propone come ottimali in quel contesto specifico; nella definizione del piano attuativo l'impianto urbanistico, l'organizzazione della viabilità e dei servizi e le tipologie costruttive dell'ambito potranno essere modificati e migliorati, in seguito agli indispensabili approfondimenti progettuali che la fase esecutiva comporta..

Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione, o la realizzazione di opere di urbanizzazione a suo parziale scomputo, gli interventi di trasformazione edilizia del suolo devono sempre garantire la disponibilità di servizi pubblici nelle quantità e secondo la qualità delineata per ciascuna tipologia nel Piano dei Servizi. I proventi dell'eventuale monetizzazione delle aree sopra citate devono essere destinati all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi pubblici ritenuti necessari nel Piano dei Servizi e secondo le priorità nello stesso indicate.

Le trasformazioni consentite sono subordinate inoltre alla risoluzione di specifiche tematiche di riassetto territoriale e di qualità dei servizi, che impone una partecipazione compensativa degli operatori, con interventi di compensazione/mitigazione ambientale, di miglioramento del tessuto urbano e di integrazione dei servizi collettivi, interventi che vengono rapportati alla quantità e qualità delle aree da trasformare concessa e all'effettiva quantificazione dell'edificazione realizzabile.

Le trasformazioni consentite sono distinte in: interventi di riqualificazione del tessuto urbano consolidato e interventi di trasformazione del territorio agricolo che comporta un reale consumo di suolo. La partecipazione compensativa dei soggetti privati è stata pertanto determinata tenendo innanzitutto in considerazione detta distinzione; è stata inoltre rapportata all'entità e alla qualità del territorio interessato, tenuto conto dei seguenti elementi condizionanti:

principali:

- consumo diretto di suolo, con conseguente sua sottrazione all'uso agricolo,
- riconversione di un'area già in precedenza trasformata,
- estensione della superficie interessata dalla trasformazione urbanistica,
- quantità dell'edificazione realizzabile,
- localizzazione territoriale dell'ambito interessato dalla trasformazione,
- valore immobiliare delle destinazioni d'uso previste e consentite;

complementari:

- presenza di limitazioni all'edificazione in conseguenza di condizionamenti ambientali,
- pregio paesaggistico dei luoghi interessati dalla trasformazione,
- preesistente fruibilità delle opere di urbanizzazione presenti nell'ambito o al suo intorno,
- incremento delle misure di compensazione e/o mitigazione paesaggistica già previste per i diversi ambiti.

La sopra citata partecipazione compensativa degli operatori, esattamente identificata nelle seguenti disposizioni attuative relative a ciascun ambito di trasformazione, ha carattere prescrittivo e dovrà pertanto trovare attuazione secondo le modalità specificate nel piano attuativo di ciascun ambito.

3.8. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA

Gli obiettivi generali, individuati dal Documento di Piano costituiscono indirizzi imprescindibili per l'attivazione degli strumenti di programmazione integrata e negoziata, previsti dal Titolo VI, Capo I - Programmi Integrati d'Intervento e dal Titolo VI, Capo II - art. 97 - Sportello Unico per le Attività Produttive, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, che l'Ente comunale riterrà opportuno in futuro attivare, per propria iniziativa o a seguito di proposte pervenute da soggetti privati.

Dette procedure, a carattere speciale, devono evidentemente risultare coerenti con i condizionamenti territoriali emersi, con gli obiettivi strategici delineati dall'Ente comunale e nel Documento di Piano dettagliatamente descritti, di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e condizionamenti sovra comunali.

Gli interventi di programmazione negoziata attivati, avvalendosi di dette procedure, devono sempre garantire la disponibilità di servizi pubblici nelle quantità e secondo la qualità delineata per ciascuno nel Piano dei Servizi. I proventi dell'eventuale monetizzazione delle aree sopra citate devono essere destinati all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi pubblici, ritenuti necessari nel Piano dei Servizi e secondo le priorità nello stesso indicate.

Gli interventi di programmazione negoziata attivati, avvalendosi di dette procedure speciali, devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà successivamente determinata dall'Ente comunale, con specifico atto, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) di seguito illustrate.

4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SCHEDA DI SINTESI DELLE PREVISIONI

INDIVIDUAZIONE

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

DOCUMENTO DI PIANO

Dati riassuntivi Ambiti di Trasformazione

Identificativo Ambito	Sup. Ambiti [m ²]	Sup. di mitigazione/compensazione Ambiti [m ²]	Edificabilità teorica già prevista nel PRG			Edificabilità teorica PGT			Edificabilità teorica TOTALE (PRG e PGT)				Strumento di Attuazione	
			Terziario commerciale ricettivo	Produttivo	Residenziale	Terziario commerciale ricettivo	Produttivo	Residenziale	Terziario commerciale ricettivo	Note	Produttivo	Residenziale		
			slp [m ²]	slp [m ²]	m ³	slp [m ²]	slp [m ²]	m ³	slp [m ²]		slp [m ²]	m ³		abitanti
Ambito 1a	4.616		3.000					9.000			14.000	93	P.A.	
Ambito 1b	3.647		3.200					5.000						
Ambito 2	38.677		25.000	4.500						20.000			P.I.I.	
Ambito 3	27.338				34.301			4.950			39.251	262	P.A.	
Ambito 4	17.018		8.800				8.800			8.800			P.P.	
Ambito 5	25.170	63.705					15.100			15.100			P.A.	
Ambito 6	38.358		4.800	11.385							20.981	140	P.P.	
Ambito 7	21.274							45.456			45.456	303	P.P.	
Ambito 8	11.648							18.883			18.883	126	P.P.	
Ambito 9	37.143						18.600		8.400	vedi nota	18.600		P.I.I.	
Ambito 10	18.724						4.880		3.600	vedi nota	4.880		P.A.	
Ambito 11	20.704							10.000			10.000	67	P.A.	
Ambito 12	67.431	55.000				8.000+2.850	17.000		8.000+2.850		17.000		P.A.	
Ambito Str.13	80.746	1.466.236									175.000	1.167	P.P.	
TOTALE	412.494	1.584.941	41.800	15.885	34.301	10.850	64.380	93.289	42.850		64.380	323.571	2.158	

NOTA

Ambito AdP ex SISAS =mq 30.500 di Slp (come da variante al PRG vigente)
 La previsione viene recepita nel PdR con la possibilità di ridistribuire parte della SLP negli Ambiti previsti nel DP come segue:
 Ambito 9 = mq. 8.400 di terziario/comr
 Ambito 10 = mq.3.600 terziario/comm.

In Via Toti – prop. TR Estate 2 rimangonmq. 9.000 di Ricettivc

LEGENDA

P.A.= Piano Attuativo d'iniziativa privata
 P.I.I.= Programma Integrato d'Intervento
 P.P.= Piano Particolareggiato d'iniziativa public

AMBITO – 1a e 1b

in via Tiepolo e via Wagner
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è composto da due lotti, tra di loro indipendenti, da includere in un piano attuativo unitario, al fine di compensare le criticità ambientali rilevate, in particolare nel lotto 1b.

Il lotto 1b è collocato al confine con il comune di Cernusco sul Naviglio, in cui, in adiacenza diretta al lotto, sorgono attività produttive/commerciali.

Entrambi i siti sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati a uso produttivo dismessi, in un contesto edificato a elevata densità, a destinazione prevalentemente residenziale e per servizi (vedi allegate tavole “*Inquadramento*” e “*Previsioni di contesto*”); conseguentemente il piano, in coerenza con l’analoga previsione del previgente P.R.G., ha programmato la riconversione e riqualificazione delle aree.

L’ambito è adiacente al quartiere residenziale “Satellite”, area della città a edificazione intensiva e con carenza di parcheggi.

Obiettivi generali

- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con sostituzione di porzioni di tessuto urbano i cui caratteri tipologici ed edilizi risultano incoerenti con il contesto;
- nel lotto 1a realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- nel lotto 1a realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati;
- nel lotto 1b realizzazione di servizi, necessari anche al soddisfacimento di fabbisogni pregressi del quartiere.

Destinazione d’uso

principale: residenza e attività con questa compatibili, nel rispetto dell’art. 13 “*Destinazioni d’uso principali, compatibili e vietate.*” delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi			
Modalità attuative	Piano Attuativo unitario		
Volume massimo assegnato	m ³	14.000,00	
Superficie territoriale complessiva:	m ²	8.263,00	
- di cui superficie territoriale Ambito 1a	m ²	4.616,00	
- di cui superficie territoriale Ambito 1b	m ²	3.647,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	2.250,00	
Superficie coperta indicativa – edificio A	m ²	380,00	6 piani
Superficie coperta indicativa – edificio B	m ²	380,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio C	m ²	150,00	8 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	5.882,00	
- da reperire all’interno del lotto Ambito 1a	m ²	2.235,00	
- da reperire all’interno del lotto Ambito 1b	m ²	3.647,00	
- da monetizzare o reperire all’esterno dell’ambito	m ²	0,00	

Modalità d’attuazione:

piano attuativo unitario d’iniziativa privata.

a – L’edificazione prevista nel lotto 1a, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell’allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”, dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e dovrà porre gli edifici in relazione spaziale diretta

sia con gli edifici esistenti a ovest, che con i principali allineamenti dei fabbricati del quartiere "Satellite" a est.

b – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione (lotto 1a e lotto 1b), come esattamente identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

c – Ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia di attività produttiva preesistente non ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo, nel rispetto dell'art. 21¹ "*Ambiti di trasformazione AT*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

d – 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.

e – 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.*" delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

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

g - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

Urbanizzazione:

L'intervento dovrà garantire la cessione gratuita di aree, nelle quantità minime sopra specificate, per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nel quartiere; 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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a - opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione, quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate, e necessari anche al

¹Trattatasi di mero errore materiale che viene rettificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 23228/11.

soddisfacimento di fabbisogni pregressi del quartiere.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione e a completamento dell’area esistente a confine con il lotto 1b. Le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

Norme di mitigazione ambientale

Nel lotto 1b dovrà essere realizzata una cortina arborea, di profondità adeguata a separare e proteggere l’area destinata a servizi pubblici e l’adiacente area, a ovest, a uso produttivo/commerciale; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un’approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione ambientale e all’integrazione e riqualificazione dell’area di verde pubblico esistente a nord-est.

Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”.

Nel piano attuativo dovranno essere definite le misure di tutela ambientale a protezione dei pozzi idropotabili.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA TIEPOLO (1a)

AdT 1a

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	551
Superficie catastale stimata:	4.692 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	4.616 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	II, III

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000

NORD



Estratto ortofoto

scala 1:5000



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA WAGNER (1b)

AdT 1b

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	422, 893, 894, 937
Superficie catastale stimata:	3.694 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	3.647 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	III

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Canali privati Intubati (Fascia di rispetto 4,00 m.)
-  Pozzi acquedotto comunale esistenti
-  ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)
-  ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

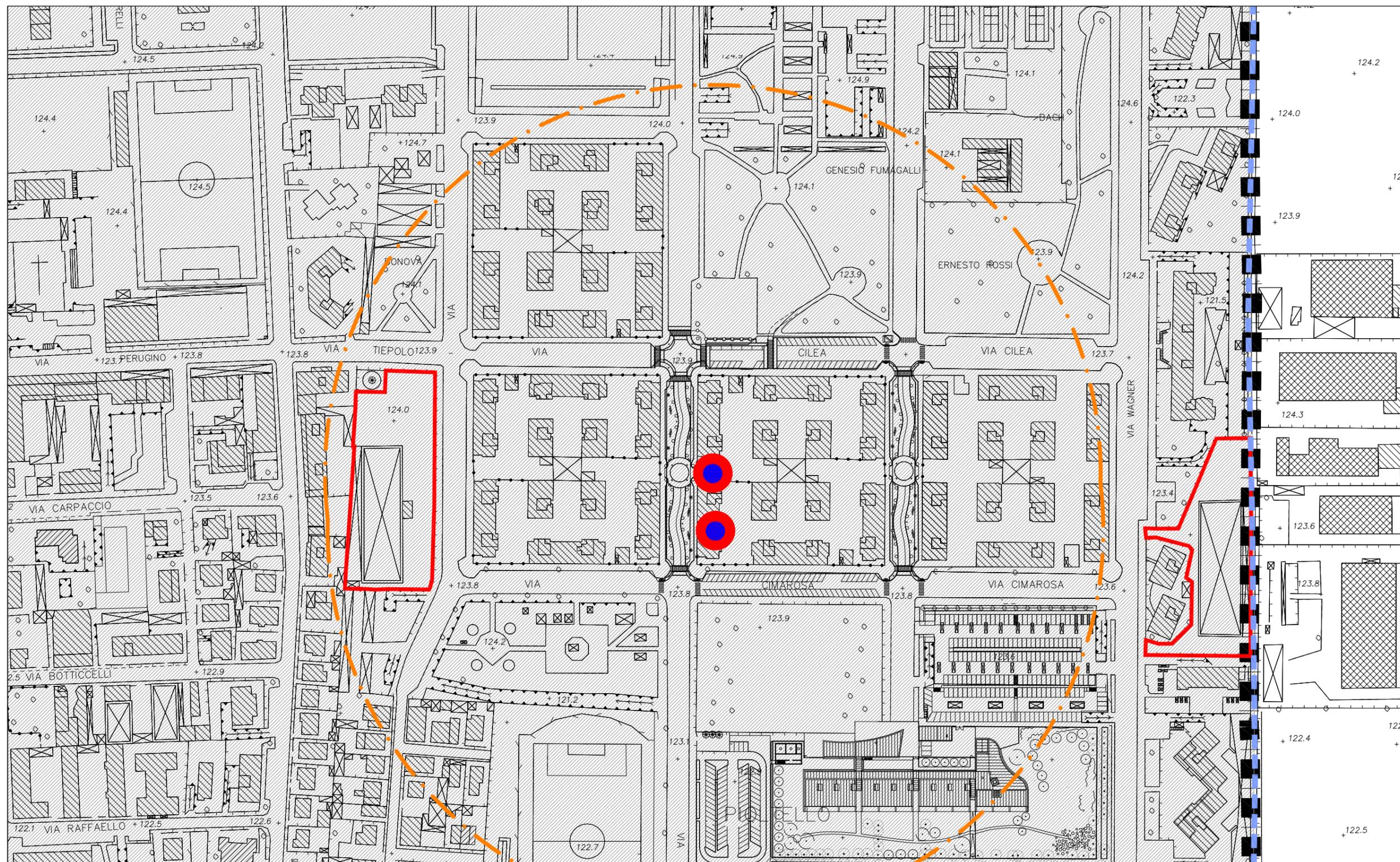
VIA TIEPOLO (1a) VIA WAGNER (1b)

VINCOLI

AdT 1a-b

TAVOLA 12

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  Confini comunali |  Servizi Amministrativi |  Servizi Ricreativi |  Servizi pubblici in progetto |
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Culturali |  Parcheggi |  Servizi in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Servizi Sanitari |  Parcheggi su strada | |
|  Servizi Sociali |  Servizi Sportivi |  Servizi Religiosi | |
|  Servizi Istruzione |  Impianti tecnologici | | |



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

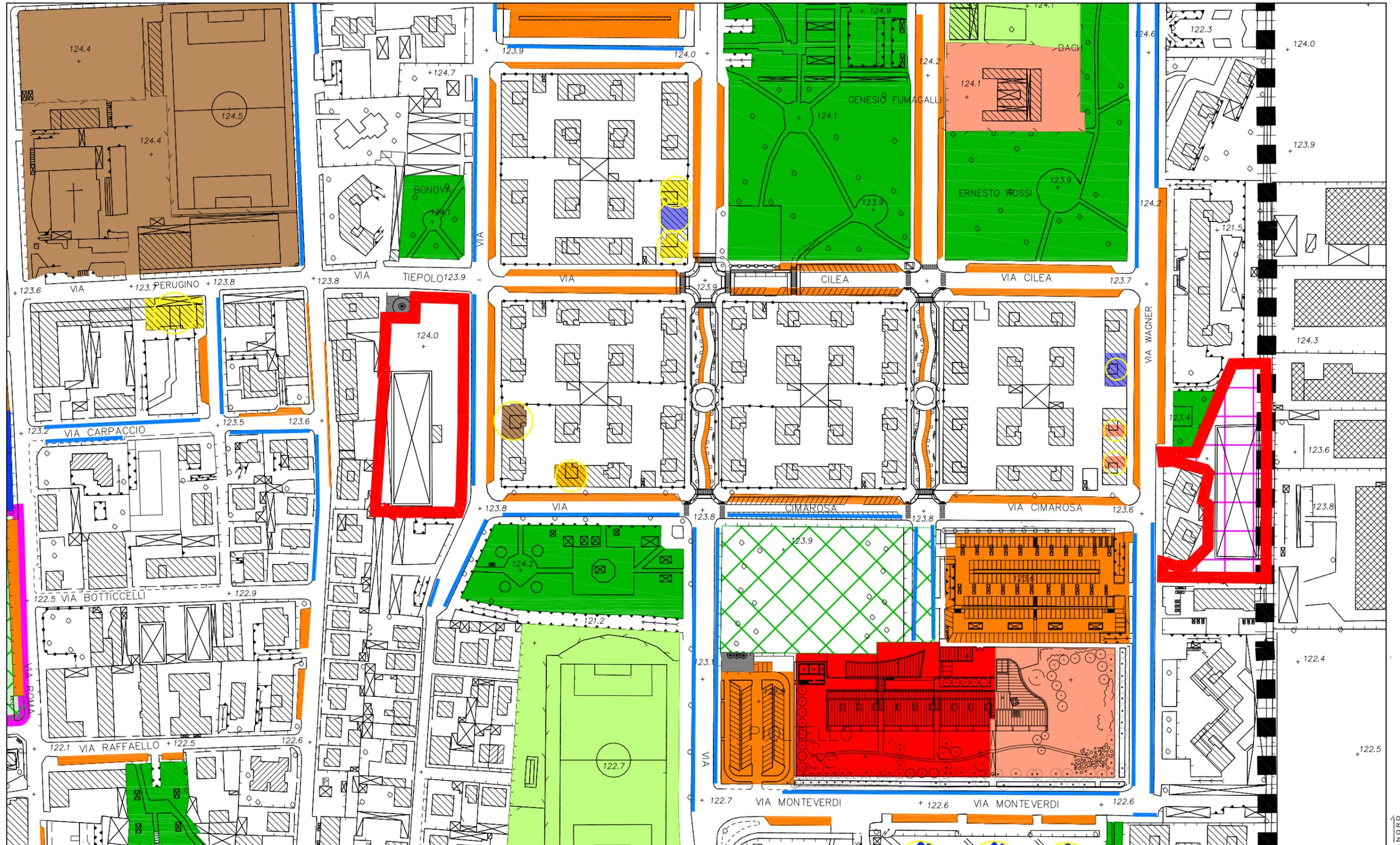
VIA TIEPOLO (1a) VIA WAGNER (1b)

PREVISIONI DI CONTESTO

AdT 1a-b

TAVOLA 12

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Area pertinenziale
- n° P Indirizzi tipologici (corpi edilizi e numero piani)
- Parcheggi pubblici
- Verde pubblico
- Portico
- Allineamenti e arretramenti obbligatori
- Accessi



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

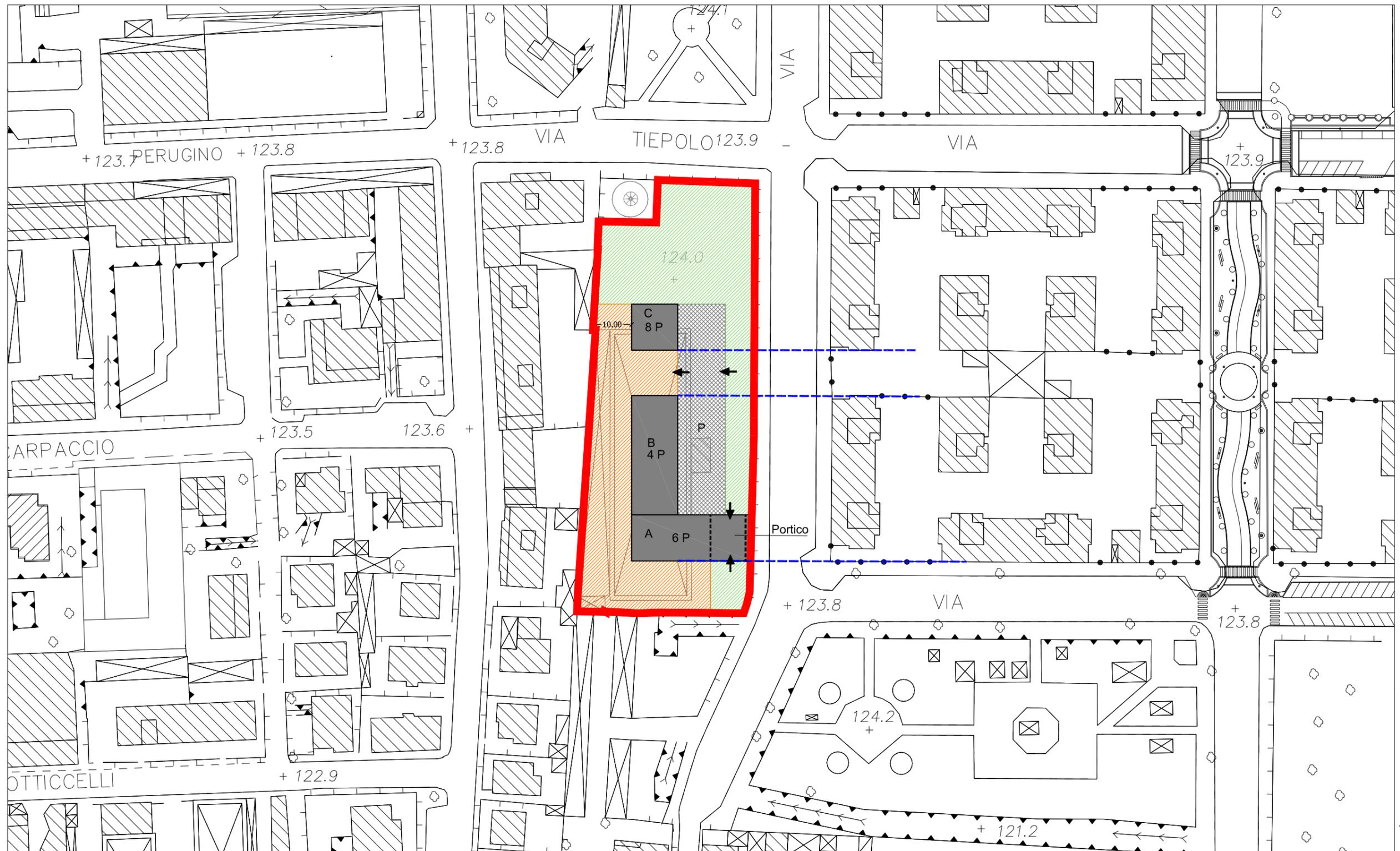
VIA TIEPOLO (1a)

AdT 1a

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Verde pubblico esistente
-  Verde pubblico di progetto
-  Fascia di mitigazione ambientale ad alto fusto (verde pubblico)
-  Parcheggi pubblici
-  Accessi



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

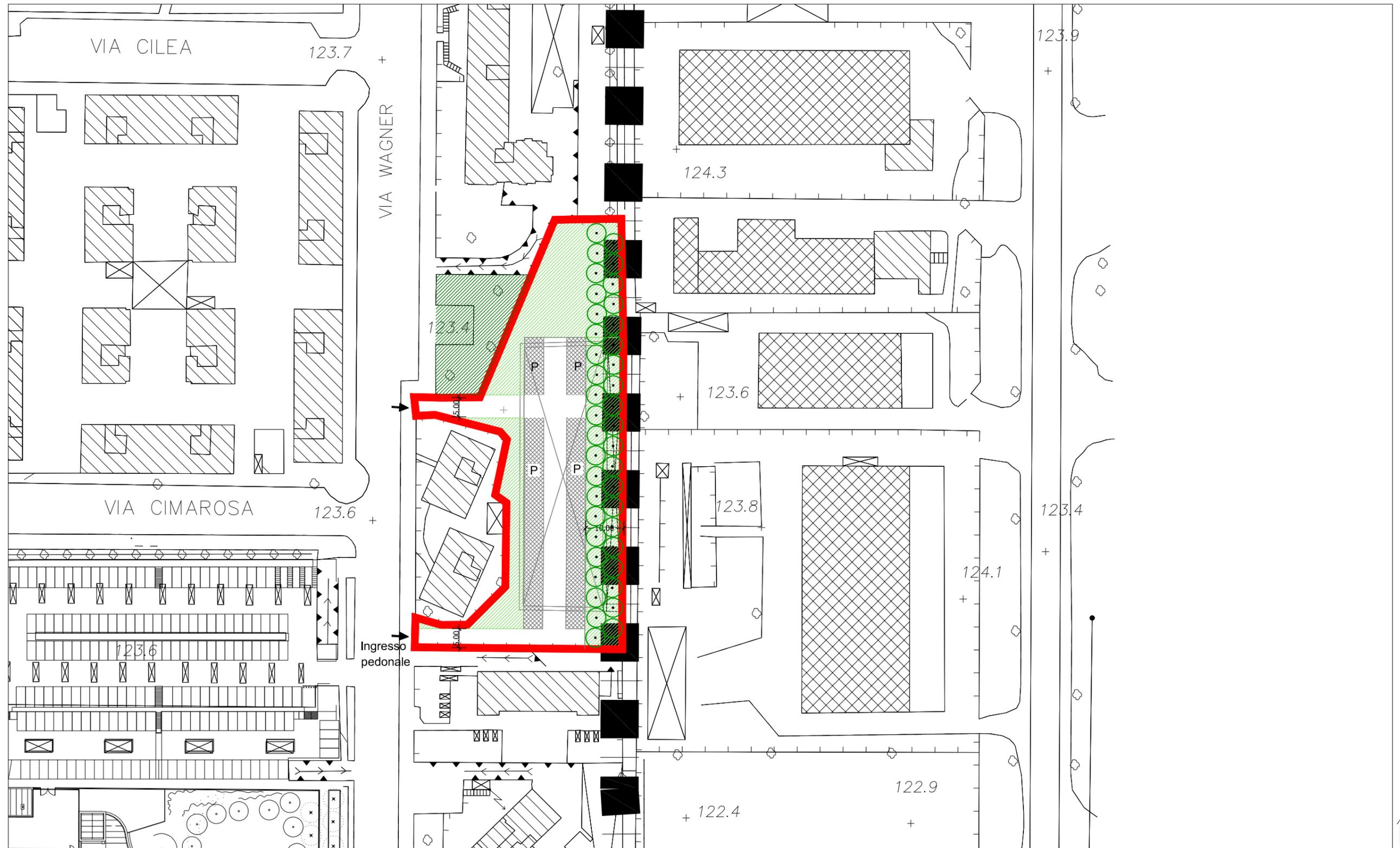
VIA WAGNER (1b)

AdT 1b

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

AMBITO – 2

in fregio a S.P. 103 “Cassanese”
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è collocato al confine orientale con il comune di Cernusco sul Naviglio.

L'area, attualmente libera da edificazioni e da tempo dismessa da ogni attività agricola e in stato di abbandono, è collocata in fregio alla S.P. 103 “Cassanese” a sud, oltre la quale si estendono aree ancora coltivate e comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, e confinante a nord ed est con un contesto edificato consolidato, a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale (vedi allegate tavole “*Inquadramento*” e “*Vincoli*”).

Il piano, in coerenza con l'analoga previsione del previgente P.R.G. (C.I.S. n. 6), ha confermato la trasformazione dell'area.

L'ambito è adiacente, ad est, con un vasto parco pubblico e a sud-est con servizi d'istruzione d'interesse sovra locale (Istituto Onnicomprensivo di via Milano).

Obiettivi generali

- completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente in condizioni di abbandono;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente commerciale e direzionale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva e attività con queste compatibili, nel rispetto dell'art. 13 “*Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate.*” delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi		
Modalità attuative	Programma Integrato d'Intervento	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	m ²	20.000,00
Superficie territoriale	m ²	38.677,00
Superficie fondiaria indicativa	m ²	19.236,00
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,50
Altezza massima	m	16,00 ²
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	15.906,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	15.906,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m ²	3.188,00

Modalità d'attuazione:

Programma Integrato d'Intervento.

a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”, dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti e attentamente valutare la percezione dinamica del nuovo insediamento dalla viabilità principale d'interesse sovra locale; dovrà inoltre porre gli edifici in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti dei fabbricati esistenti a nord ed est.

²Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 20 prot. 2906/1.

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

c – 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 allegate al Piano delle Regole.

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

e - L'accessibilità carraia e pedonale all'ambito dovrà essere attentamente definita nel piano attuativo, in coerenza con il progetto di potenziamento e riqualificazione funzionale della S.P. 103 "*Cassanese*".

e - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

Urbanizzazione:

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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato "*Indirizzi progettuali*", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate, delle specifiche destinazioni d'uso insediate e del prevedibile afflusso. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione; le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità

esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

Norme di mitigazione ambientale

Dovrà essere realizzata nell'ambito una cortina arborea, di profondità adeguata a separare e proteggere l'area dal traffico della S.P. 103 “*Cassanese*”, tenuto conto in particolare del progetto di potenziamento e riorganizzazione del suo tracciato; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alla mitigazione ambientale, anche verso le adiacenti aree agricole a sud, comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”.

L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati dei canali irrigui, in particolare la roggia “*Naviglietto*” e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

S.P. 103 CASSANESE

AdT

2

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

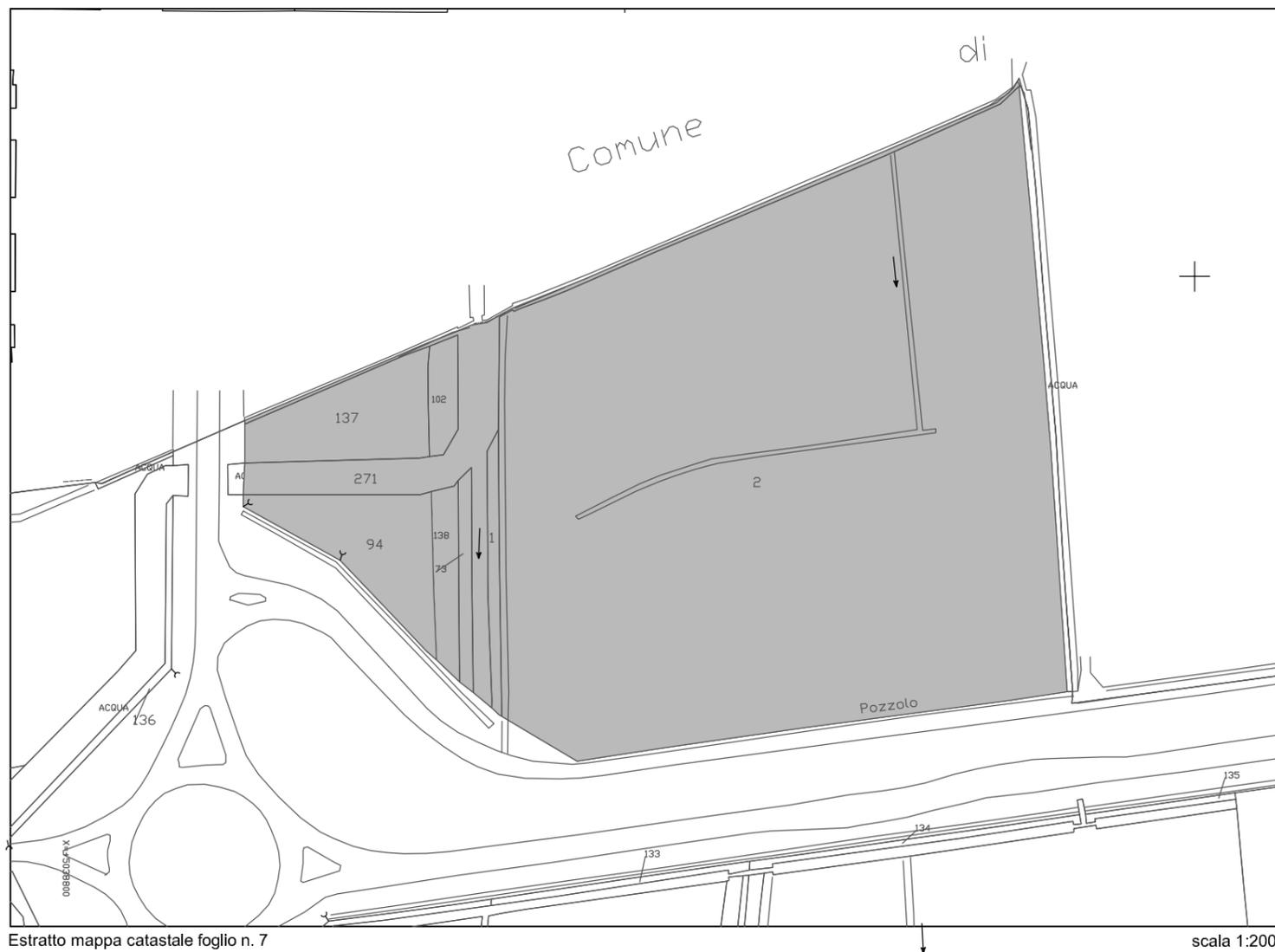
studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	2, 73, 94, 102, 137, 138, 271
Superficie catastale stimata:	38.883 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	38.677 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1, 2
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	IV

LEGENDA



Ambito di trasformazione



LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Parco Agricolo Sud
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)

-  Tracciato nuova viabilità sovra comunale (Bre.Be.Mi.)
-  Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

-  Impianti di telecomunicazioni e antenne, siti esistenti
-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto
-  Tracciato ossigenodotto
-  Fascia di rispetto (3,00 m) ossigenodotto
-  Oleodotto
-  Fascia di rispetto oleodotto



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

S.P. 103 CASSANESE

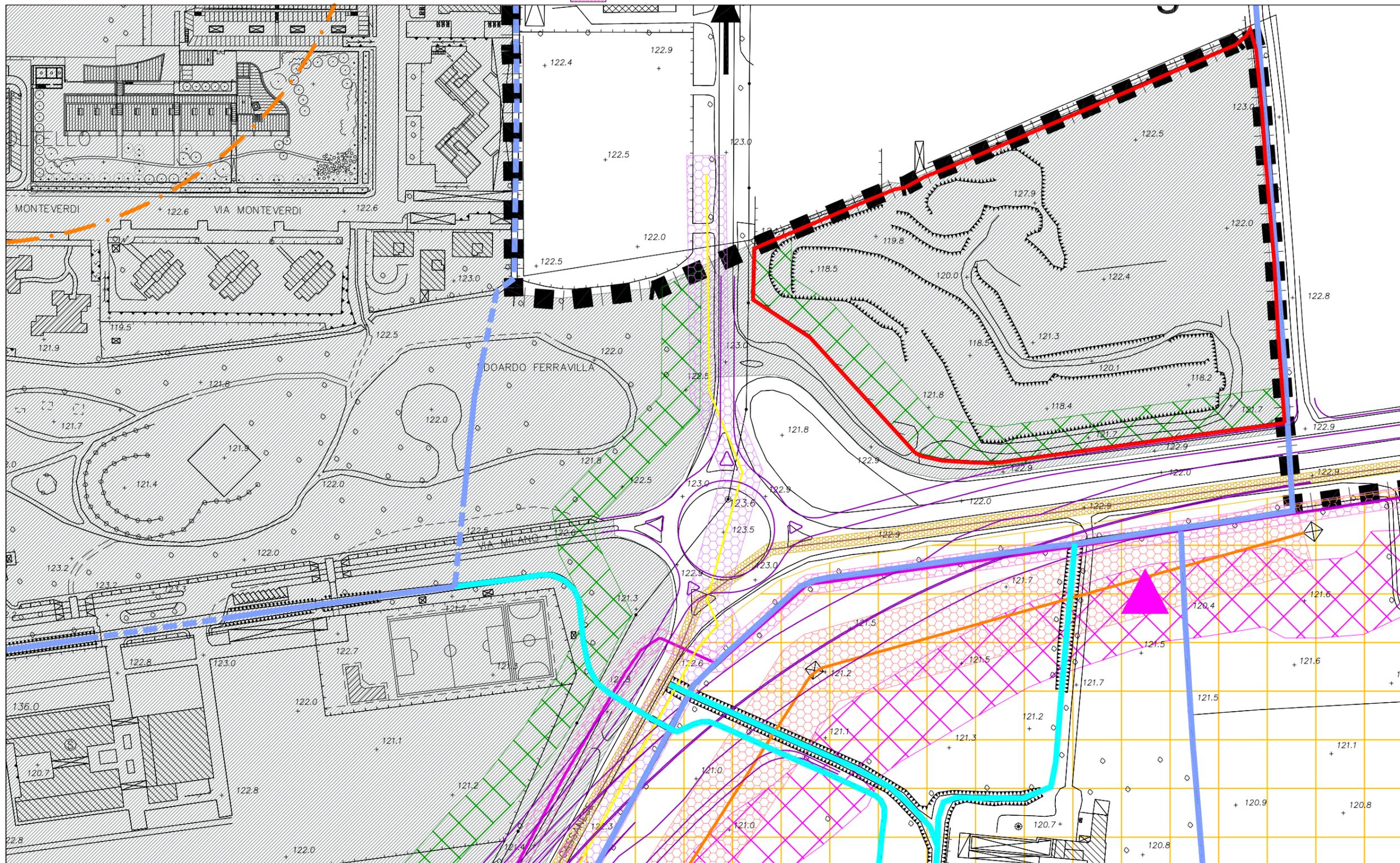
VINCOLI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT

2

TAVOLA 12



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- | | | |
|--|---|--|
|  Confini comunali |  Edilizia Sociale |  Servizi pubblici in progetto |
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Sportivi |  Servizi in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Servizi Ricreativi |  Viabilità di progetto |
|  Servizi Sociali |  Parcheggi | |
|  Servizi Istruzione |  Parcheggi su strada | |



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

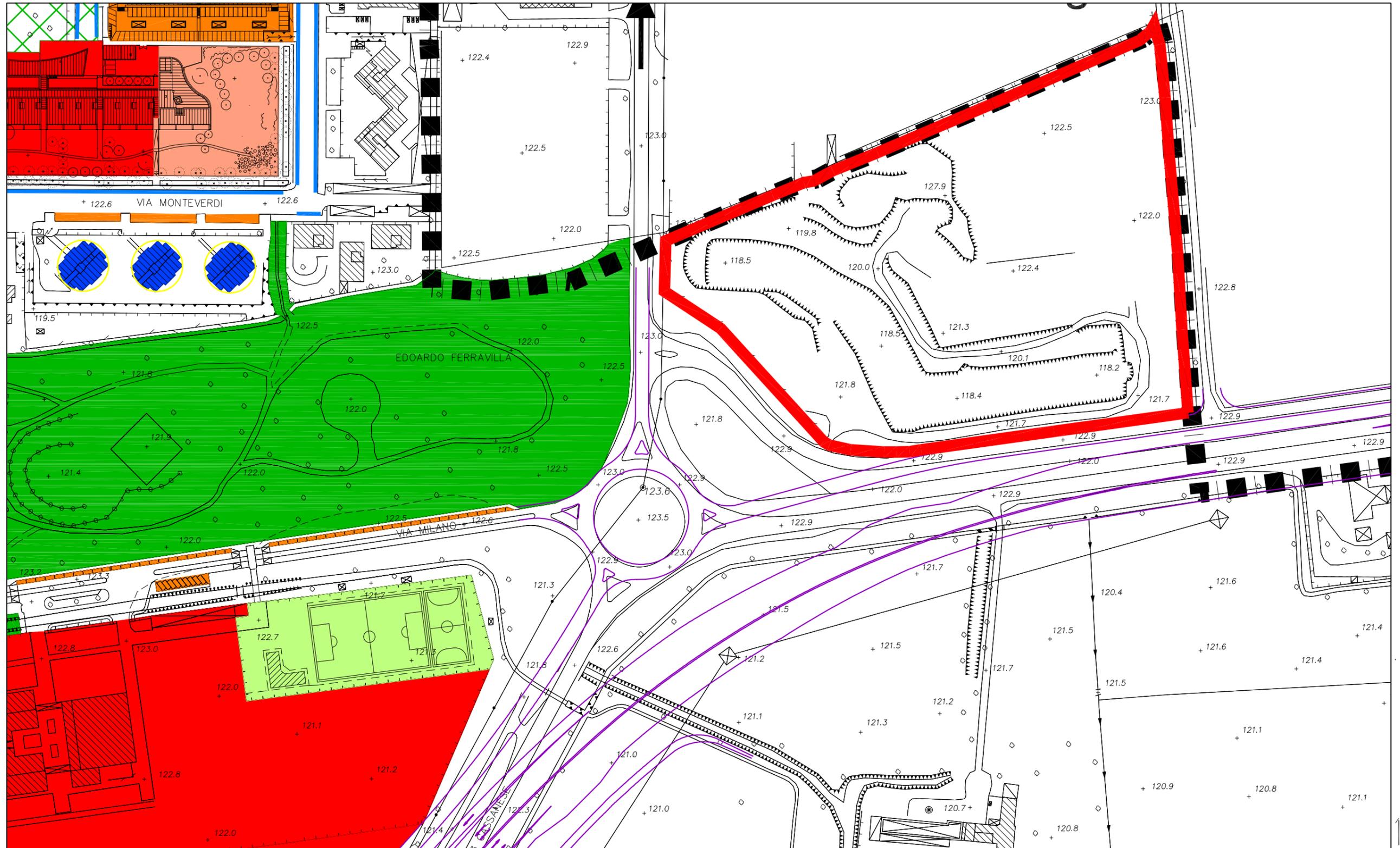
S.P. 103 CASSANESE

AdT **2**

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- Confini comunali
- Ambito di trasformazione
- Lotto edificabile
- Filare alberato
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Viabilità di progetto sovracomunale
- Viabilità di progetto ambito



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

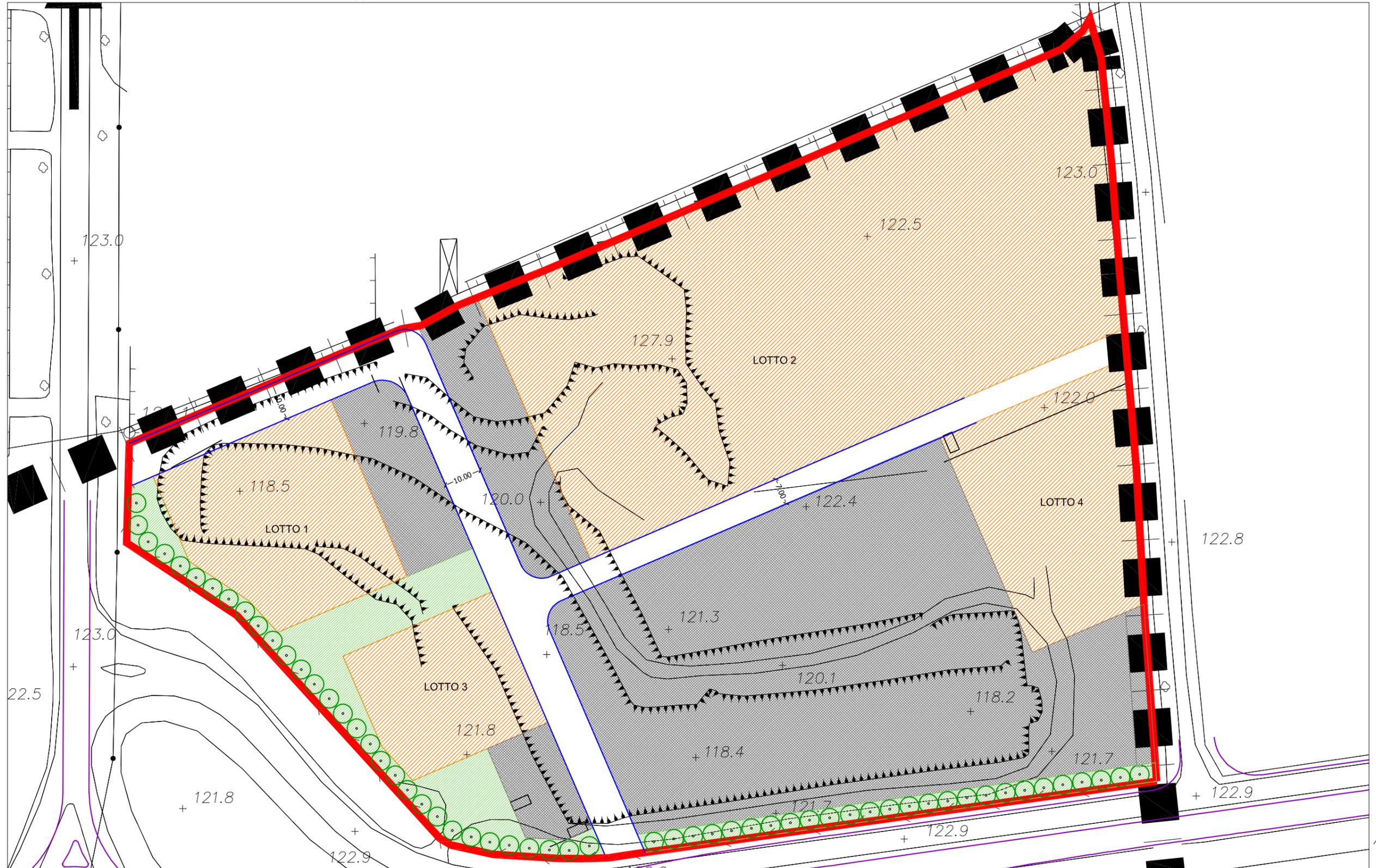
S.P. 103 CASSANESE

AdT 2

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 3

in via S. Francesco
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è collocato nella porzione centrale del territorio comunale, al confine con aree produttive consolidate a ovest, oltre via S. Francesco, e l'abitato a est e sud.

L'area, attualmente libera da edificazioni e da tempo dismessa dall'attività agricola, è collocata in fregio a via S. Francesco a ovest, via Pisa a sud e via Galilei a est, e confinante a oriente con aree prevalentemente residenziali, a sud-est con fabbricati industriali dismessi di cui, nel Piano delle Regole è previsto il recupero a uso prevalentemente residenziale (comparto CR4); a sud, oltre via Pisa, ancora con aree residenziali di più recente edificazione (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Vincoli").

A nord sono previsti servizi socio-sanitari d'interesse cittadino, in corso di realizzazione (vedi allegata tavola "Previsioni di contesto" e scheda SA2P - del Piano dei Servizi)

Il piano, in coerenza con l'analoga previsione del previgente P.R.G., ha confermato la trasformazione dell'area.

Obiettivi generali

- 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 e sud e con l'edificazione prevista nel comparto CR4 del Piano delle Regole;
- cessione di un'area, in relazione funzionale diretta con i servizi sanitari in corso di realizzazione nell'area immediatamente confinante a nord, per la realizzazione della nuova Residenza Sanitaria Assistenziale, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;
- realizzazione di una nuova strada di collegamento tra via Pisa e via S. Marzano;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), necessari ai nuovi fabbricati, con riqualificazione ambientale del sedime del cessato fontanile "Pregnana".

Destinazione d'uso

principale: **residenza** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi ³			
Modalità attuative	Piano Attuativo		
Volume massimo assegnato	m ³	39.251,00	
Superficie territoriale	m ²	27.276,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	14.802	
Superficie coperta indicativa – edificio A	m ²	324,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio B	m ²	324,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio C	m ²	324,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio D	m ²	324,00	4 piani

³Parametri modificati in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 64 prot. 3621/11.

Superficie coperta indicativa – edificio E	m ²	462,00	6 piani
Superficie coperta indicativa – edificio-F	m ²	324,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio G	m ²	348,00	6 piani
Superficie coperta indicativa – edificio H	m ²	348,00	6 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	10.541,00	
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	10.541,00	
di cui per cessione indicativa area per R.S.A.	m ²	4.035,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	
Area indicativa destinata a strada di comparto	m ²	1.785,00	

- Modalità d'attuazione:** piano attuativo d'iniziativa privata.
- a** – L'edificazione, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e dovrà porre i fabbricati in relazione spaziale diretta sia con gli edifici esistenti a est e sud-est, che con i principali allineamenti dei fabbricati e della viabilità prevista dal comparto CR4 del Piano delle Regole.
- b** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificato nelle allegate 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 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 allegate 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, potrà restare di proprietà privata.

Urbanizzazione: L'intervento dovrà garantire la cessione gratuita di aree, nelle quantità minime sopra specificate, per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città; servizi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nelle allegate tavole "*Indirizzi progettuali*".

In particolare dovrà essere ceduta l'area necessaria alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Galilei – via S. Marzano e via Pisa; e l'area necessaria alla realizzazione della nuova Residenza Sanitaria Assistenziale, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi – scheda AS2P.

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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità di collegamento tra via Galilei – via S. Marzano e via Pisa, in coerenza con le opere da realizzare nel comparto CR4 del Piano delle Regole, e reti dei servizi tecnologici, in particolare la riqualificazione della fognatura in via Pisa; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato "*Indirizzi progettuali*", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate. Il previsto parcheggio in fregio a via Galilei dovrà integrare il parcheggio preesistente.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione e a completamento dell'area da realizzare nel comparto CR4 del Piano delle Regole. Il progetto di verde pubblico dovrà prevedere un'attenta riqualificazione ambientale e paesaggistica del sedime del cessato fontanile "*Pregnana*".

Le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

Norme di mitigazione ambientale

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare e proteggere l'area destinata all'edificazione residenziale e a servizi pubblici (nuova Residenza Sanitaria Assistenziale) dal traffico che percorre via S. Francesco a ovest e dalla retrostante area a uso prevalentemente produttivo; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione ambientale e all'integrazione e riqualificazione dell'area di sedime del cessato fontanile "*Pregnana*".

Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

Nel piano attuativo dovranno essere definite le misure di tutela ambientale a protezione dei pozzi idropotabili.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

AdT

3

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

	49, 50, 252,
Mappali:	264, parte 730, 790, 791
Superficie catastale stimata:	27.348 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	27.114 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	III

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)

-  Pozzi acquedotto comunale esistenti
-  ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)
-  ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto



Comune di
Pogliello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

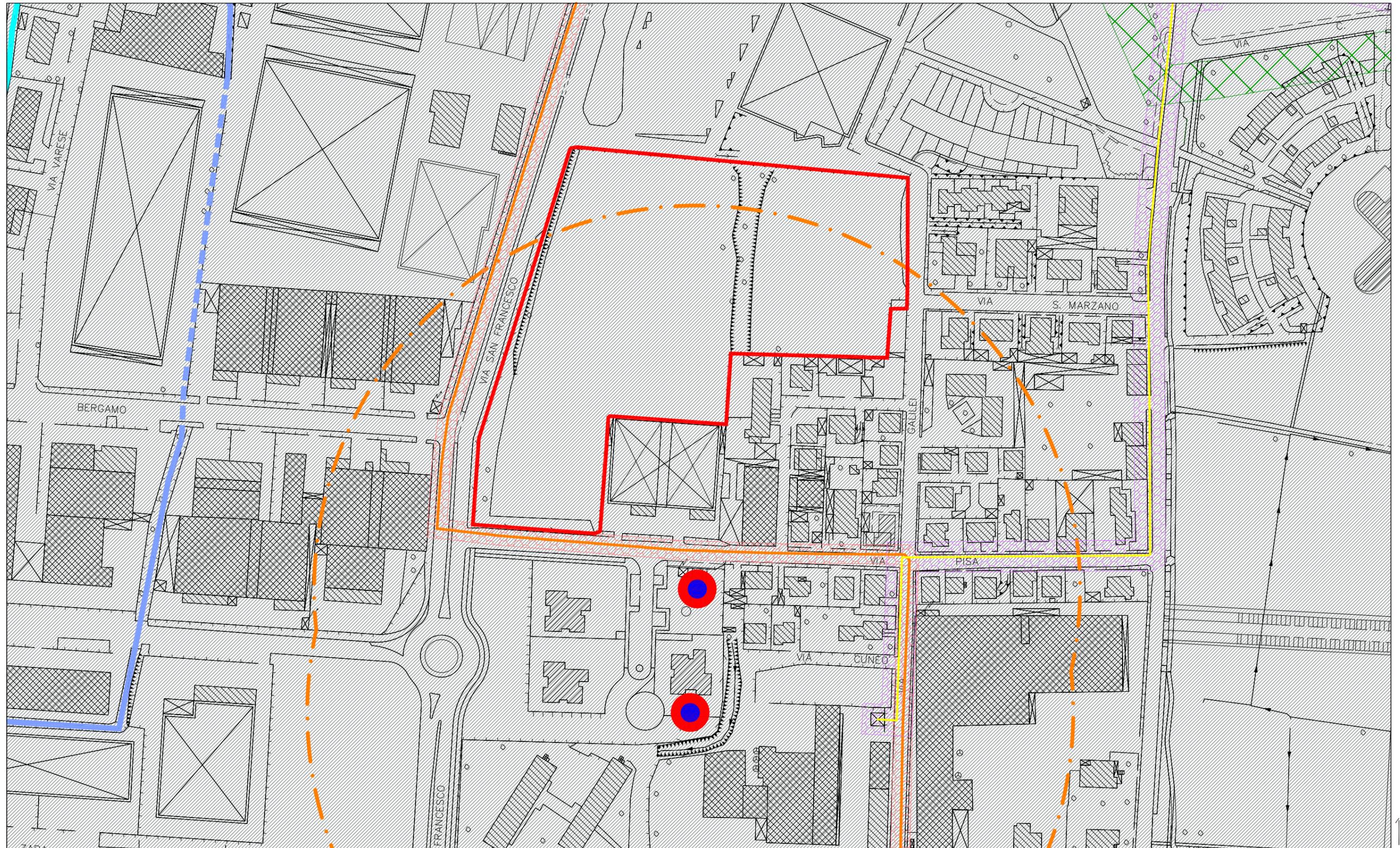
AdT

3

TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- | | | | | | |
|---|--|---|----------------------|--|---------------------|
|  | Ambito di trasformazione |  | Servizi Ricreativi |  | Servizi Sanitari |
|  | Piano Attuativo in corso di esecuzione |  | Parcheggi |  | Servizi Ricreativi |
|  | Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  | Parcheggi su strada |  | Parcheggi |
| Servizi pubblici esistenti | |  | Impianti Tecnologici | Servizi pubblici in progetto | |
|  | Edilizia Sociale |  | Edilizia Aler |  | Servizi in progetto |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

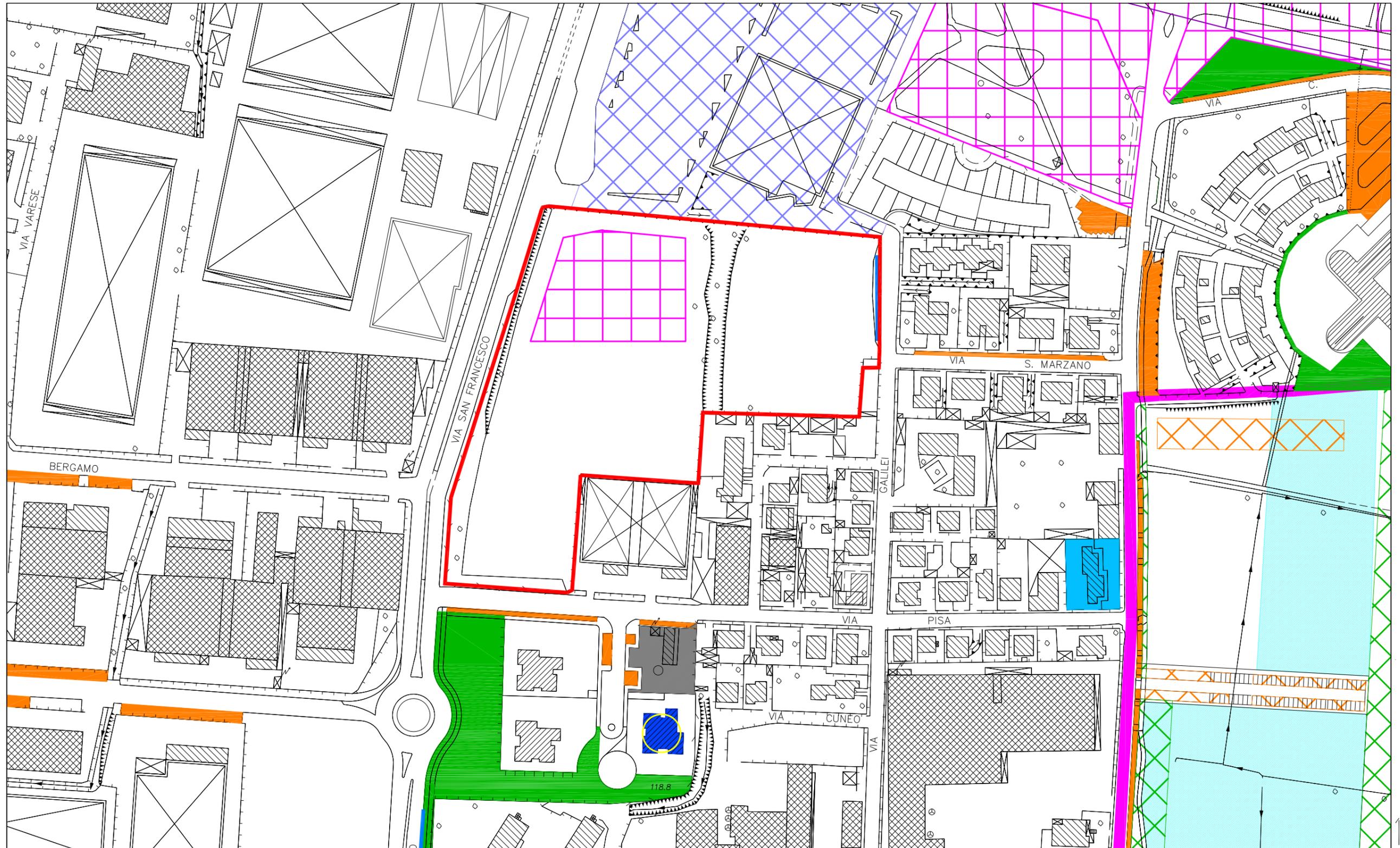
AdT

3

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Area pertinenziale
-  Indirizzi tipologici (numero piani)
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Verde pubblico
-  Parcheggi pubblici
-  Area di cessione RSA
-  Sede stradale in progetto
-  Fontanile inattivo da riqualificare
-  Accessi



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

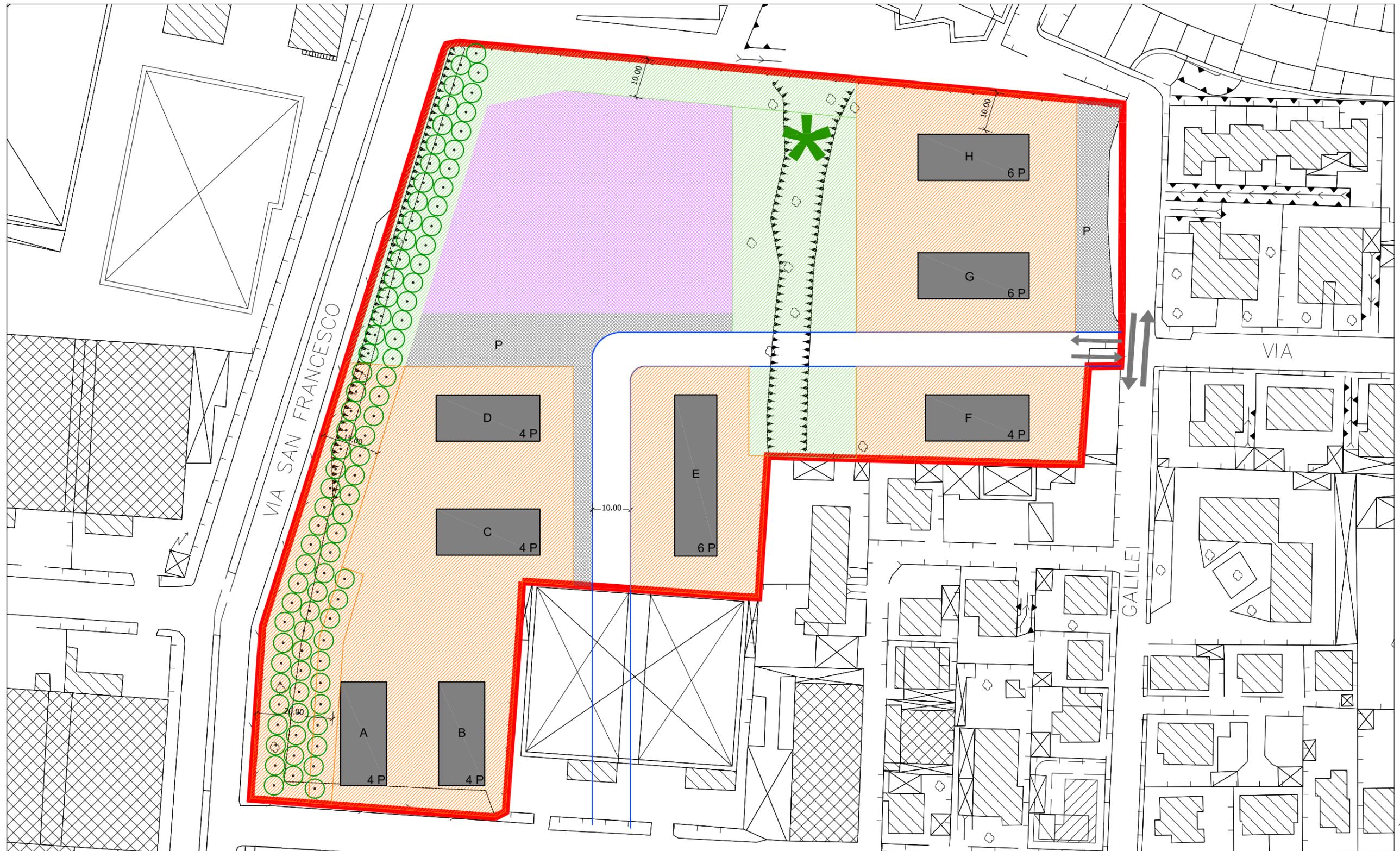
VIA SAN FRANCESCO

AdT 3

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

NORD

AMBITO – 4

in via S.Francesco
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è collocato nella porzione centrale del territorio comunale, al confine con aree produttive consolidate a ovest, di cui costituisce il naturale completamento, e via S. Francesco a est.

L'area, di proprietà comunale, attualmente libera da edificazioni e da tempo dismessa da ogni attività agricola, è collocata in fregio a via S. Francesco a est e via Trieste a nord; vi confluisce, a fondo cieco, via Zara. Oltre via S. Francesco sorgono a est un quartiere residenziale e servizi pubblici (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

Il piano, in coerenza con un'analogha previsione, ma con destinazione d'uso terziaria, del previgente P.R.G., ha confermato la trasformazione dell'area.

Obiettivi generali

- completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di un'area attualmente inutilizzata;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a ovest;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- prolungamento del tracciato della pista ciclo-pedonale lungo via S. Francesco.

Destinazione d'uso

principale: **produttiva** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Considerata la presenza di un quartiere residenziale immediatamente a oriente di via S. Francesco, nell'ambito è vietato l'insediamento di aziende insalubri di prima classe e in genere di attività che generano emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti, le aziende a Rischio d'Incidente Rilevante e le aziende che determinano una movimentazione elevata di mezzi pesanti.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi		
Modalità attuative	Piano Particolareggiato	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	m ²	8.800,00
Superficie territoriale	m ²	17.018,00
Superficie fondiaria indicativa	m ²	11.778,00
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,50
Altezza massima	m	12,00 ⁴
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	4.512,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	4.512,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00
Superficie indicativa destinata a strada di comparto	m ²	699,00

Modalità d'attuazione:

piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.

a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi

⁴Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11.

progettuali”, dovrà porre i fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici esistenti a ovest e attentamente valutare la percezione dinamica del nuovo insediamento dalla viabilità principale d’interesse locale.

b – Indirizzo del Documento di Piano è il perseguimento di politiche atte a favorire la delocalizzazione delle attività produttive dal tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione d’uso residenziale, pertanto il piano attuativo dovrà prevedere la cessione di lotti a prezzi agevolati, nel rispetto degli indirizzi descritti al precedente Capo 3 “Azioni di Piano” – punto 3.4 “Le attività”: *attività produttive, attività terziarie e commerciali, attività agricole*”.

c – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali energetici superiori rispetto agli standard obbligatori, in attuazione degli indirizzi generali in attuazione del disposto dell’art. 16 “*Criteri di perequazione energetica nell’ambito delle azioni del P.G.T.*” - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

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

e - L’accessibilità carraia all’ambito dovrà essere attentamente definita nel piano attuativo, allo scopo di completare funzionalmente il tracciato di via Zara.

f - L’eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell’area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

Urbanizzazione:

L’intervento dovrà garantire la fruibilità pubblica 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*”.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; ogni insediamento dovrà essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge; lungo la viabilità principale, indicata nell’allegato “*Indirizzi progettuali*”, dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell’allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate e del prevedibile afflusso. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell’allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

c – prolungamento della pista ciclo-pedonale lungo via S. Francesco e relativo verde pubblico complementare; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

Norme di mitigazione ambientale

Dovrà essere realizzata nell'ambito una cortina arborea, di profondità adeguata a proteggere l'area dal traffico di via S. Francesco, ma soprattutto a separare le nuove edificazioni a uso produttivo dall'antistante quartiere residenziale a est; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alla predetta mitigazione ambientale.

Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”.

Nel piano attuativo dovranno essere definite le misure di tutela ambientale a protezione dei pozzi idropotabili.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

AdT

4

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	405, 640, 641, 905
Superficie catastale stimata:	17.370 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	17.018 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	molto bassa
Classi acustiche:	V

LEGENDA

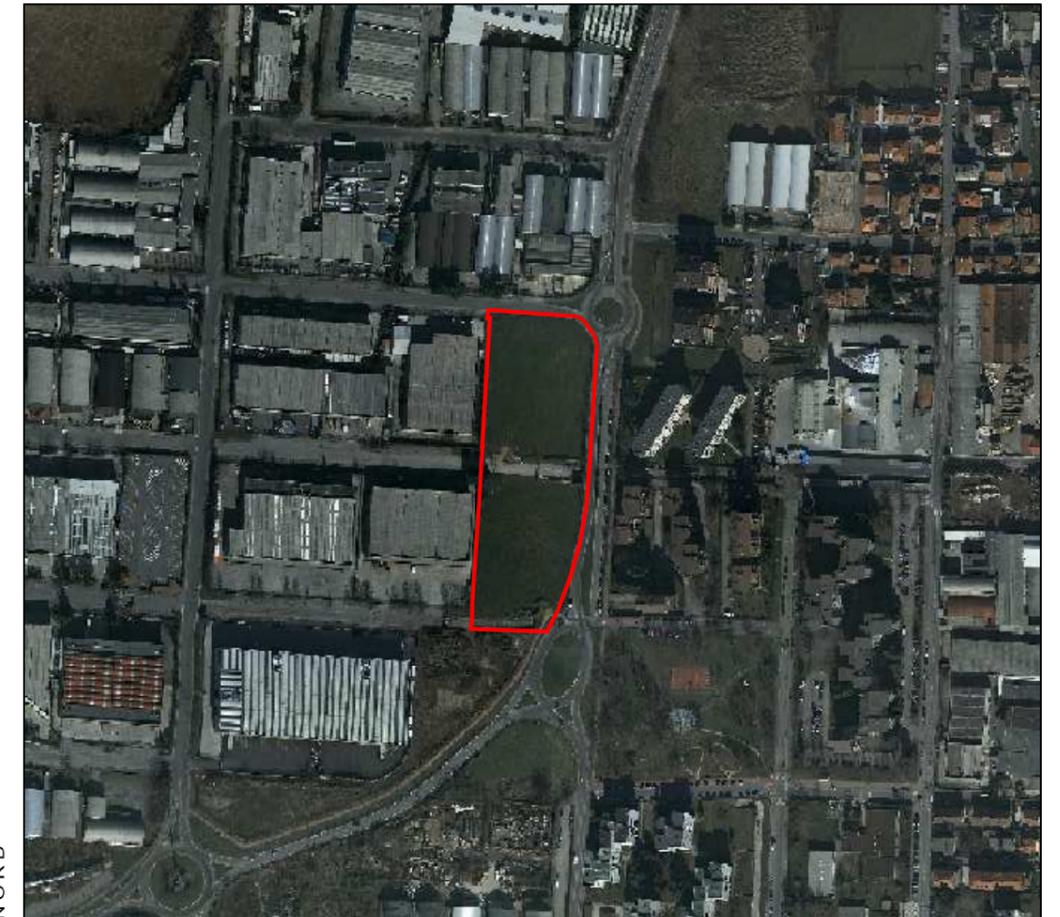


Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Canali privati principali (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)

-  Pozzi acquedotto comunale esistenti
-  ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)
-  ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)
-  Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)

-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto
-  Siti con bonifica in corso o in istruttoria
- Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione
-  Localizzazioni previste
-  Fibre ottiche



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

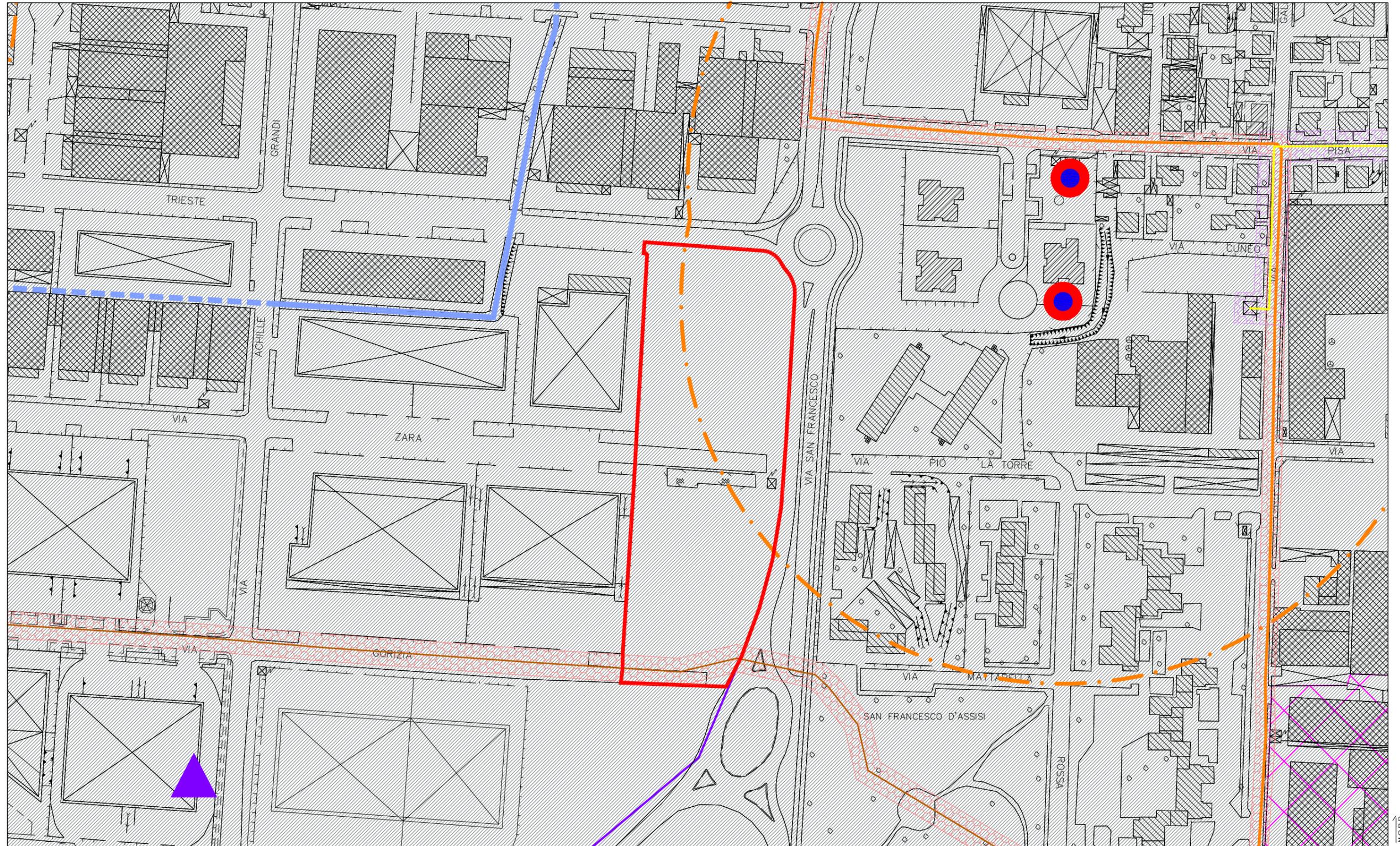
VINCOLI

AdT

4

TAVOLA 12

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- | | | | | | |
|---|---|---|----------------------|---|---|
|  | Ambito di trasformazione |  | Edilizia Sociale |  | Parcheggi su strada |
|  | Piano Attuativo in corso di esecuzione |  | Edilizia Aler |  | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
|  | Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  | Impianti Tecnologici |  | Servizi Ricreativi |
|  | Lavori non iniziati all'interno del Piano Attuativo |  | Servizi Ricreativi |  | Parcheggi |
| | |  | Parcheggi | | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

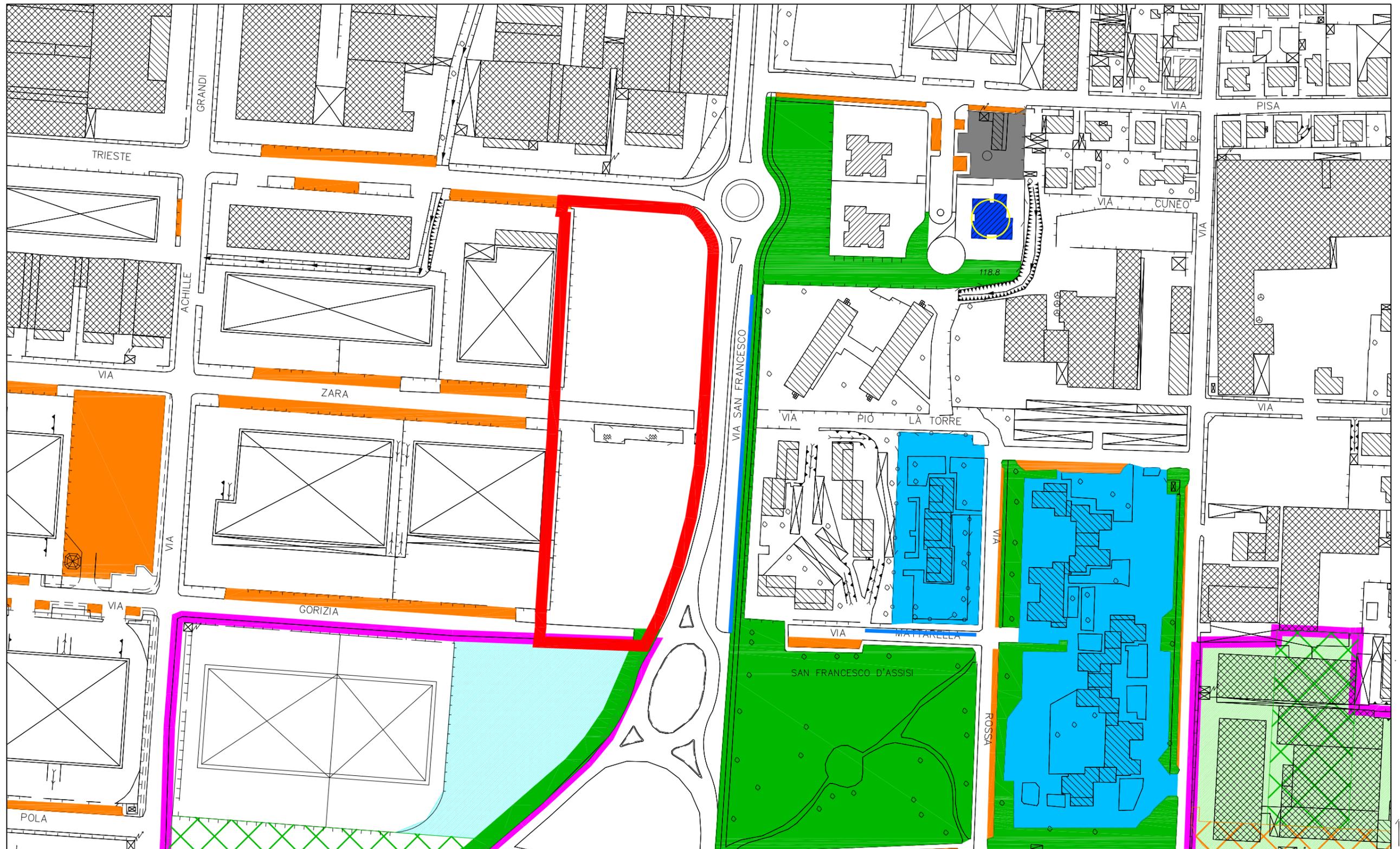
AdT

4

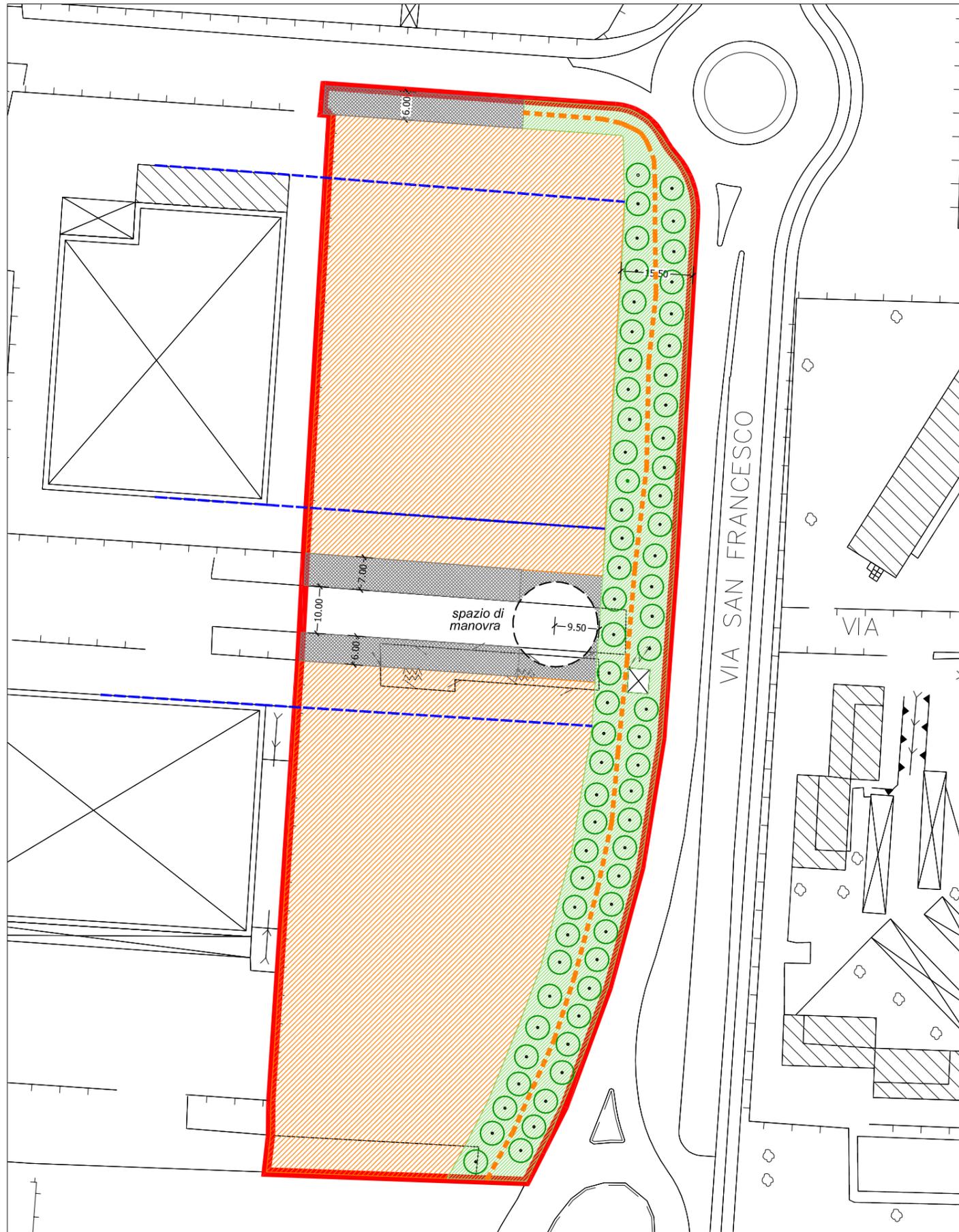
TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

AdT **4**

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  lotto edificabile
-  Allineamenti e arretramenti obbligatori
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Pista ciclopedonale in progetto
-  Parcheggi pubblici

scala 1:1000

NORD

AMBITO – 5

in via Pordenone
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, al confine con il comune di Segrate, con aree produttive consolidate a nord e via Pordenone a est (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Vincoli").

L'ambito è suddiviso in due distinte porzioni (vedi allegata tavola "Indirizzi progettuali" in scala 1:2000), l'ambito di trasformazione edilizia che comporta consumo di suolo, a nord, e le aree di compensazione e mitigazione ambientale a sud, da conservare all'uso agricolo. L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente ancora destinata all'attività agricola, pur con ridotta produzione.

L'ambito di trasformazione edilizia confina a nord con aree produttive, di cui costituisce il naturale completamento, a est con via Pordenone; verso sud le contermini aree di compensazione e mitigazione ambientale, a ovest di via Pordenone, lo separano dal resto del territorio agricolo.

Oltre via Pordenone si estendono vaste aree produttive consolidate, prevalentemente destinate ad attività di magazzino e logistica (Esselunga s.p.a.).

L'area è attraversata dal previsto tracciato stradale di collegamento tra via Pordenone e la viabilità intermodale di connessione alla nuova S.P. 103 "Cassanese".

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato a uso produttivo;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a nord;
- cessione di una vasta area, da conservare all'uso agricolo, idonea ad assicurare la necessaria salvaguardia ambientale dell'abitato antico di Rugacesio di sopra dalle aree produttive esistenti e di progetto e dalla prevista viabilità intermodale e locale di collegamento;
- 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, nel rispetto dell'indirizzo del Documento di Piano: Capo 3 "Azioni di Piano" – punto 3.1. "Le tutele" - 3.1.1. "Estensione delle tutele previste da strumenti di valenza sovra locale: Parco Agricolo Sud Milano, P.L.I.S. - Parco delle cascine";
- realizzazione di 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;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree esistenti a nord.

Destinazione d'uso

principale: **produttiva** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi ⁵		
Modalità attuative	Piano Attuativo	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	m ²	15.100,00
Superficie territoriale	m ²	25.170,00
Superficie fondiaria indicativa	m ²	18.318,00
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,60
Altezza massima	m	12.00 ⁶
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	9.871,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	4.103,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	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 ²	63.705,00
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m ²	1.815,00

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

a – 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).

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

c – 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 allegate al Piano delle Regole.

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

e - 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.

f - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

g - L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati del reticolo idrico e garantire adeguate fasce di tutela ambientale.

h - Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all'erogazione di

⁵Parametri modificati in seguito all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni n. 39 prot. 3384/11 e n. 40 prot. 3385/11.

⁶Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11.

finanziamenti pubblici per l'attività agricola.

Urbanizzazione:

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*" scala 1:1.000.

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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- a** – viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; ogni insediamento dovrà essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge; lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato "*Indirizzi progettuali*", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";
- b** - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate e del prevedibile afflusso. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";
- c** – verde pubblico a servizio della nuova edificazione e a completamento dell'area pubblica esistente a nord. Le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

Norme di mitigazione e compensazione ambientale

a – L'intervento dovrà garantire la cessione gratuita delle aree di mitigazione/compensazione, da conservare all'uso agricolo e mantenere a coltura, nelle quantità minime sopra specificate, indispensabili per assicurare la necessaria protezione ambientale all'abitato antico di Rugacesio di sopra dalle aree produttive esistenti e di progetto e dalla prevista viabilità intermodale e locale di collegamento.

b - L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati del reticolo idrico e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi. Dovrà inoltre essere realizzata una

cortina arborea, di profondità adeguata, atta a separare le nuove edificazioni a uso produttivo dalle aree agricole; per tali finalità, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alle predette mitigazioni ambientali. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA PORDENONE

AdT

5

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

1, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 46,47 parte 73,

Mappali: 131, 583, 792, 839, 840, 1080, 1085

Superficie catastale stimata: 101.992 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 102.403 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

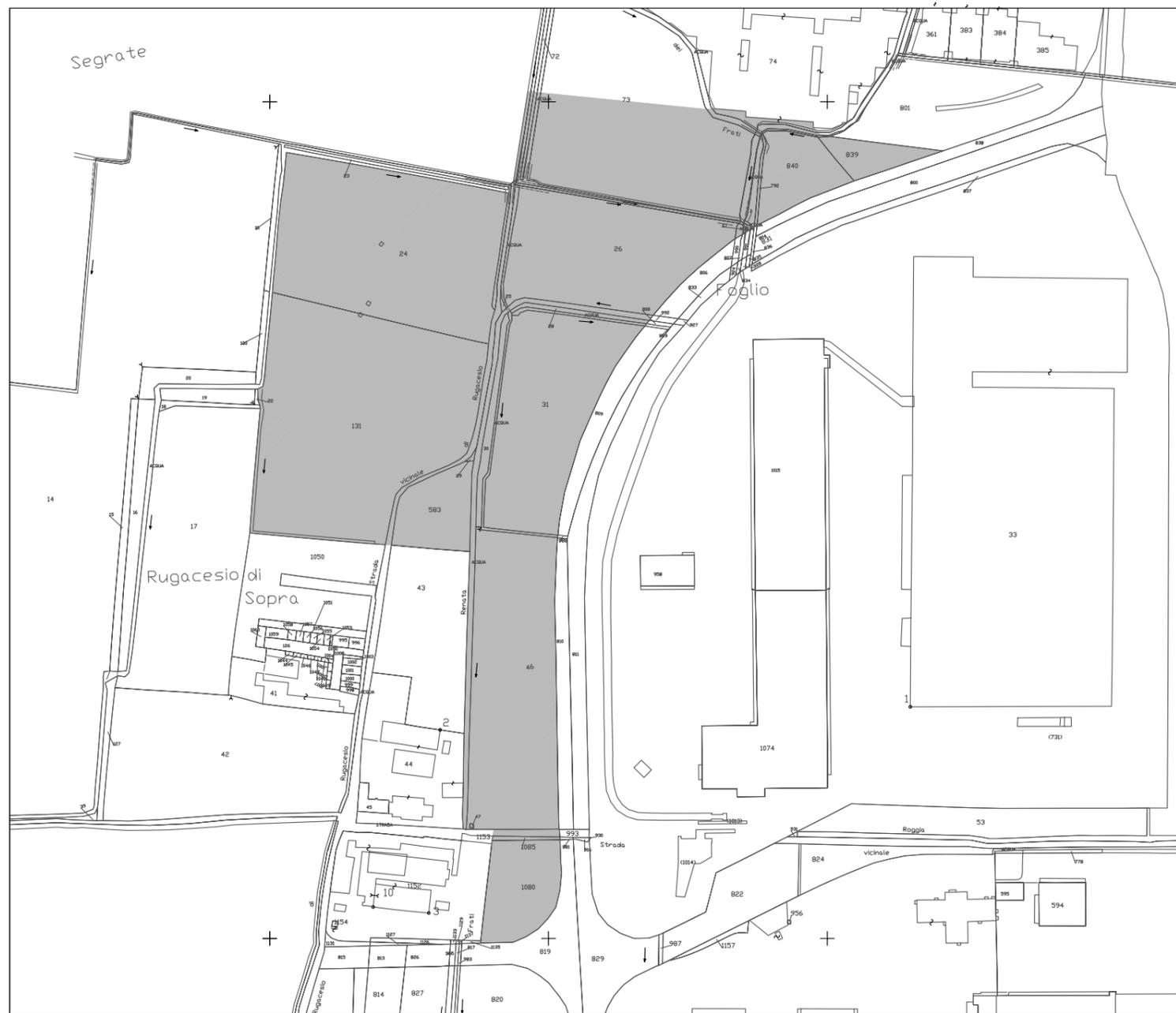
Classi di sensibilità paesaggistica: alta

Classi acustiche: III, IV, V

LEGENDA

 Ambito di trasformazione

 Area di compensazione/mitigazione dell'ambito



Estratto mappa catastale foglio n. 8

scala 1:4000

NORD



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Area di compensazione/mitigazione dell'ambito
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Oleodotto
-  Fascia di rispetto oleodotto
-  Impianti di telecomunicazioni e antenne, siti esistenti
-  Linea elettrica FFSS - Potenza 66 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
-  Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)

-  Tracciato nuova viabilità sovra comunale (Bre.Be.Mi.)
-  Fascia di rispetto 40,00 m
-  Fascia di rispetto 30,00 m
-  Fascia di rispetto 20,00 m
-  Fascia di rispetto 10,00 m
-  Rete fibre ottiche



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA PORDENONE

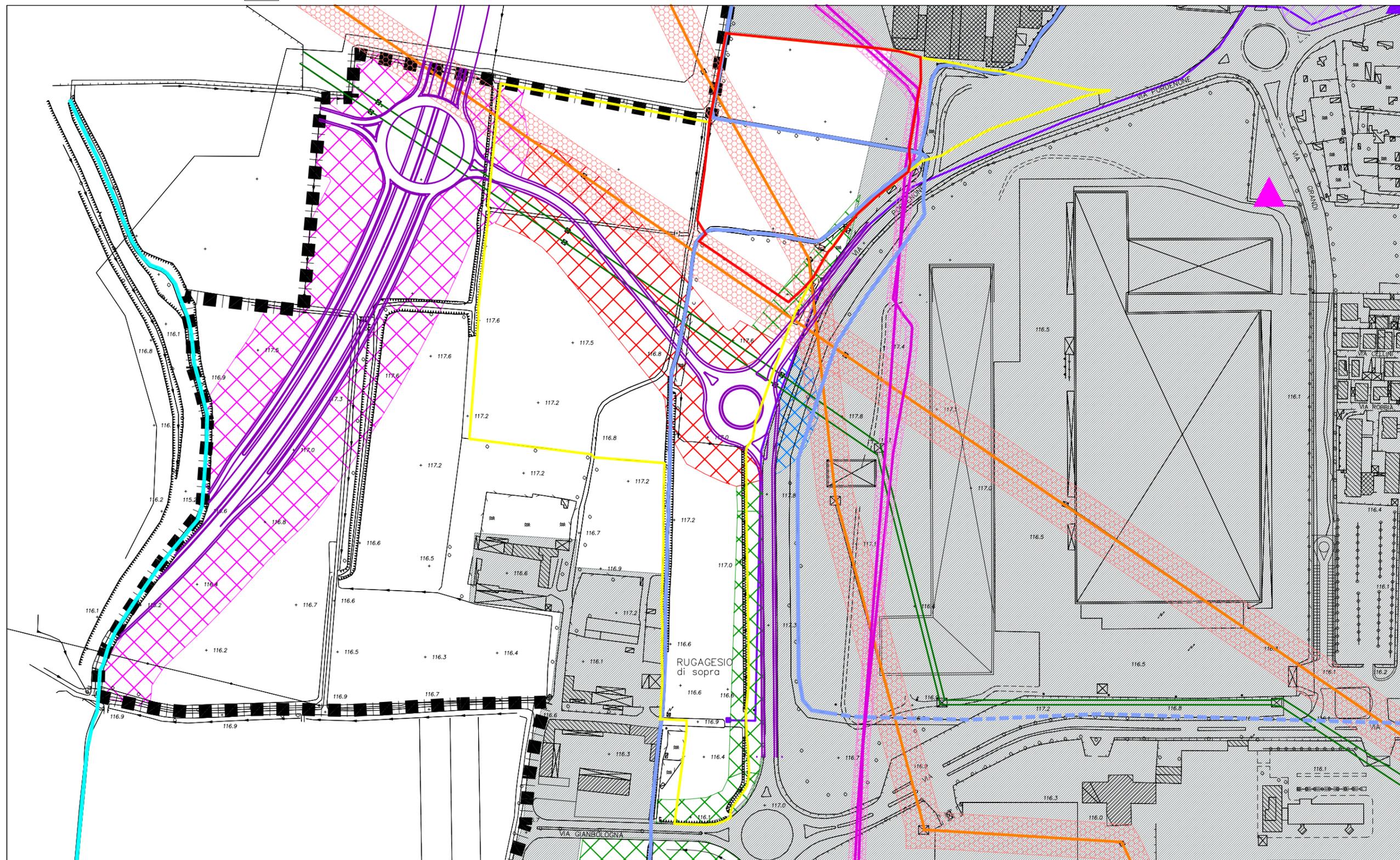
AdT

5

TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:3000

NORD

LEGENDA

- | | | |
|---|--|---|
|  Confini comunali |  Servizi Religiosi | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Ricreativi |  Servizi Ricreativi |
|  Area di compensazione/mitigazione dell'ambito |  Verde non attrezzato | Servizi pubblici in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Parcheggi |  Servizi in progetto |
|  Servizi Sociali |  Parcheggi su strada |  Viabilità di progetto |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

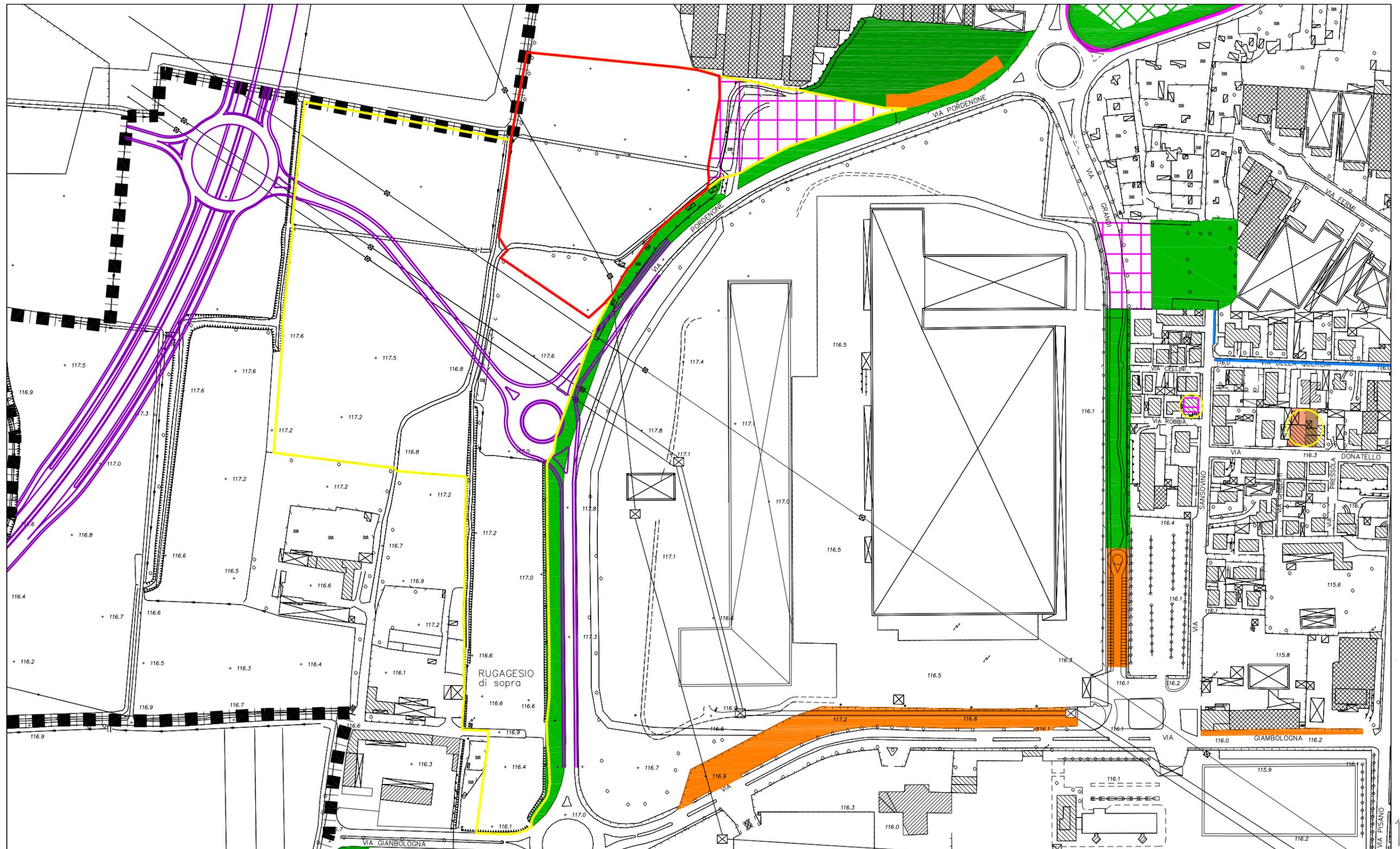
VIA PORDENONE

AdT 5

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:3000

LEGENDA

- | | | |
|---|---|---|
|  Confini comunali |  Area pertinenziale |  Pista ciclabile di progetto |
|  Ambito di trasformazione |  Parcheggi |  Pista ciclabile esistente |
|  Aree di compensazione/mitigazione dell'ambito |  Area verde pubblico |  Canali privati principali (Fascia di rispetto 4,00 m) |
|  Viabilità di progetto sovracomunale |  Area agricola di mitigazione | |
|  Viabilità di progetto ambito |  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto | |



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA PORDENONE

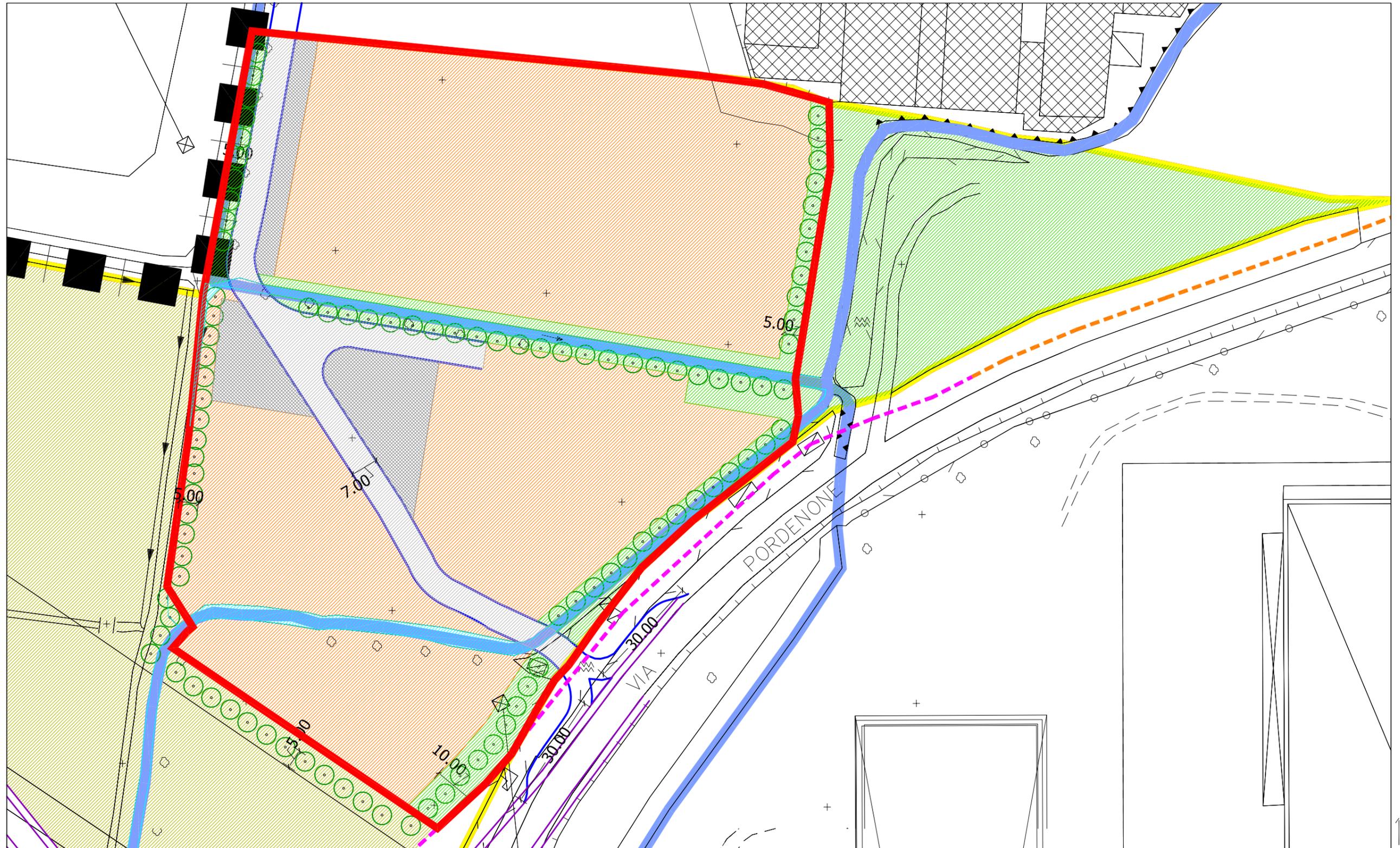
AdT

5

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI *(Modificati in accoglimento osservazioni)*

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

AMBITO – 6

in via S. Francesco
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, al confine con aree produttive consolidate a nord e ovest (Esselunga s.p.a.), lungo via S. Francesco e via Grandi. A est l'ambito confina con aree prevalentemente residenziali e per servizi pubblici (servizi ricreativi e per l'istruzione ed edilizia sociale), mentre a sud confina con aree produttive, in corso di progressiva dismissione e di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione a uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 7), oltre che con un'area per servizi ricreativi oltre la quale si estende un quartiere residenziale (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'area versa in condizioni di grave degrado è attualmente è interessata da manufatti e depositi incontrollati di materiali.

Il piano, in coerenza con la previsione del previgente P.R.G., ha confermato la trasformazione dell'area.

Obiettivi generali

completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di un'area attualmente in condizioni di degrado;

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e le previsioni del Documento di Piano per l'adiacente Ambito di Trasformazione n. 7;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree esistenti a sud e porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci.

Destinazione d'uso

principale: residenza e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi ⁷			
Modalità attuative	Piano Particolareggiato		
Volume massimo assegnato	m ³	20.000,00	
Volume d'incentivazione per progettazione unitaria	m ³	981,00 ⁸	
Superficie territoriale	m ²	38.358,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	5.095,00	
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio A	m ²	200,00	5 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio B	m ²	400,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio B	m ²	400,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio D	m ²	400,00	6 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	30.756,00.	
- di cui servizi già esistenti all'interno dell'ambito	m ²	4.654,00	
- nuovi servizi da reperire all'interno dell'ambito	m ²	26.102,00	
- di cui servizi di progetto all'interno dell'ambito (orti urbani)	m ²	2.393,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m ²	2.507,00	

⁷Parametri modificati in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 43 prot. 3388/11.

⁸Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11.

- Modalità d'attuazione:** piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.
- a** – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà prestare particolare attenzione al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti e porre i fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli adiacenti quartieri residenziali, esistenti e previsti, a est.
- b** – Allo scopo di favorire una migliore organizzazione funzionale e ambientale dei tre ambiti adiacenti, previsti a destinazione d'uso residenziale (AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8), di limitare l'addensamento dei fabbricati e favorire la migliore organizzazione dei servizi pubblici (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e aree a verde pubblico), qualora si convenga di predisporre un'unica progettazione unitaria degli interventi, è concesso, quale misura d'incentivazione, un incremento volumetrico massimo di m³ 4.000,00; quantità da ripartirsi in proporzione all'edificabilità prevista per ciascun ambito⁹.
- c** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito, come esattamente identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.
- d** – Ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che le condizioni di degrado preesistenti non ne abbiano compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo, nel rispetto dell'art. 21 "*Ambiti di trasformazione AT*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.
- e** – 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.
- f** – 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 allegate al Piano delle Regole.
- g** - La distanza dai confini DC, la distanza dalle strade DS e la distanza fra gli edifici DF sarà definita nel piano attuativo.
- h** - L'accessibilità carraia, da via Canova, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo.
- i** - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

⁹Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11.

Urbanizzazione: 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 e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città; servizi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità di collegamento con via Canova, in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 7 e n. 8, e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato "*Indirizzi progettuali*", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione e a completamento delle aree pubbliche esistenti a nord (oltre via Canova) e sud (in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi – scheda SO2P) e in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

Le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

d – porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci, in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 7 e n. 8.

Norme di mitigazione ambientale

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare e proteggere la nuova edificazione residenziale prevista dalla viabilità e dalle attività produttive

esistenti a ovest; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, sia d'uso privato che pubblico, finalizzata alla mitigazione ambientale. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

AdT

6

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

7, 8, 301, 584, 585, 726, 841

Mappali: 871, 877, parte 894, 937, 779, parte 781

Superficie catastale stimata: 37.473 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 38.358 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: alta

Classi acustiche: IV

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Rete fibre ottiche
-  Pozzi di rilevamento
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
-  Impianti di telecomunicazioni - siti esistenti
-  Impianti di telecomunicazioni - localizzazioni previste
-  Siti con bonifica in corso o in istruttoria
-  Bonifica in corso di collaudo da parte della Provincia di Milano



Comune di Pogliano
Provincia di Milano

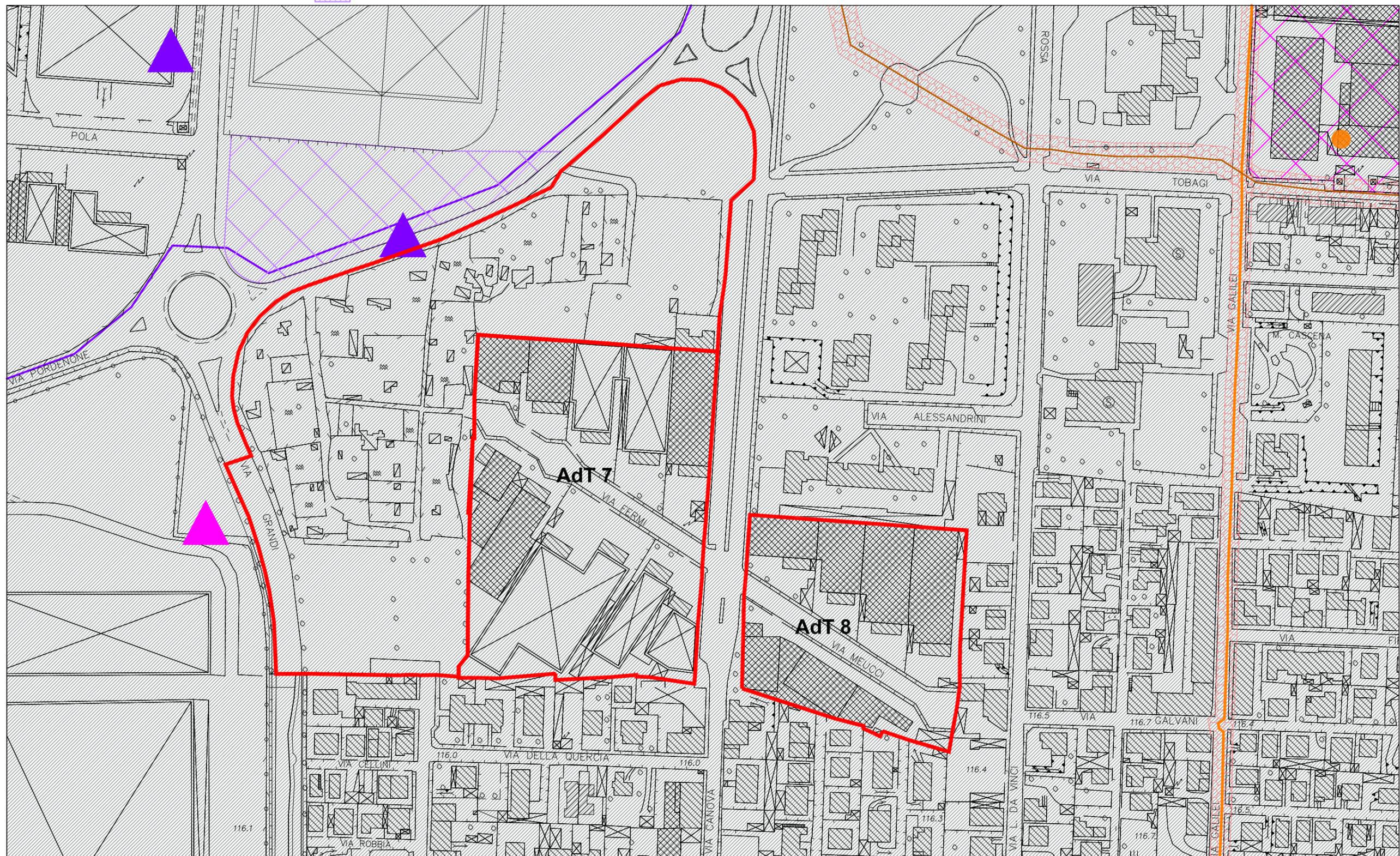
VIA SAN FRANCESCO

AdT 6

TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Istruzione | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Ricreativi |  Servizi Ricreativi |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Parcheggi | Servizi pubblici in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Parcheggi su strada |  Servizi in progetto |
|  Edilizia Aler |  Verde non attrezzato | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

AdT

6

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Area pertinenziale
- n° P
Indirizzi tipologici (numero piani)
- Sede stradale in progetto
- Parcheggi pubblici
- Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
- Orti urbani in progetto
- Verde pubblico
- Piste ciclabili comunali esistenti
- Accessi



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA SAN FRANCESCO

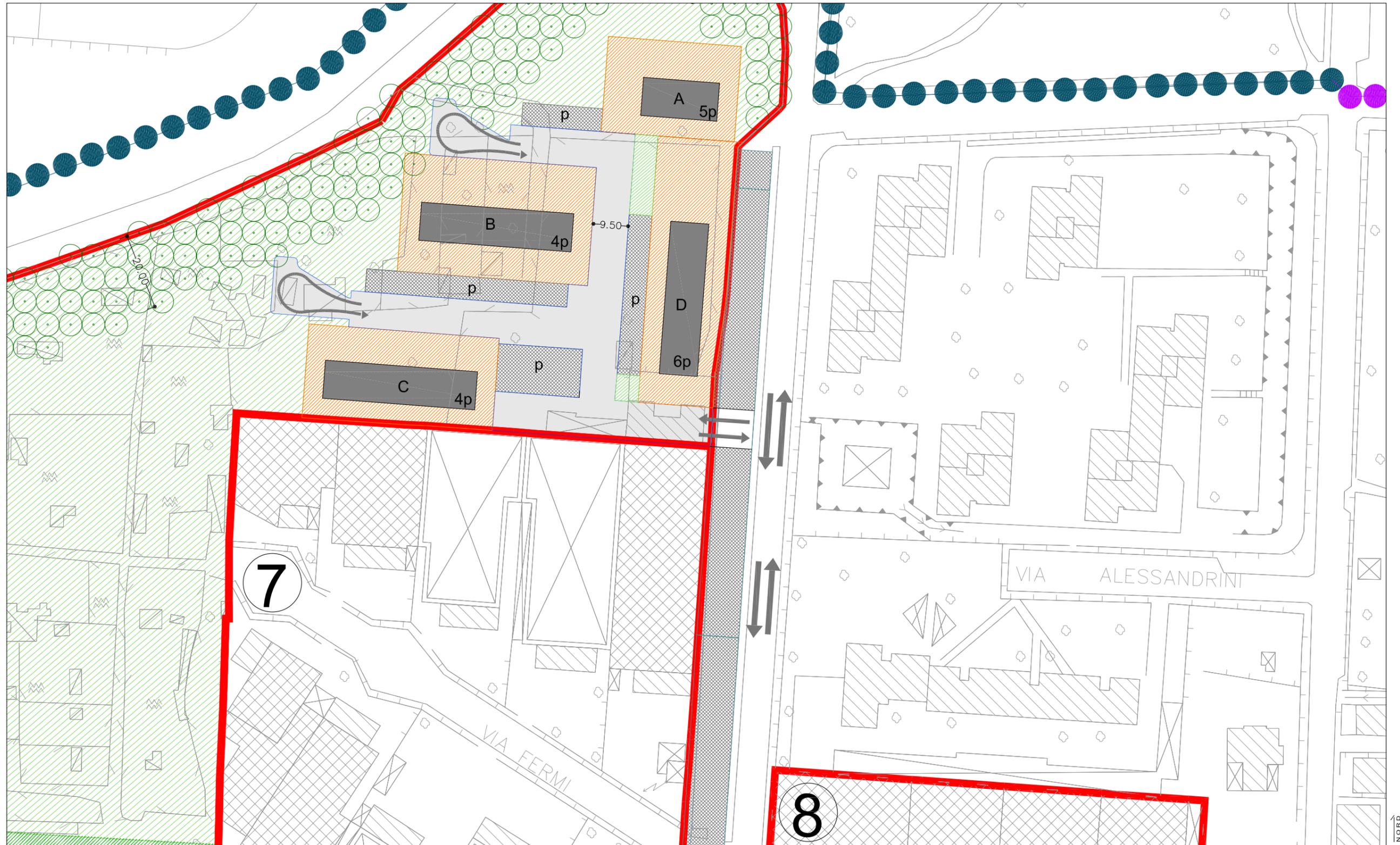
AdT

6

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

AMBITO – 7

in via Fermi
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, a confine con aree inedificate e in condizioni di degrado a nord e ovest, aree di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione a uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 6); a ovest confina anche con un'area per servizi pubblici di tipo ricreativo. A sud l'ambito confina con un quartiere residenziale, mentre a est prospetta direttamente su via Canova, oltre la quale si estendono un quartiere residenziale e un'area a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione, di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione a uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 8) - (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'ambito è attualmente interessato da fabbricati a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione e diagonalmente attraversato da via Fermi, strada a fondo cieco.

Obiettivi generali

- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con sostituzione di porzione di tessuto urbano i cui caratteri tipologici ed edilizi risultano incoerenti con il contesto residenziale;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e con l'edificazione prevista negli adiacenti Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree esistenti a ovest e porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci; in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

Destinazione d'uso

principale: **residenza** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi			
Modalità attuative	Piano Particolareggiato		
Volume massimo assegnato	m ³	43.320,00	
Volume d'incentivazione per progettazione unitaria	m ³	2.136,00 ¹⁰	
Superficie territoriale	m ²	21.274,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	9.196,00	
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio A	m ²	400,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio B	m ²	400,00	5 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio C	m ²	800,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio D	m ²	800,00	5 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio E	m ²	400,00	4 piani
Superficie coperta indicativa complessiva – edificio F	m ²	400,00	4 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	9.074,00	
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	9.074,00	

¹⁰Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11.

- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m ²	3.004,00

Modalità d'attuazione:

piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.

a – L'edificazione, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e dovrà porre i fabbricati in relazione spaziale diretta sia con gli edifici esistenti a est, che con i principali allineamenti dei fabbricati e della viabilità prevista negli adiacenti Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

b – Allo scopo di favorire una migliore organizzazione funzionale e ambientale dei tre ambiti adiacenti, previsti a destinazione d'uso residenziale (AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8), di limitare l'addensamento dei fabbricati e favorire la migliore organizzazione dei servizi pubblici (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e aree a verde pubblico), qualora si convenga di predisporre un'unica progettazione unitaria degli interventi, è concesso, quale misura d'incentivazione, un incremento volumetrico massimo di m³ 4.000,00; quantità da ripartirsi in proporzione all'edificabilità prevista per ciascun ambito¹¹.

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

d – Il piano attuativo potrà essere attuato mediante "sub-comparti" funzionali¹², alla condizione però che sia sempre assicurata la realizzazione degli interventi, pubblici e privati, nel rispetto dell'impianto generale previsto, tenuto conto delle indicazioni, contenute nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", e delle misure incentivanti di cui alla precedente lettera "b".

e – Ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia delle attività produttive preesistenti non ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo, nel rispetto dell'art. 21 "*Ambiti di trasformazione AT*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

f – 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.

g – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali energetici superiori rispetto agli standard obbligatori, in

¹¹Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11

¹²Modifica inserita in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 61 prot. 3617/11

attuazione del disposto dell'art. 16 "*Criteri di perequazione energetica nell'ambito delle azioni del P.G.T.*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

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

i - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

Urbanizzazione:

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 e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città; 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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità di collegamento con via Canova, in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8, e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato "*Indirizzi progettuali*", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione e a completamento dell'area esistente a ovest, in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

Le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

d – porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci; in coerenza con le previsioni degli Ambiti di Trasformazione n. 6 e n. 8.

Norme di mitigazione ambientale

Nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, sia d'uso privato che pubblico.

Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA FERMI

AdT 7

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

515, 516, 522, 523, parte 524,
525, 520, 547, 552, 553, 558

Mappali:

Superficie catastale stimata: 21.374 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 21.274 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: molto bassa

Classi acustiche: IV

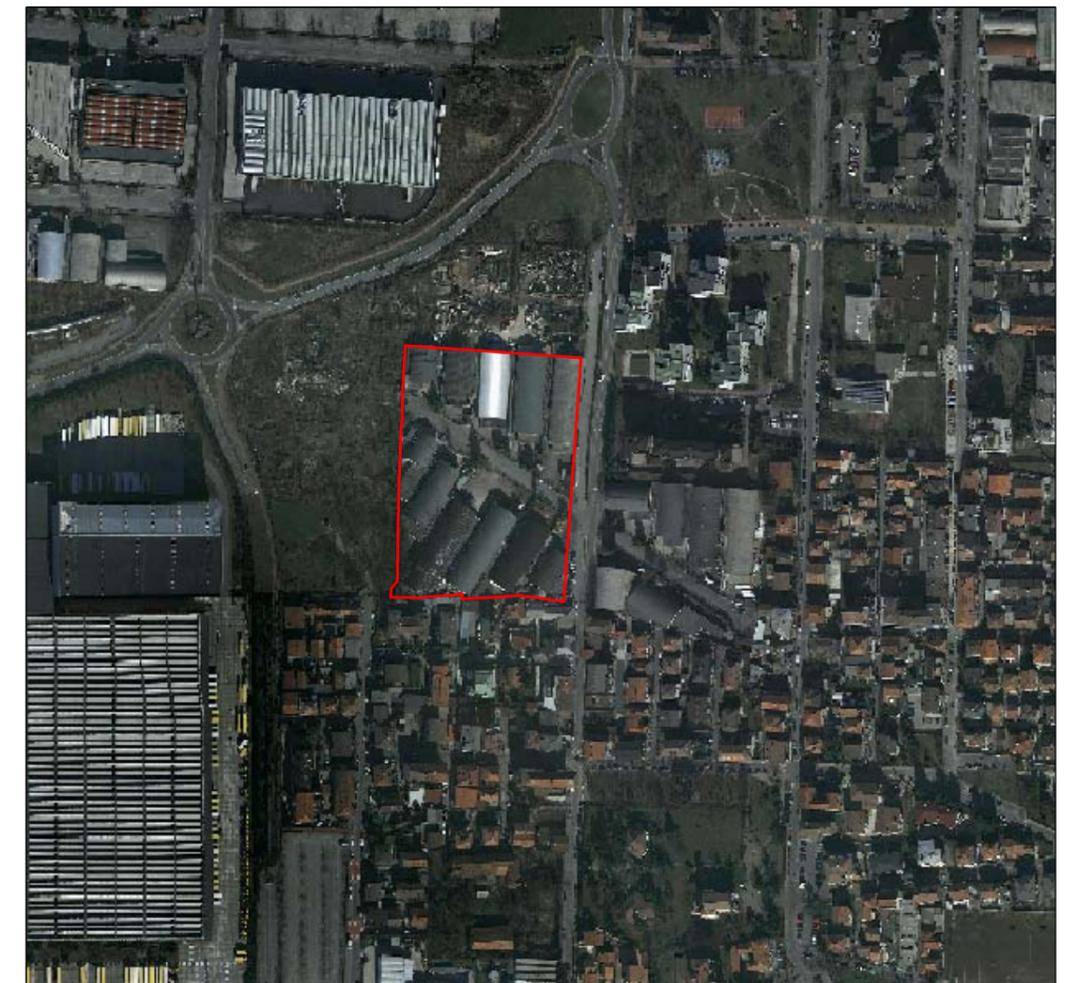
LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

- Confini comunali
- Ambito di trasformazione
- Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
- Rete fibre ottiche
- Pozzi di rilevamento
- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
- Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
- Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
- Impianti di telecomunicazioni - siti esistenti
- Impianti di telecomunicazioni - localizzazioni previste
- Siti con bonifica in corso o in istruttoria
- Bonifica in corso di collaudo da parte della Provincia di Milano



Comune di Pogliello
Provincia di Milano

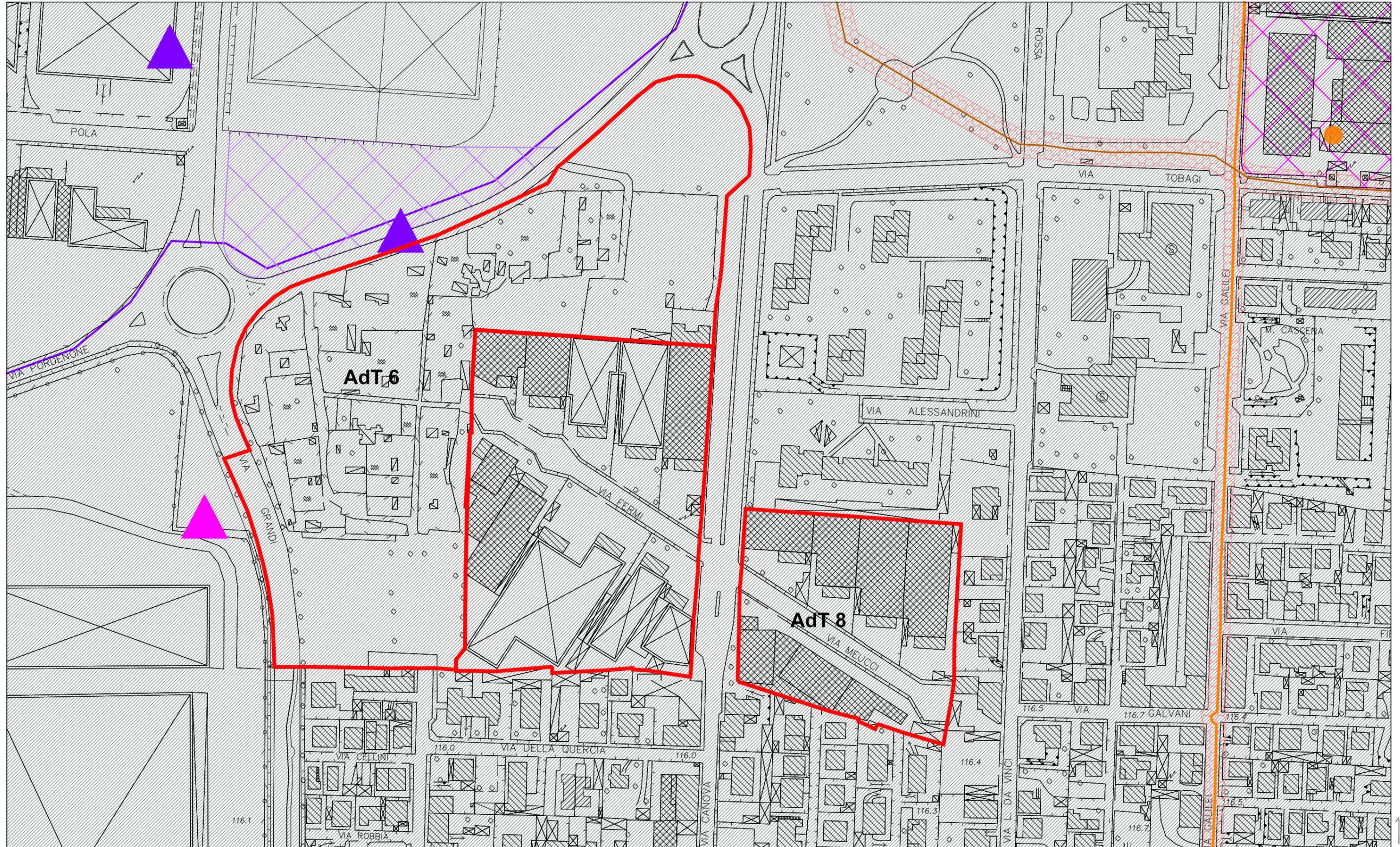
VIA FERMI

AdT 7

TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Istruzione | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Ricreativi |  Servizi Ricreativi |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Parcheggi | Servizi pubblici in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Parcheggi su strada |  Servizi in progetto |
|  Edilizia Aler |  Verde non attrezzato | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

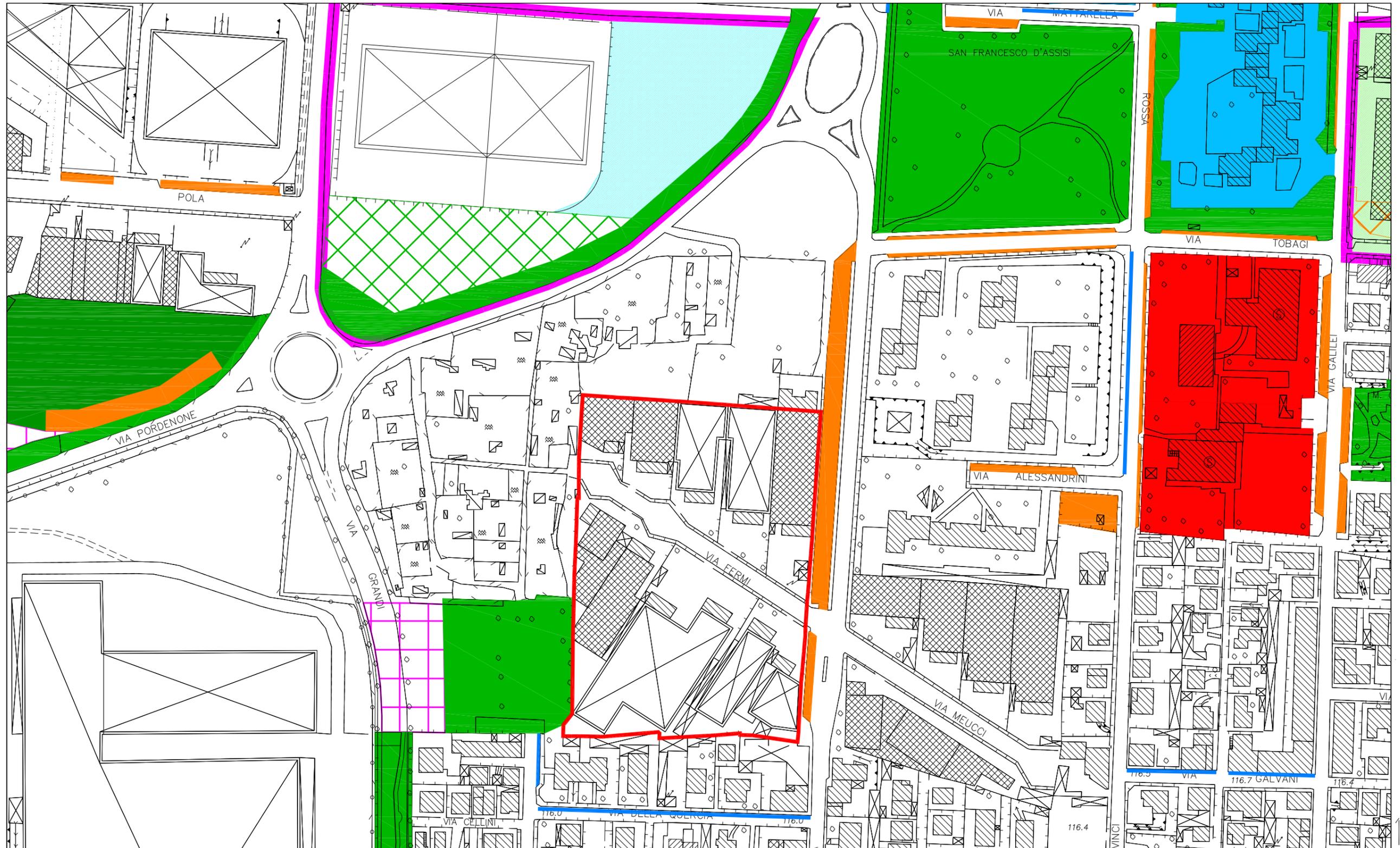
VIA FERMI

AdT 7

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Sede stradale in progetto
- Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
- Area pertinenziale
- Parcheggi pubblici
- Pista ciclopedonale in progetto
- n° P Indirizzi tipologici (numero piani)
- Verde pubblico
- ↑ Accessi



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

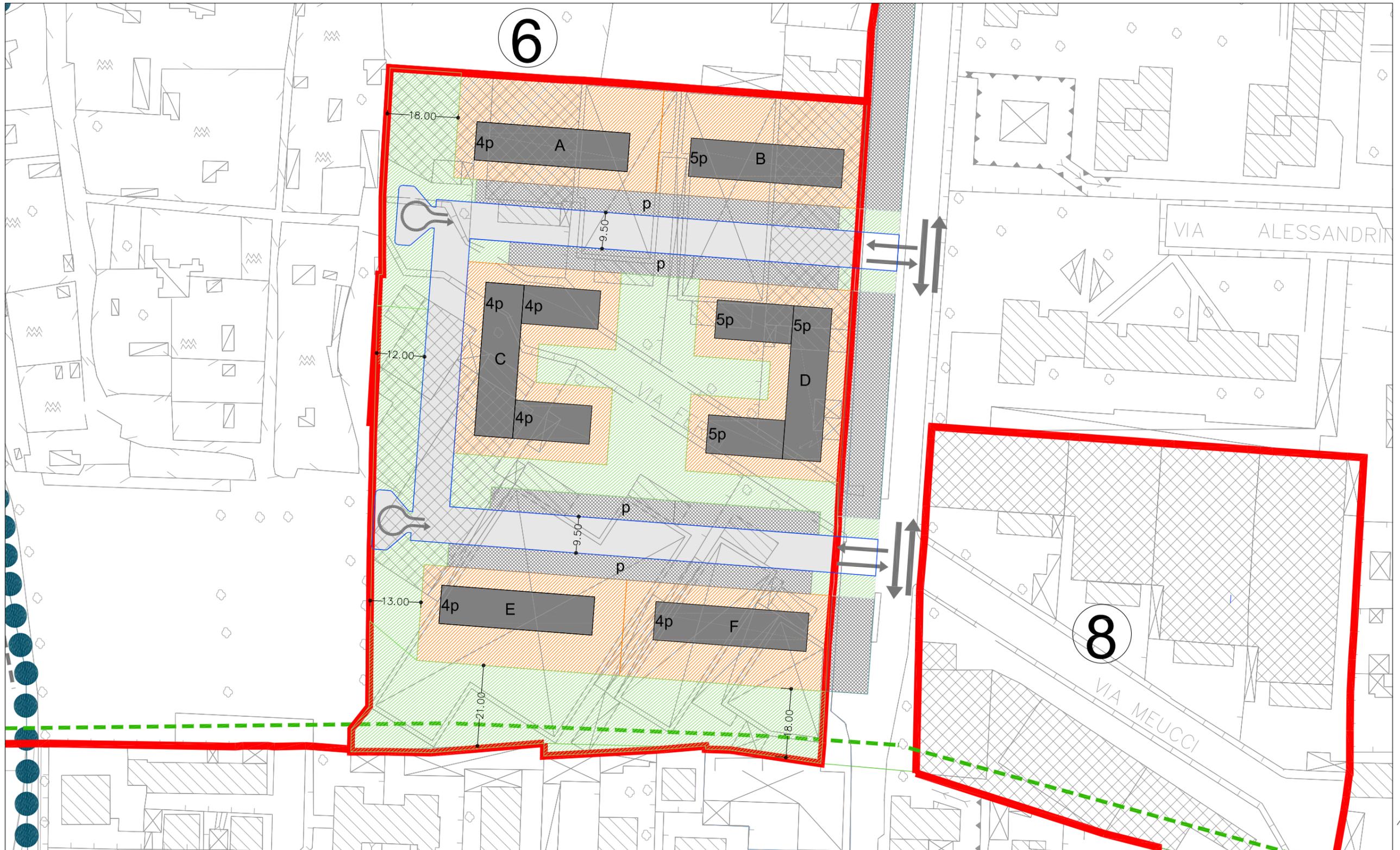
VIA FERMI

AdT **7**

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 8

in via Meucci
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione occidentale del territorio comunale, a confine con via Canova a ovest, oltre la quale si estende un'area a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione, di cui il Documento di Piano ha previsto la trasformazione a uso residenziale (Ambito di Trasformazione n. 7). A nord, est e sud l'ambito confina con un contesto edificato consolidato a uso prevalentemente residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie compatte a nord e prevalentemente singole/binate a est e sud (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'ambito è attualmente interessato da fabbricati a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione e diagonalmente attraversato da via Meucci, strada a fondo cieco.

Obiettivi generali

- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con sostituzione di porzione di tessuto urbano i cui caratteri tipologici ed edilizi risultano incoerenti con il contesto residenziale;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante e con l'edificazione prevista, oltre via Canova, nell'adiacente Ambito di Trasformazione n. 7;
- realizzazione di nuova viabilità di collegamento con via Canova, in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree programmate a ovest, e porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci; in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7.

Destinazione d'uso

principale: **residenza** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi			
Modalità attuative	Piano Particolareggiato		
Volume massimo assegnato	m ³	18.000,00	
Volume d'incentivazione per progettazione unitaria	m ³	883,00 ¹³	
Superficie territoriale	m ²	11.648,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	6.020,00	
Superficie coperta indicativa – edificio A	m ²	600,00	5 piani
Superficie coperta indicativa – edificio B4	m ²	300,00	4 piani
Superficie coperta indicativa – edificio C4	m ²	600,00	4 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	4.740,00	
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	4.740,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	
Superficie indicativa destinata a strade di comparto	m ²	888,00	

¹³Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11

- Modalità d'attuazione:** piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.
- a** – L'edificazione, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e dovrà porre i fabbricati in relazione spaziale diretta sia con gli edifici esistenti a nord, che con i principali allineamenti dei fabbricati e della viabilità prevista nell'adiacente Ambito di Trasformazione n. 7.
- b** – Allo scopo di favorire una migliore organizzazione funzionale e ambientale dei tre ambiti adiacenti, previsti a destinazione d'uso residenziale (AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8), di limitare l'addensamento dei fabbricati e favorire la migliore organizzazione dei servizi pubblici (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e aree a verde pubblico), qualora si convenga di predisporre un'unica progettazione unitaria degli interventi, è concesso, quale misura d'incentivazione, un incremento volumetrico massimo di m³ 4.000,00; quantità da ripartirsi in proporzione all'edificabilità prevista per ciascun ambito¹⁴.
- c** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.
- d** – Ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia delle attività produttive preesistenti non ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo, nel rispetto dell'art. 21¹⁵ "*Ambiti di trasformazione AT*" - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.
- e** – 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.
- f** – 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 allegate al Piano delle Regole.
- g** - La distanza dai confini DC, la distanza dalle strade DS e la distanza fra gli edifici DF sarà definita nel piano attuativo.
- h** - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

¹⁴Modifica inserita in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 43 prot. 3388/11 e all'osservazione n. 61 prot. 3617/11.

¹⁵Trattasi di mero errore materiale che viene rettificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 23228/11.

Urbanizzazione: 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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità di collegamento con via Canova, in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7, e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato "*Indirizzi progettuali*", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione, in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7.

Le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

d - porzione del tracciato della prevista pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci; in coerenza con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione n. 7.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA MEUCCI

AdT

8

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO *(Modificati in accoglimento osservazioni)*

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: 532, 533, 534, 535, 541, 543

Superficie catastale stimata: 11.773 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 11.648 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: bassa

Classi acustiche: III

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale fogli n. 6 - 8

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Rete fibre ottiche
-  Pozzi di rilevamento
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
-  Impianti di telecomunicazioni - siti esistenti
-  Impianti di telecomunicazioni - localizzazioni previste
-  Siti con bonifica in corso o in istruttoria
-  Bonifica in corso di collaudo da parte della Provincia di Milano



Comune di Pogliello
Provincia di Milano

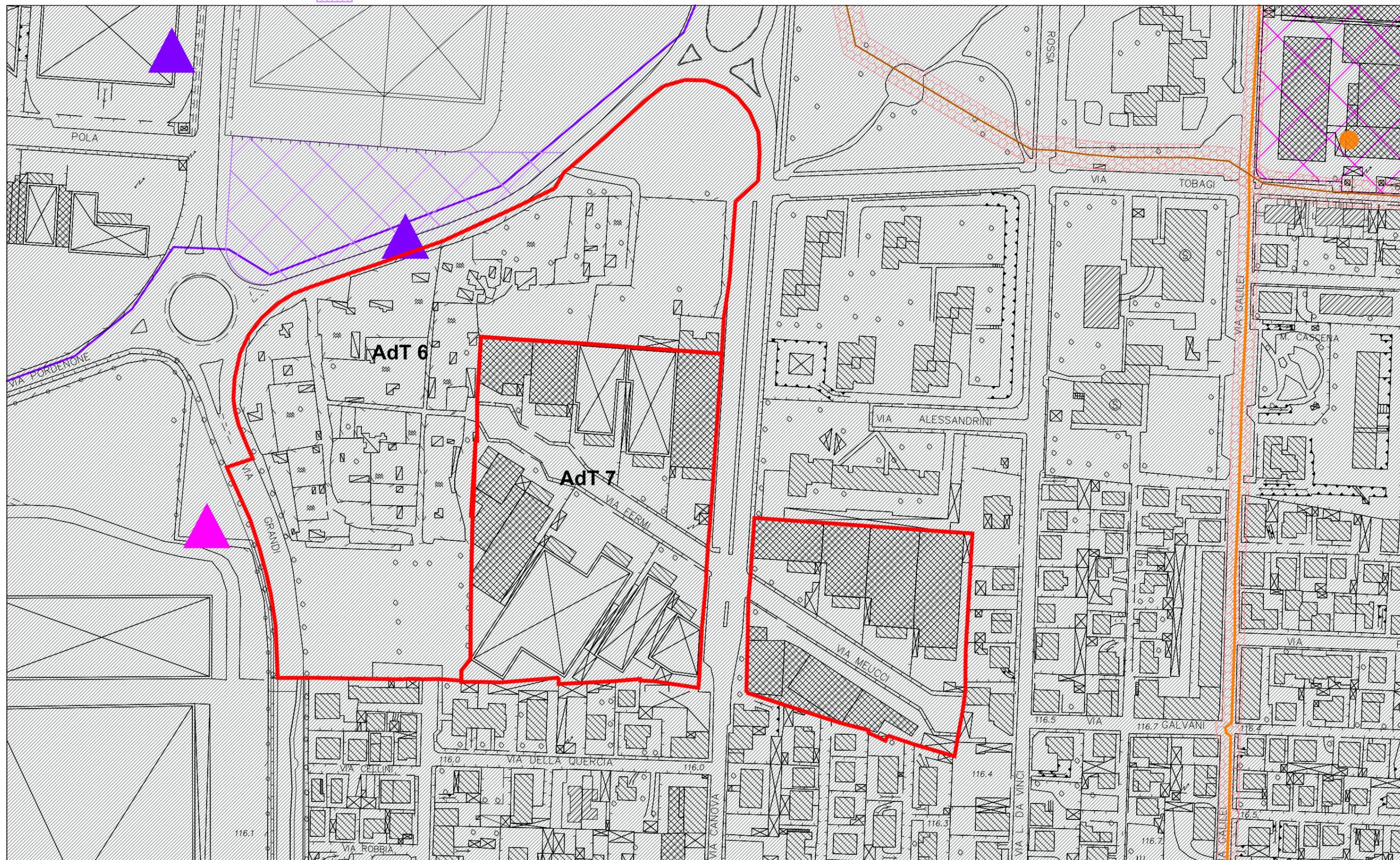
VIA MEUCCI

AdT 8

TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Istruzione | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Ricreativi |  Servizi Ricreativi |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Parcheggi | Servizi pubblici in progetto |
| Servizi pubblici esistenti |  Parcheggi su strada |  Servizi in progetto |
|  Edilizia Aler |  Verde non attrezzato | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA MEUCCI

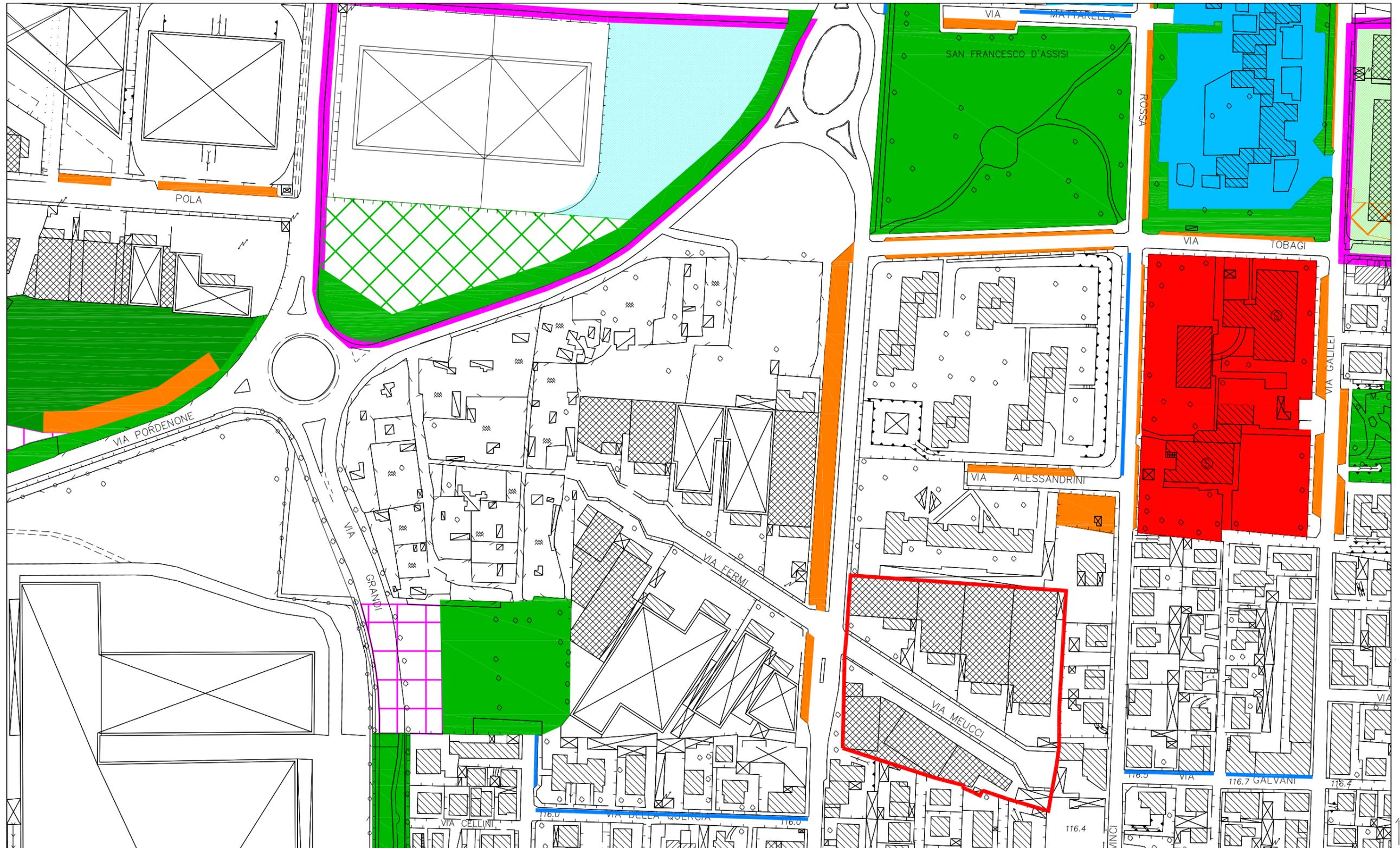
AdT

8

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Sede stradale in progetto
- Pista ciclopedonale in progetto
- Area pertinenziale
- Parcheggi pubblici
- n° P
- Verde pubblico
- Accessi



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

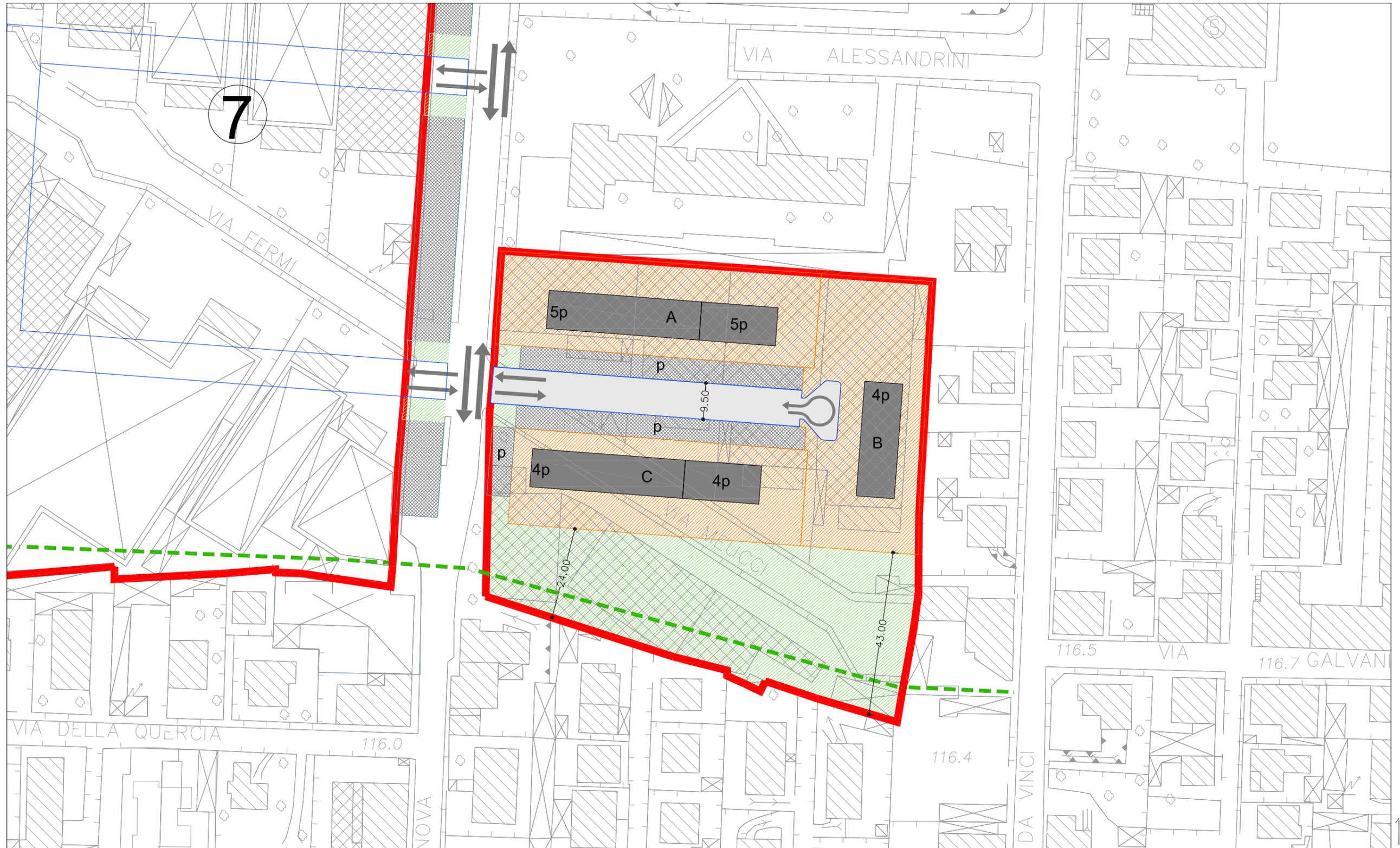
VIA MEUCCI

AdT 8

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 9

in via 1° Maggio
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione orientale del territorio comunale al confine con aree produttive in corso di realizzazione a est (C.I.S. n. 30 - P.A.V. n. 8), di cui costituisce il naturale completamento; via 1° Maggio a sud, oltre la quale si estende una vasta area produttiva consolidata di recente realizzazione (Piano particolareggiato C.I.S. n. 19); a nord confina invece con aree agricole parzialmente comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, che peraltro non è contiguo all'ambito. A ovest dell'ambito di trasformazione corre il progettato nuovo tracciato della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" ed è collocata la prevista rotonda di connessione con via 1° Maggio; più a occidente si estende il Centro sportivo comunale, di cui è programmata l'espansione (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente ancora destinata all'attività agricola, pur con ridotta produzione.

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con gli indirizzi del precedente Piano particolareggiato C.I.S. n. 19;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e a sud;
- cessione d'area, attigua alla prevista intersezione a rotonda tra la nuova S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" e via 1° Maggio, per la delocalizzazione di nuovi fabbricati a uso terziario, parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S.", già recepite nel previgente P.R.G.;
- cessione delle aree necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto della scheda SP1P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città;
- cessione e recupero edilizio del complesso di "Villa Trasi", nel rispetto della scheda C1P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi culturali esistenti nella città;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale di progetto e le aree agricole a nord.

Destinazione d'uso

principale: **produttiva** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Considerata la prossimità di aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, nell'ambito è vietato l'insediamento di aziende insalubri di prima classe e in genere di attività che generano emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti, le aziende a Rischio d'Incidente Rilevante e le aziende che determinano una movimentazione elevata di mezzi pesanti.

delocalizzazione A.d.P. "Ex S.I.S.A.S: terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva e attività con queste compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi		
Modalità attuative	Programma Integrato d'Intervento	
Superficie Lorda di Pavimento complessiva realizzabile	m ²	27.000,00
Superficie Lorda di Pavimento produttiva realizzabile	m ²	18.600,00
Superficie Lorda di Pavimento terziaria realizzabile per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."	m ²	8.400,00
Superficie territoriale	m ²	37.143,00
Superficie fondiaria indicativa: complessiva	m ²	26.639,00 ¹⁶
Superficie fondiaria indicativa: privata	m ²	22.577,00 ¹⁷
Superficie fondiaria indicativa: per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."	m ²	9.420,00 ¹⁸
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,70
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 ¹⁹
Altezza massima edifici terziari	m	16,00 ²⁰
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	10.504,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	10.504,00
- da monetizzare	m ²	0,00
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento Centro sportivo comunale	m ²	41.299,00
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per cessione Villa Trasi	m ²	2.541,00

Modalità d'attuazione: Programma Integrato d'Intervento.

a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici esistenti a sud, derivandone i caratteri tipologici, compositivi e materici; e attentamente valutare la percezione dinamica dell'insediamento terziario dalla nuova viabilità principale d'interesse sovra locale (S.P. 121 "*Pobbiano-Cavenago*") e dalla sua intersezione a rotatoria con via 1° Maggio.

Particolare attenzione andrà posta anche alla percepibilità dell'area da nord e dalla viabilità d'interesse sovra locale, attraverso le aree agricole e da queste ultime verso sud, in particolare da quelle comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

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

c - Nell'intervento dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree nella quantità necessaria per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati, a uso esclusivamente terziario, parte delle

¹⁶ Trattatasi di mero errore materiale che viene rettificato

¹⁷ Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo

¹⁸ Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo

¹⁹ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11

²⁰ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 20 prot. 2906/11

previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e delocalizzati nell'ambito. Detti fabbricati dovranno essere collocati in posizione antistante la prevista intersezione a rotatoria tra la nuova S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" e via 1° Maggio, in coerenza con l'analoga previsione insediativa contenuta nell'Ambito di Trasformazione n. 10 a sud.

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 allegato 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'accessibilità carraia, esclusivamente da via 1° Maggio, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo.

g - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

h - Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti pubblici per l'attività agricola.

Urbanizzazione:

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 allegato tavole "Indirizzi progettuali".

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito, dovranno essere cedute gratuitamente aree, da reperire all'esterno dell'ambito, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi sportivi esistenti nella città, in particolare necessarie per l'ampliamento del Centro sportivo comunale, nel rispetto della scheda SP1P del Piano dei Servizi.

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall'ambito, dovrà anche essere ceduto gratuitamente il complesso edilizio di "Villa Trasi", nel centro storico di Pioltello, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi culturali esistenti nella città, nel rispetto della scheda C1P del Piano dei Servizi; dovrà altresì essere realizzato il recupero strutturale dell'intero edificio e il restauro architettonico di almeno un piano.

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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; ogni insediamento dovrà essere dotato di idonei dispositivi per la

depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate, delle specifiche destinazioni d'uso insediate e del prevedibile afflusso. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – verde pubblico con prevalente funzione di mitigazione ambientale, in particolare verso il tracciato della nuova viabilità d'interesse sovra locale. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

Norme di mitigazione ambientale

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare le nuove edificazioni a uso produttivo e terziario dalle aree agricole a nord, e a limitarne la percezione dal tracciato della nuova viabilità d'interesse sovra locale; per tali finalità, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alle predette mitigazioni ambientali. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

AdT

9

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	560 parte, 770 parte
Superficie catastale stimata:	37.320 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	37.143 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	alta
Classi acustiche:	II, III, IV

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

- | | | |
|---|---|--|
|  Confini comunali |  Tracciato nuova viabilità comunale |  Metanodotto |
|  Ambito di trasformazione |  Fascia di rispetto 30,00 m |  Fascia di rispetto metanodotto |
|  Parco Agricolo Sud |  Fascia di rispetto 10,00 m |  Impianti telecomunicazioni, siti esistenti |
|  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285) |  Linea elettrica Terna - Potenza 220 kV |  Rete fibre ottiche |
|  Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.) |  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV |  Tracciato ossigenodotto |
| |  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa) |  Fascia di rispetto (3,00 m) |



Comune di Pogliello
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

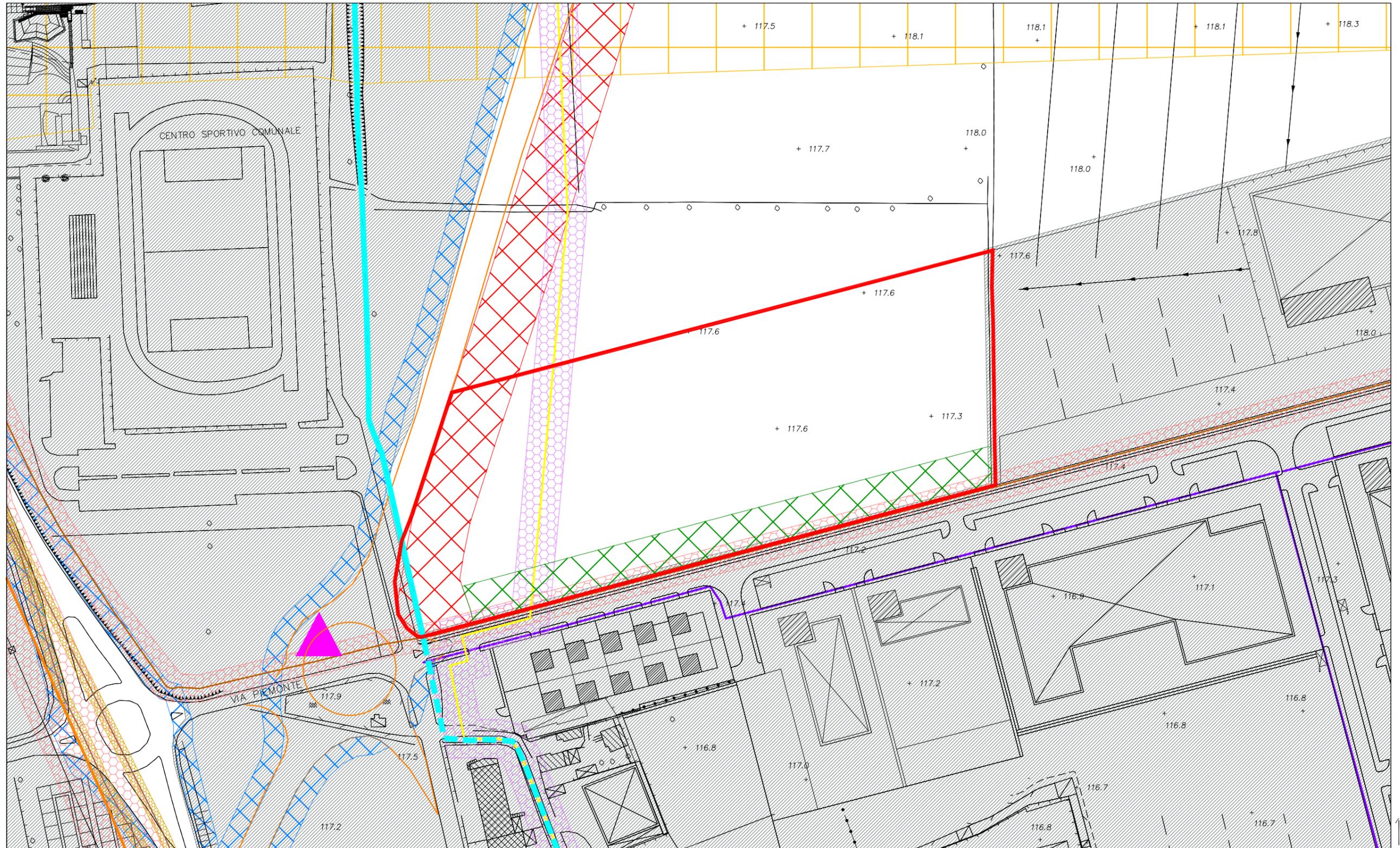
VINCOLI

AdT

9

TAVOLA 12

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  Confini comunali |  Servizi pubblici esistenti |  Servizi Ricreativi |  Servizi pubblici in progetto |
|  Ambito di trasformazione |  Impianti Tecnologici |  Parcheggi |  Servizi in progetto |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Servizi Sociali |  Servizi pubblici in corso di esecuzione |  Viabilità di progetto |
|  Lotto libero all'interno del Piano Attuativo |  Servizi Sportivi |  Parcheggi | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA 1° MAGGIO

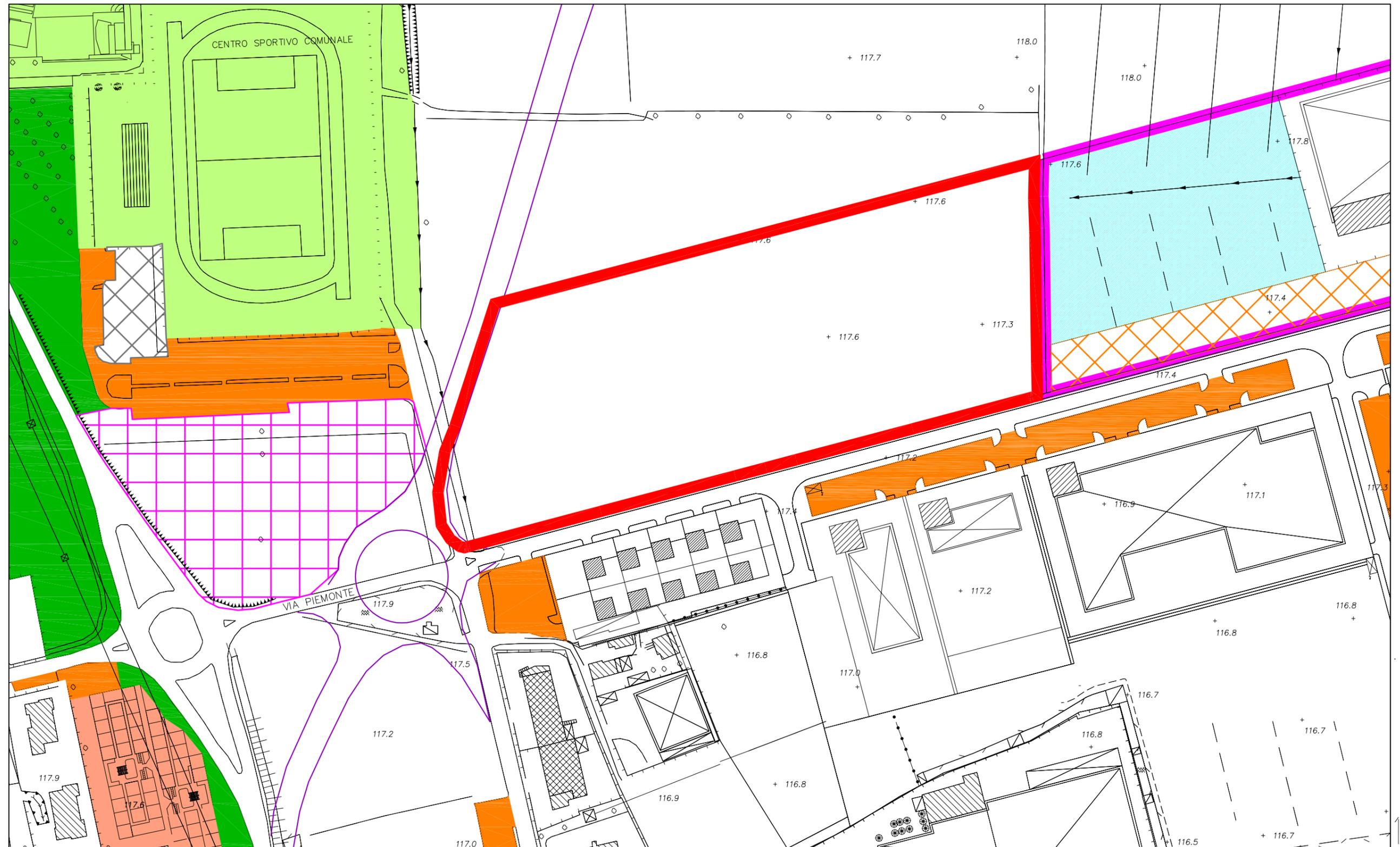
AdT

9

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Viabilità di progetto sovracomunale
-  Lotto edificabile
-  Parcheggi pubblici
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Eventuale deviazione metanodotto



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

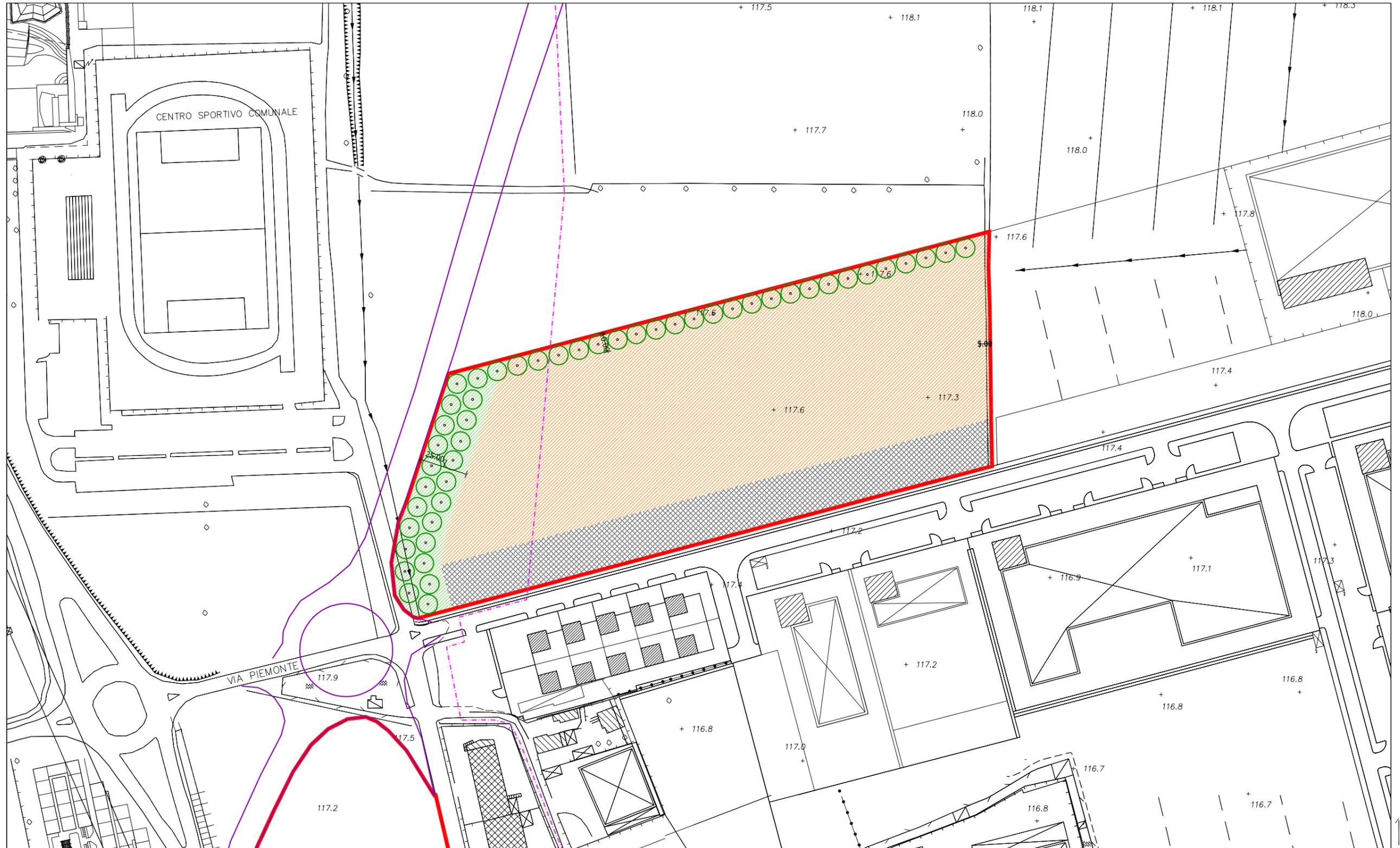
VIA 1° MAGGIO

AdT 9

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

AMBITO – 10

in via Piemonte
 tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione orientale del territorio comunale al confine con una vasta area produttiva consolidata di recente realizzazione (Piano particolareggiato C.I.S. n. 19) a est e a sud. A nord dell'ambito di trasformazione è collocata la prevista rotatoria di connessione tra via 1° Maggio e il progettato nuovo tracciato della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago"; più a settentrione si trova il Centro sportivo comunale e a nord-est l'Ambito di trasformazione n. 9. A occidente, oltre il tracciato dell'esistente S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago", si estende l'abitato di Seggiano e servizi pubblici (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto"). L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente sostanzialmente inutilizzata.

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con gli indirizzi del precedente Piano particolareggiato C.I.S. n. 19;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante a est e a sud;
- cessione d'area, attigua alla prevista intersezione a rotatoria tra la nuova S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" e via 1° Maggio, per la delocalizzazione di nuovi fabbricati a uso terziario, parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S.", già recepite nel previgente P.R.G.;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di servizi (verde), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale esistente e di progetto e il quartiere residenziale a occidente.

Destinazione d'uso

principale: **produttiva** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole. Considerata la presenza di un quartiere residenziale di Seggiano, immediatamente a occidente della S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago", nell'ambito è vietato l'insediamento di aziende insalubri di prima classe e in genere di attività che generano emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti, le aziende a Rischio d'Incidente Rilevante e le aziende che determinano una movimentazione elevata di mezzi pesanti.
delocalizzazione A.d.P. "Ex S.I.S.A.S.: **terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva** e attività con queste compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi		
Modalità attuative	Piano Attuativo	
Superficie Lorda di Pavimento complessiva realizzabile	m ²	8.480,00
Superficie Lorda di Pavimento produttiva realizzabile	m ²	4.880,00
Superficie Lorda di Pavimento terziaria realizzabile	m ²	3.600,00

per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."		
Superficie territoriale	m ²	18.724,00
Superficie fondiaria indicativa: complessiva	m ²	13.216,00 ²¹
Superficie fondiaria indicativa: privata	m ²	9.716,00 ²²
Superficie fondiaria indicativa: per delocalizzazione AdP "Ex S.I.S.A.S."	m ²	3.500,00 ²³
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,50
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 ²⁴
Altezza massima edifici terziari	m	16,00 ²⁵
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	5.508,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	5.508,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata..

a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali", dovrà porre i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici esistenti a est, compresi nel Piano particolareggiato C.I.S. n. 19, derivandone i caratteri tipologici, compositivi e materici; e attentamente valutare la percezione dinamica innanzitutto dell'insediamento terziario, ma anche da quello produttivo, dalla viabilità principale d'interesse sovra locale (S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago") e dalla sua prevista intersezione a rotatoria con via 1° Maggio.

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

c - Nell'intervento dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree nella quantità necessaria per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati, a uso esclusivamente terziario, parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e delocalizzati nell'ambito. Detti fabbricati dovranno essere collocati in posizione antistante la prevista intersezione a rotatoria tra la nuova S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago" e via 1° Maggio, in coerenza con l'analoga previsione insediativa contenuta nell'Ambito di Trasformazione n. 9 a nord.

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 allegate 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'accessibilità carraia, esclusivamente da via Piemonte, all'ambito di trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo.

²¹ Trattatasi di mero errore materiale che viene rettificato.

²² Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo.

²³ Trattatasi di mera indicazione a carattere esplicativo.

²⁴ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11.

²⁵ Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 20 prot. 2906/11.

g - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

Urbanizzazione:

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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; ogni insediamento dovrà essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate, delle specifiche destinazioni d'uso insediate e del prevedibile afflusso. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – verde pubblico con prevalente funzione di mitigazione ambientale, in particolare verso il tracciato della viabilità d'interesse sovra locale e del quartiere residenziale. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

Norme di mitigazione ambientale

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare e proteggere dalla nuova edificazione a uso produttivo il quartiere residenziale esistente a oriente e a limitarne la percezione dal tracciato della viabilità d'interesse sovra locale, esistente e nuova; per tali finalità, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alle predette mitigazioni ambientali. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati dei canali irrigui e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi.



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA PIEMONTE

AdT 10

TAVOLA 12

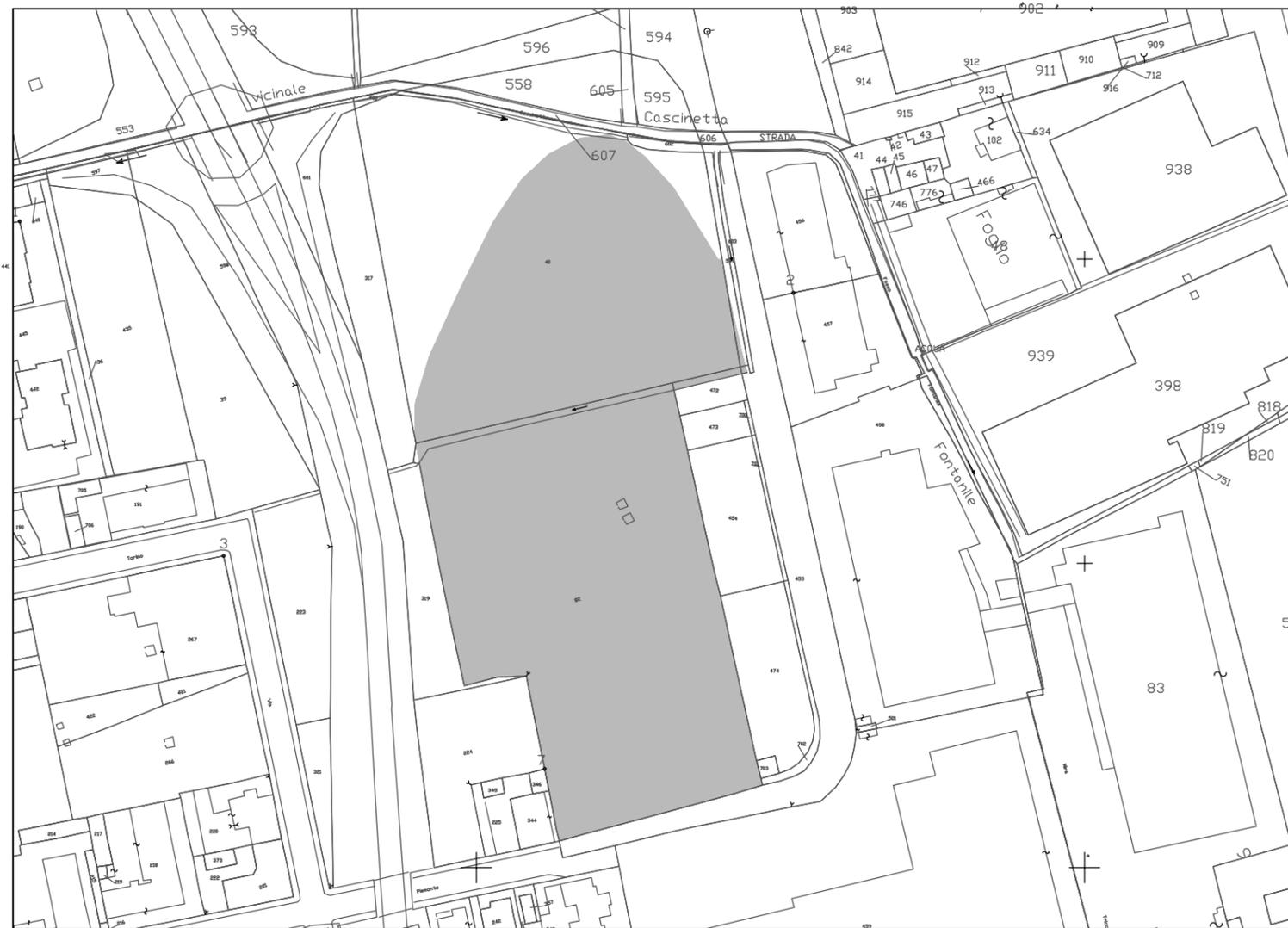
INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	40 parte, 82
Superficie catastale stimata:	17.741 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	18.724 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	III, IV

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Canali privati(Fascia di rispetto 4,00 m.)
-  Canali privati intubati(Fascia di rispetto 4,00 m.)
-  Bonifica in corso
-  Tracciato nuova viabilità comunale
-  Fascia di rispetto 30,00 m
-  Fascia di rispetto 10,00 m
-  Linea elettrica Enel - Potenza 220 kV
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto
-  Impianti telecomunicazioni, siti esistenti
-  Rete fibre ottiche
-  Tracciato ossigenodotto
-  Fascia di rispetto (3,00 m)
-  Impianto ferroviario
-  Fascia di rispetto 30,00 m



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

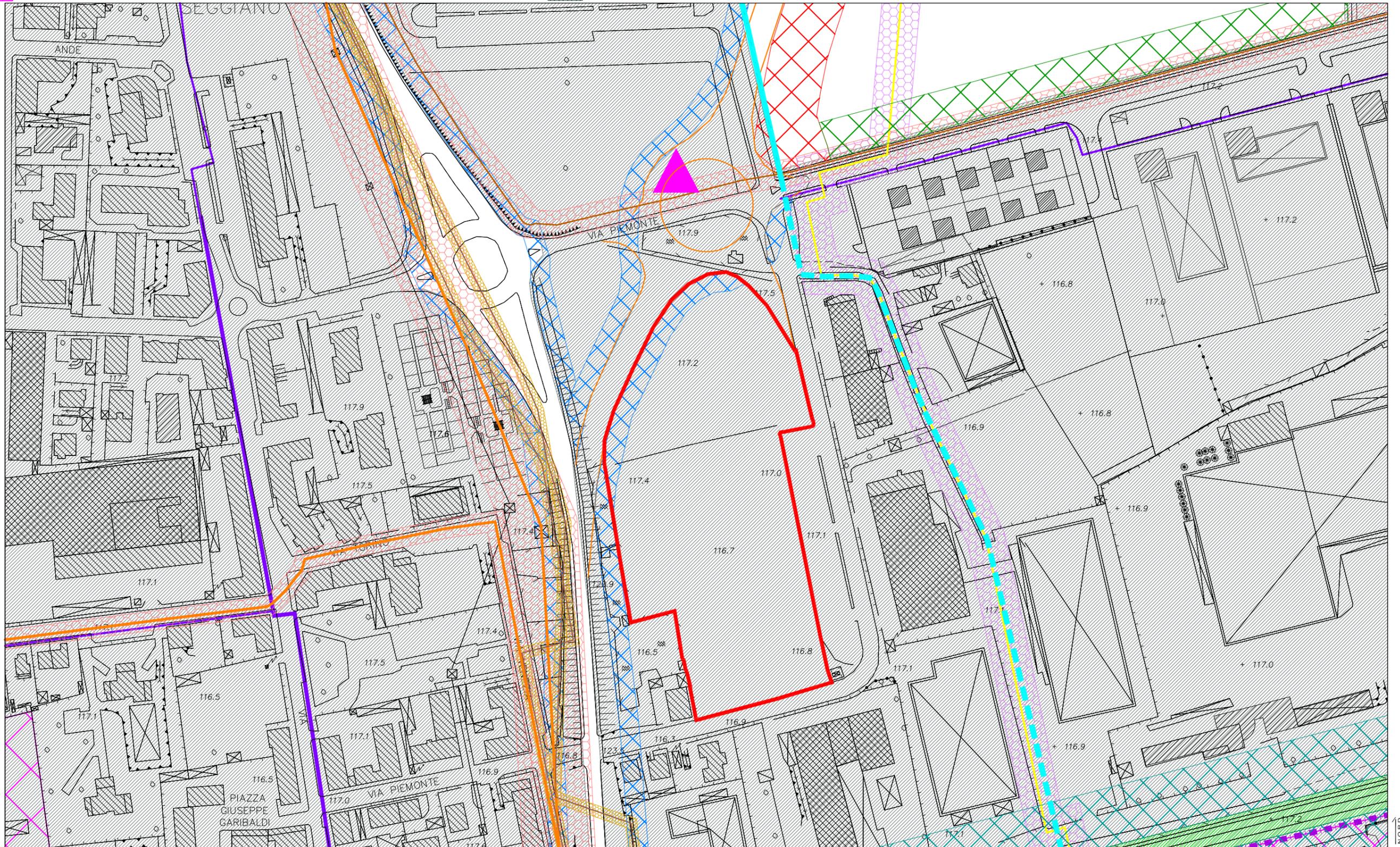
VIA PIEMONTE

VINCOLI

AdT 10

TAVOLA 12

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

- Confini comunali
- Servizi Amministrativi
- Servizi Ricreativi
- Parcheggi
- Parcheggi su strada
- Servizi Sociali
- Servizi pubblici in progetto
- Servizi in progetto
- Viabilità di progetto



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

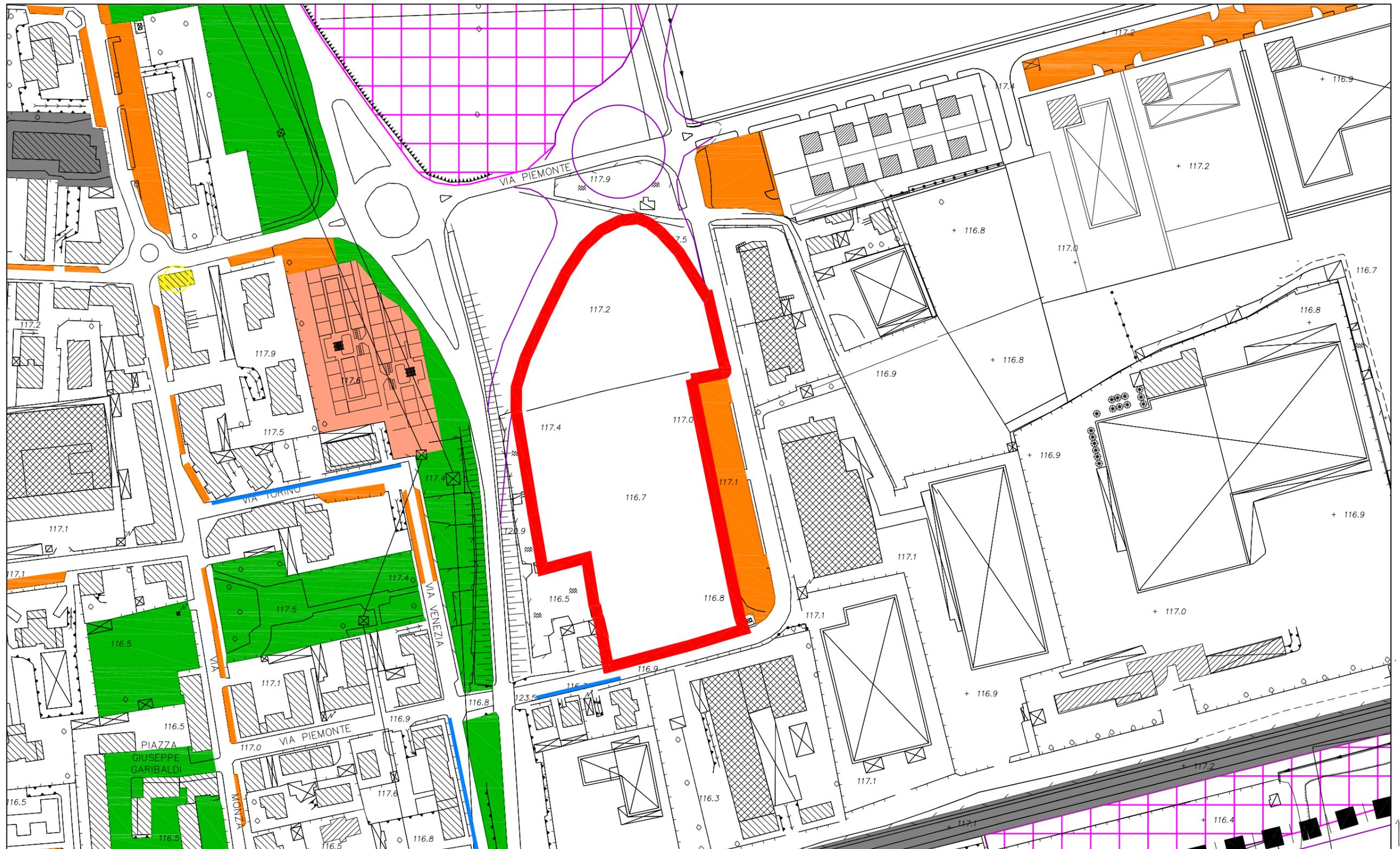
VIA PIEMONTE

AdT 10

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA PIEMONTE

AdT 10

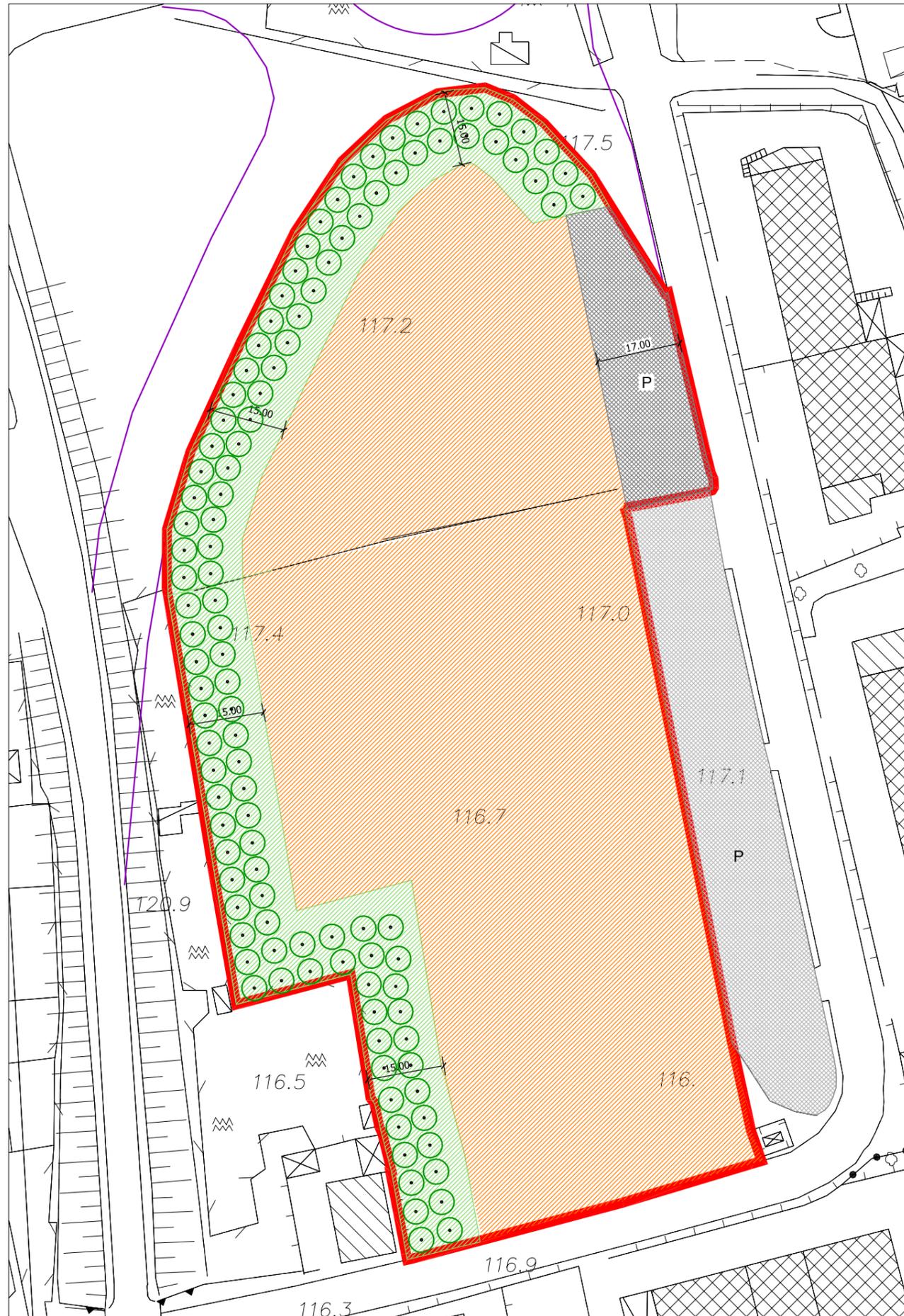
TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Lotto edificabile
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto (Verde pubblico)
-  Parcheggi pubblici esistenti
-  Parcheggi pubblici di progetto



scala 1:1000

AMBITO – 11

in via S. Dante
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è collocato nella porzione meridionale del territorio comunale, al confine con l'abitato di Limoto a ovest, a nord e a est e con significativi servizi pubblici, il tracciato della S.P. 14 "Rivoltana", di cui è prevista la riqualificazione funzionale, a sud, aree produttive consolidate a sud-ovest.

L'area, attualmente libera da edificazioni e da tempo dismessa dall'attività agricola, è collocata in fregio a via Dante a nord, e confinante a occidente con l'area pubblica circostante il fontanile attivo "Besozza" (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Previsioni di contesto").

Nell'ambito si rilevano significative criticità per la presenza di linee elettriche, che lo attraversano longitudinalmente, la zona di rispetto dei pozzi comunali di approvvigionamento idropotabile, il tracciato della S.P. 14 "Rivoltana", il fontanile attivo (vedi allegata tavola "Vincoli"), il collettore fognario consortile che lo attraversa in direzione nord/sud.

Obiettivi generali

- 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".

Destinazione d'uso

principale: **residenza** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi			
Modalità attuative	Piano Attuativo		
Volume massimo assegnato	m ³	10.000,00	
Superficie territoriale	m ²	20.704,00	
Superficie fondiaria indicativa	m ²	5.590,00	
Superficie coperta indicativa – edificio A1	m ²	359,00	3 piani
Superficie coperta indicativa – edificio A2	m ²	418,00	2 piani
Superficie coperta indicativa – edificio B	m ²	629,00	2 piani
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	14.815,00	
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	14.815,00	
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00	

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

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 allegate 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 allegate 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*".

Urbanizzazione:

L'intervento dovrà garantire la cessione gratuita di aree, nelle quantità minime sopra specificate, per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi – scheda V4P; 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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone

caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici esistenti nella città. Il progetto di verde pubblico dovrà perseguire un'attenta integrazione ambientale e paesaggistica con le aree circostanti il sedime del fontanile “*Besozza*” a ovest.

Le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

Norme di mitigazione ambientale

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a separare e proteggere le aree, destinate all'edificazione residenziale e a servizi pubblici, dal traffico che percorre la S.P. 14 “*Rivoltana*” a sud, nonché dalle adiacenti aree, a sud-ovest, a uso prevalentemente produttivo; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione ambientale e all'integrazione ambientale e paesaggistica con le aree circostanti il sedime del fontanile “*Besozza*” a ovest.

Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”.

Nel piano attuativo dovranno essere definite le misure di tutela ambientale a protezione dei pozzi idropotabili.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA DANTE

AdT

11

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	719 parte
Superficie catastale stimata:	20.484 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	20.704 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	II

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 11

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

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



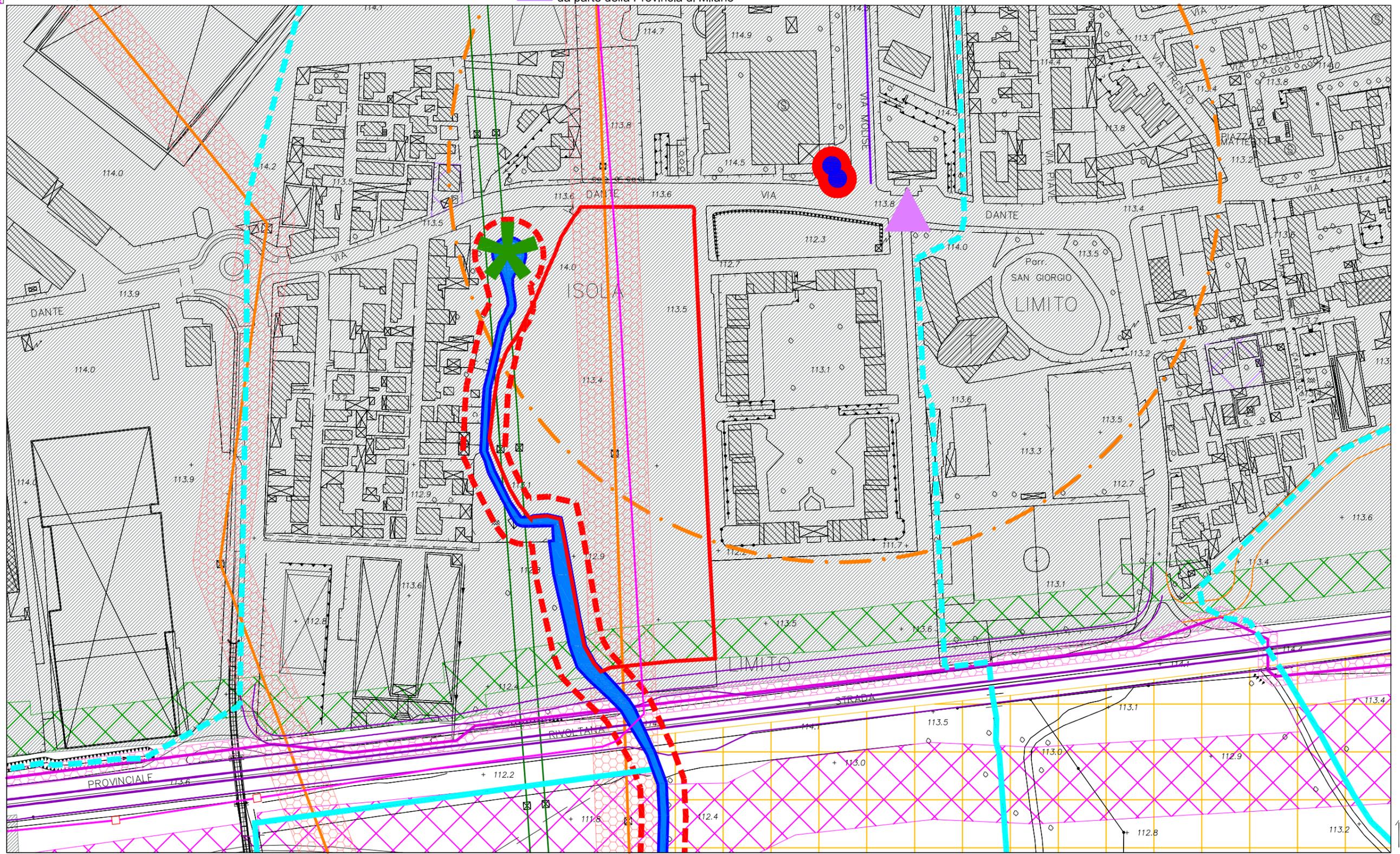
Comune di Pioltello
Provincia di Milano

VIA DANTE

VINCOLI

AdT 11
TAVOLA 12

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- | | | | |
|---|----------------------|----------------------|---|
| Confini comunali | Impianti Tecnologici | Servizi Religiosi | Servizi pubblici in corso di esecuzione |
| Ambito di trasformazione | Servizi Sociali | Servizi Ricreativi | Servizi Ricreativi |
| Piano Attuativo in corso di esecuzione | Edilizia Aler | Verde non attrezzato | Servizi pubblici in progetto |
| Lavori non iniziati all'interno del Piano Attuativo | Servizi Istruzione | Parcheggi | Servizi in progetto |
| | Servizi Sportivi | Parcheggi su strada | Viabilità di progetto |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

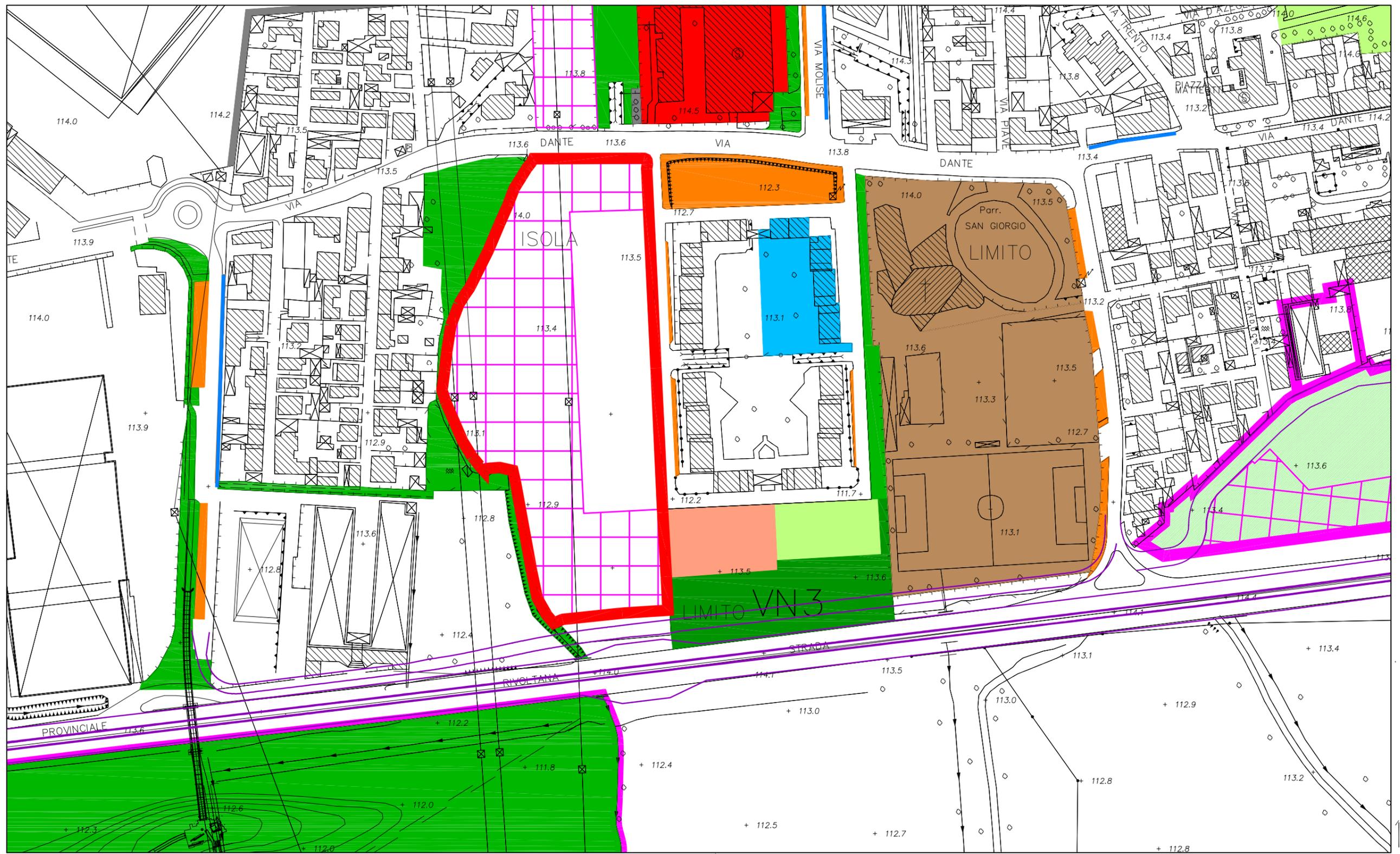
VIA DANTE

AdT 11

TAVOLA 12

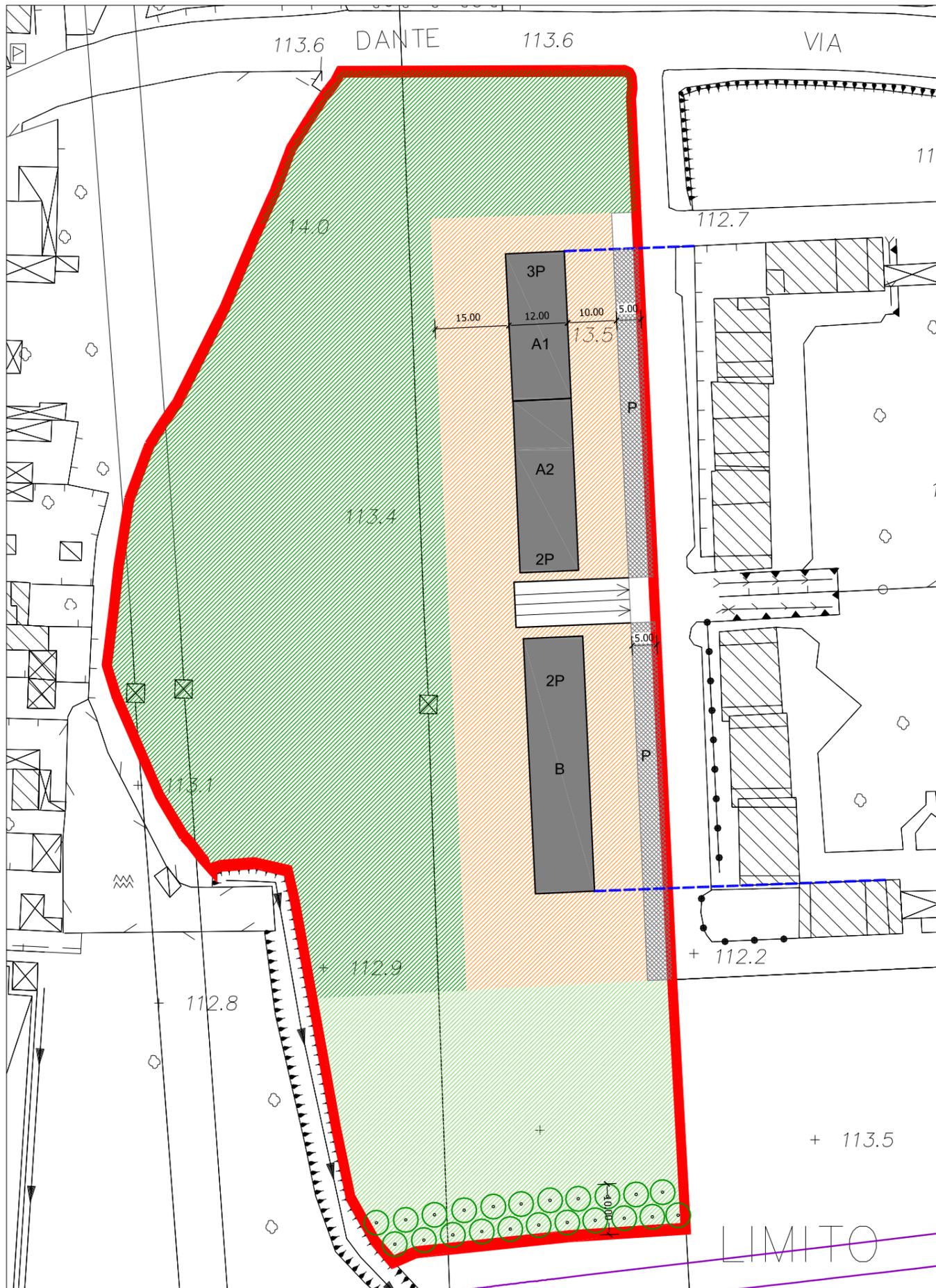
PREVISIONI DI CONTESTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

VIA DANTE

AdT 11

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

LEGENDA

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

scala 1:1000

AMBITO – 12

in fregio a S.P. 14 “*Rivoltana*”
 tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito è collocato nella porzione sud-orientale del territorio comunale, a confine con aree produttive consolidate nel comune di Rodano. A nord si rilevano un impianto tecnologico a servizio delle aree produttive prevalentemente dismesse antistanti; oltre via Dante, si estende la vasta superficie delle aree produttive dismesse, comprese nell'Accordo di Programma regionale “*Ex S.I.S.A.S.*”, e coinvolte nella procedura di bonifica ambientale; aree attraversate da un previsto tracciato stradale che le percorre da nord a sud. A occidente si estendono aree agricole parzialmente coltivate e il cimitero comunale di Limoto, di cui è programmata l'espansione. A sud corre il tracciato della S.P. 14 “*Rivoltana*” interessato da un significativo progetto di riqualificazione funzionale. Oltre la strada d'interesse sovra locale si estendono vaste aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano (vedi allegate tavole “*Inquadramento*” e “*Previsioni di contesto*”). La porzione nord-occidentale dell'ambito ricade nella zona di rispetto cimiteriale. L'intera area, libera da edificazioni, è attualmente ancora parzialmente destinata all'attività agricola, pur con ridotta produzione.

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato a uso prevalentemente produttivo e terziario;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo e terziario, in coerenza con le previsioni dell'adiacente A.d.P. “*Ex S.I.S.A.S.*” a nord;
- cessione delle aree necessarie per l'ampliamento del cimitero di Limoto, nel rispetto della scheda TE2P del Piano dei Servizi, per le esigenze d'integrazione e miglioramento dei servizi tecnologici esistenti nella città;
- cessione di aree per l'ampliamento della proprietà pubblica nel P.L.I.S. “*Parco delle cascine*”;
- realizzazione di servizi necessari ai nuovi fabbricati (parcheggio privato d'uso pubblico);
- realizzazione di servizi (verde privato d'uso pubblico), per la mitigazione ambientale della nuova edificazione verso la viabilità sovra locale e il Parco Agricolo Sud Milano.

Destinazione d'uso

principale: **produttiva** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 “*Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate.*” delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Considerata la prossimità di aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, dell'abitato di Limoto a ovest e di previsti ricettori sensibili (scuola dell'infanzia), nell'ambito è vietato l'insediamento di aziende insalubri di prima classe e in genere di attività che generano emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti, le aziende a Rischio d'Incidente Rilevante e le aziende che determinano una movimentazione elevata di mezzi pesanti.

principale: **terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva** e attività con queste compatibili, nel rispetto dell'art. 13

“Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate.” delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi ²⁶		
Modalità attuative	Piano Attuativo	
Superficie territoriale complessiva	m ²	67.431,00
di cui superficie territoriale di proprietà privata	m ²	60.297,00
di cui superficie territoriale di proprietà comunale	m ²	7.134,00
Superficie fondiaria complessiva indicativa	m ²	57.519,00
Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) complessivamente realizzabile su proprietà privata e su proprietà comunale	m ²	27.850,00
S.L.P. su proprietà privata	m ²	25.000,00
di cui S.L.P. produttiva realizzabile su proprietà privata	m ²	17.000,00
di cui S.L.P. terziaria realizzabile su proprietà privata	m ²	8.000,00
S.L.P. su proprietà comunale: con destinazione d'uso commerciale	m ²	2.850,00
Rapporto di copertura	m ² /m ²	0,50
Altezza massima edifici produttivi	m	12,00 ²⁷
Altezza massima edifici terziari	m	16,00 ²⁸
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	9.912,00
- da reperire all'interno dell'ambito, per ampliamento cimitero comunale di Limite e per la realizzazione della viabilità d'accesso.	m ²	9.912,00
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	0,00
Contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento aree di proprietà pubblica nel P.L.I.S. "Parco delle cascine", comprensivo di ogni eventuale capacità edificatoria delle aree	m ²	20.000,00
Ulteriore contributo compensativo, da reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento aree di proprietà pubblica nel P.L.I.S. "Parco delle cascine", comprensivo di ogni eventuale capacità edificatoria delle aree, a seguito della eventuale cessione, agli Attuatori dell'ambito, dell'area comunale attualmente occupata dalla Piazzola Ecologica.	m ²	35.000,00

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

a – L'impianto urbanistico previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali", dovrà porre i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con i principali allineamenti degli edifici previsti a nord e con la viabilità che l'attraversa (A.d.P. "Ex S.I.S.A.S.") e attentamente valutare la percezione dinamica dell'insediamento, produttivo e terziario, dalla nuova viabilità principale d'interesse sovra locale (S.P. 14 "Rivoltana") e dalla sua intersezione sopraelevata con la S.P. 121 "Pobbiano-Cavenago". Particolare attenzione andrà posta anche alla percepibilità dell'area da sud, attraverso le aree agricole comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, e da ovest dalle aree residenziali di Limite.

b – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito, come

²⁶Parametri modificati in seguito all'approvazione delle controdeduzioni all'osservazione n. 34 prot. 3378/11 e all'osservazione n. 35 prot. 3379/11.

²⁷Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 29 prot. 3228/11.

²⁸Parametro modificato in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 20 prot. 2906/11.

esattamente identificato nelle allegate tavole “*Inquadramento*” e seguenti, indipendentemente dall’uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

c – 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 allegate al Piano delle Regole.

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

e - L’accessibilità carraia all’ambito di trasformazione, esclusivamente mediante intersezione a rotatoria con via Dante, e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nel piano attuativo, tenuto però anche conto delle previsioni di viabilità contenute nell’Accordo di Programma regionale “*Ex S.I.S.A.S.*”,.

f - La viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell’area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

g - Preliminarmente all’adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l’assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all’erogazione di finanziamenti pubblici per l’attività agricola.

Urbanizzazione:

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*”.

L’intervento dovrà, in particolare, garantire la cessione gratuita di aree (foglio n. 13, mappali n. 49 e 57 parte) per le esigenze d’integrazione e miglioramento dei servizi tecnologici esistenti nella città, nel rispetto della scheda TE2P del Piano dei Servizi (ampliamento del cimitero comunale di Limite).

A compensazione del consumo di suolo agricolo provocato dall’ambito, dovranno essere cedute gratuitamente aree, da reperire all’esterno dell’ambito, per l’ampliamento della proprietà pubblica nel P.L.I.S. “*Parco delle cascine*”, aree queste catastalmente identificate al foglio n. 3, mappali n. 67, 68 e 144 (per una superficie reale non inferiore a m² 20.000 + m² 35.000,00) e comprensive di ogni loro eventuale capacità edificatoria, considerata l’attuale condizione di prolungata dismissione dell’attività agricola.

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.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità (compresa riqualificazione rotatoria in via Dante) e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle

opere di urbanizzazione primaria esistenti; ogni insediamento dovrà essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge; lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato "*Indirizzi progettuali*", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione (privati d'uso pubblico); quantità determinata tenendo conto del numero, della superficie delle unità immobiliari realizzate e del prevedibile afflusso. I parcheggi d'uso pubblico dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*";

c – realizzazione di nuova "piattaforma ecologica", in aree indicate dall'Ente comunale, con superficie massima analoga all'esistente e con caratteristiche esecutive da definire nell'ambito del piano attuativo.

Norme di mitigazione ambientale

Nell'ambito dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (rilevati e/o cortina arborea), con caratteristiche adeguate a limitare la percezione delle nuove edificazioni dal tracciato della viabilità d'interesse sovra locale e dalle aree agricole a sud; le predette opere dovranno anche essere finalizzate alla protezione acustica degli edifici di progetto, a destinazione d'uso terziaria, dal traffico della S.P. 14 "*Rivoltana*". Per tali finalità, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alle predette mitigazioni ambientali. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 "*Specie arboree e arbustive suggerite*".

L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati delle "aste" dei fontanili "*Pobbiano*" e "*Trecca*", e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi.



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

S.P. 14 RIVOLTANA

AdT 12

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Limite area comunale

Mappali:	49 - 51 - 52 - 57 - 62 parte - 136 parte
Superficie catastale stimata:	66.569 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	67.431 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 1
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	III



Estratto mappa catastale foglio n. 13

86

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Limite area comunale
-  Parco Agricolo Sud
-  Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
-  Zona di rispetto cimiteriale
-  Rete fibre ottiche
-  Tracciato nuova viabilità comunale
-  Tracciato nuova viabilità sovra comunale
-  Fascia di rispetto 40,00 m
-  Fascia di rispetto 30,00 m
-  Fascia di rispetto 10,00 m
-  Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
-  Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
-  Impianti telecomunicazioni, localizzazione prevista
-  Canali privati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Canali privati principali intubati (Fascia di rispetto 4.00 m.)
-  Metanodotto
-  Fascia di rispetto metanodotto
-  Perimetro del sito di interesse nazionale "Pioltello e Rodano"
-  Bonifica in corso o in istruttoria



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

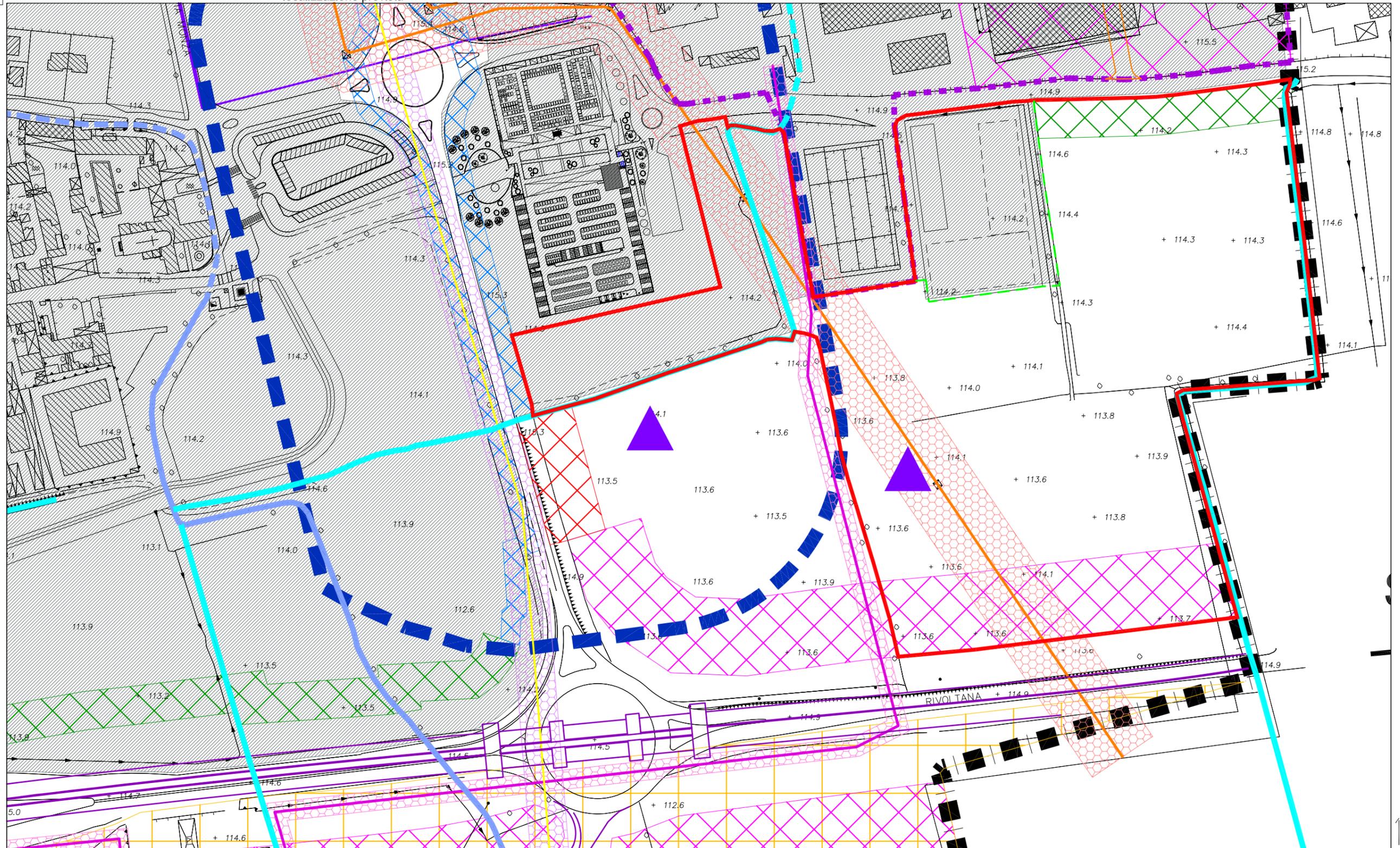
S.P. 14 RIVOLTANA

AdT 12

TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- | | | |
|---|---|--|
|  Confini comunali | Servizi pubblici esistenti | Servizi pubblici in progetto |
|  Ambito di trasformazione |  Servizi Tecnologici |  Servizi in progetto |
|  Limite area comunale |  Servizi Ricreativi |  Viabilità di progetto |
|  Piano Attuativo in corso di esecuzione |  Parcheggi | |
|  Lavori non iniziati all'interno del Piano Attuativo | | |



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

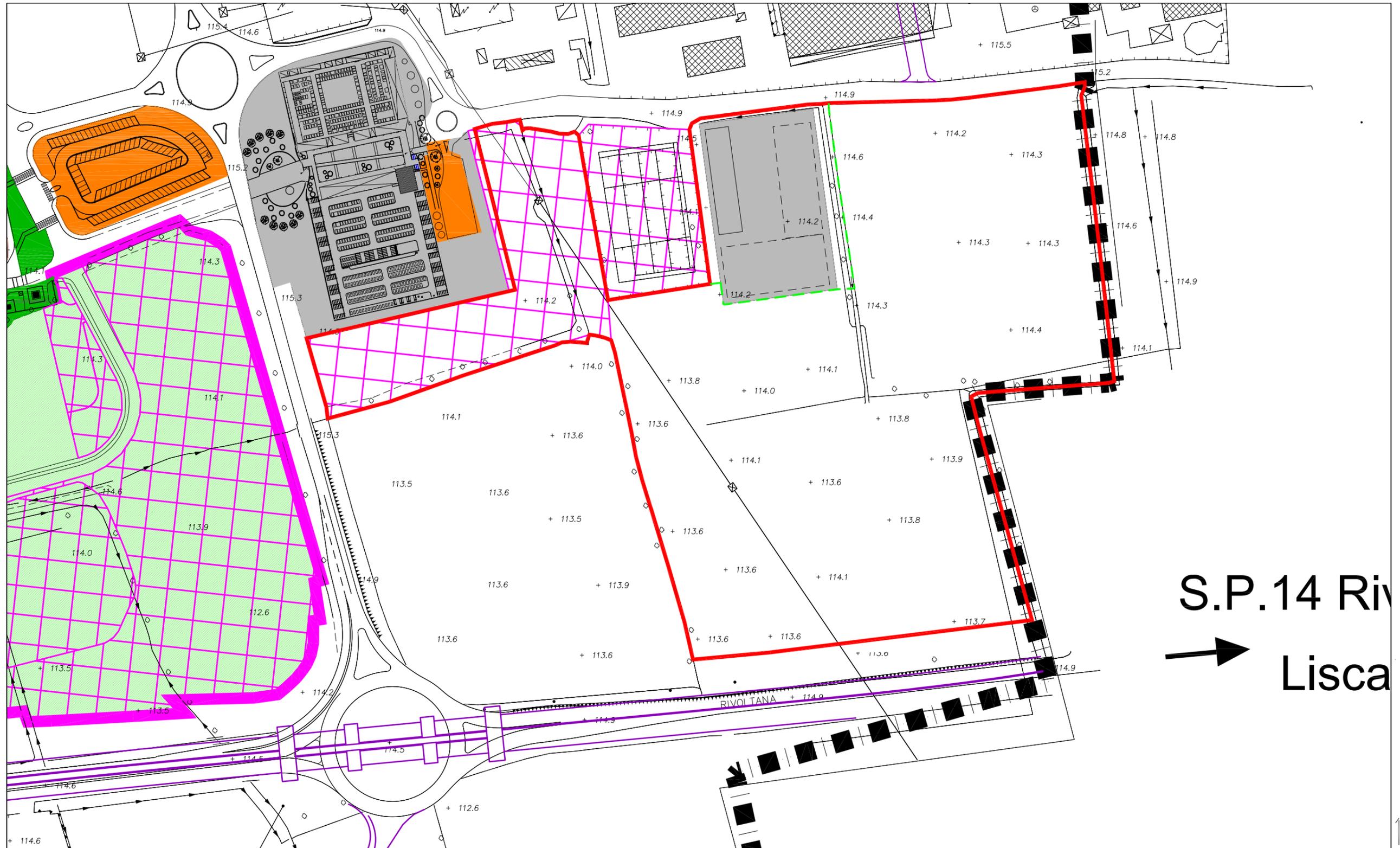
S.P. 14 RIVOLTANA

AdT 12

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



S.P.14 Riv
→ Lisca

scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Ambito di trasformazione
-  Limite area comunale
-  Viabilità di progetto sovracomunale
-  Viabilità d'accesso
-  Viabilità interna di progetto
-  Area pertinenziale
-  Indirizzi tipologici
-  Parcheggi
-  Area servizi in cessione
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Corsi d'acqua



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

S.P. 14 RIVOLTANA

AdT 12

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



S.P.14 Rivoltana
→ Liscate

scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

5. AMBITO STRATEGICO

INDIVIDUAZIONE

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

AMBITO STRATEGICO – 13 nel “*Parco delle cascine*”

tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito strategico è collocato nella porzione nord-occidentale del territorio comunale e attualmente compreso entro il perimetro del vigente P.L.I.S. “*Parco delle cascine*”. L'ambito confina a nord e ovest con vaste aree agricole dismesse, a est con il complesso della multisala cinematografica “*UCI Cinemas*” e i suoi parcheggi, a sud con aree produttive consolidate (vedi allegate tavole “*Inquadramento*” e “*Vincoli*”).

L'ambito di potenziale trasformazione edilizia, che comporterebbe consumo di suolo, comprende a ovest il sedime della cascina “*Vallotta*”, edificio abbandonato e ormai ridotto a rudere, e le sue pertinenze; la restante superficie dell'ambito, libera da edificazioni, è da tempo dismessa dall'attività agricola e versa in stato di abbandono e degrado.

A settentrione e a occidente dell'ambito di trasformazione strategico si estende un vasto territorio delimitato, nelle allegate tavole “*Inquadramento*” e seguenti, dal perimetro denominato “*aree agricole dismesse in degrado da recuperare alle colture*”; che comprende superfici agricole, anche queste ugualmente dismesse dall'attività e in condizioni di grave degrado, e le cascine “*Bareggiate*” e “*Chioso*” che, al pari della cascina “*Vallotta*”, sono da tempo abbandonate e ormai ridotte a ruderi. Le altre aree agricole comprese nel P.L.I.S. sono invece efficacemente condotte e i complessi agricoli conservati in buone condizioni e regolarmente utilizzati anche a fini ludico/ricreativi e per l'attività equestre e di addestramento equino.

L'ambito strategico dovrà trovare attuazione, anche mediante approfondimenti e specificazioni dei suoi contenuti, mediante un Accordo di programma che veda coinvolti tutti gli Enti interessati al perseguimento degli obiettivi e delle finalità di seguito esplicitati.

Obiettivi generali

- avvio del preliminare procedimento di modificazione del perimetro del vigente P.L.I.S. “*Parco delle cascine*”, nel rispetto comunque dell'indirizzo del Documento di Piano: Capo 3 “*Azioni di Piano*” – punto 3.1. “*Le tutele*” - 3.1.1. “*Estensione delle tutele previste da strumenti di valenza sovra locale: Parco Agricolo Sud Milano, P.L.I.S. - Parco delle cascine*”;
- cessione gratuita e riconduzione a coltura agricola e alla fruizione pubblica delle vaste aree e degli altri immobili (cascine “*Bareggiate*” e “*Chioso*”) in condizioni di abbandono e degrado (vedi allegata tavola “*Indirizzi progettuali*” in scala 1:5.000), compresi nel P.L.I.S. “*Parco delle cascine*”, ma esclusi dall'ambito di trasformazione, allo scopo di poter dare attuazione agli indirizzi assunti nel Documento di Piano al Capo 3 “*Azioni di Piano*” – punto 3.1. “*Le tutele*” - 3.1.2. “*Tutela e conservazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico: attuazione del P.L.I.S. “Parco delle cascine”*”;
- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato a uso residenziale;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, nel rispetto delle valenze paesaggistiche del luogo;
- realizzazione di nuova viabilità locale necessaria ad assicurare il collegamento tra le nuove aree residenziali

dell'ambito di trasformazione e via S. Francesco (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*" in scala 1:5.000);

- realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati;

Destinazione d'uso **principale: residenza** e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "*Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate.*" delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

Prescrizioni specifiche – Parametri urbanistico-edilizi		
Modalità attuative	Accordo di Programma	
Volume massimo assegnato	m ³	175.000,00
Superficie territoriale	m ²	80.746,00
Superficie fondiaria indicativa	m ²	da determinare nell'A.d.P.
Altezza massima edifici	n. piani	da determinare nell'A.d.P.
Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi:	m ²	40.845,00
- da reperire all'interno dell'ambito	m ²	da determinare nell'A.d.P.
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	m ²	da determinare nell'A.d.P.
Superficie di compensazione ambientale: aree e fabbricati da ricondurre a colture agricole, aree e fabbricati per servizi di fruizione pubblica e aree d'interesse paesaggistico e naturalistico; da reperire all'esterno dell'ambito di trasformazione	m ²	1.466.236,00
di cui da destinare alla riattivazione delle colture agricole	m ²	1.272.802,00
di cui superfici d'interesse paesaggistico e naturalistico	m ²	193.434,00

Modalità d'attuazione: Accordo di Programma, con preliminare redazione di un piano paesistico di contesto (vedi disposizioni di cui alle seguenti *Norme di mitigazione paesaggistica*); Accordo di Programma da predisporre comunque tenendo conto dell'indirizzo del Documento di Piano: Capo 3 "*Azioni di Piano*" – punto 3.1. "Le tutele" - 3.1.2. "Tutela e conservazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico: attuazione del P.L.I.S. "*Parco delle cascine*";

L'Accordo di Programma dovrà prevedere anche la modificazione del perimetro del P.L.I.S. "*Parco delle cascine*", finalizzata a escludere la superficie dell'ambito di eventuale trasformazione dal perimetro del P.L.I.S., estendendone, a compensazione, la superficie verso sud, oltre il previsto tracciato della S.P. 103 "*Cassanese*", e nel rispetto del sopra citato indirizzo del Documento di Piano: Capo 3 "*Azioni di Piano*" – punto 3.1. "Le tutele" - 3.1.1. "Estensione delle tutele previste da strumenti di valenza sovra locale: Parco Agricolo Sud Milano, P.L.I.S. - Parco delle cascine";

a – L'impianto urbanistico generale previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*" – scala 1:2000, dovrà rispettare le indicazioni desunte dal piano paesaggistico di contesto che valuterà preliminarmente la percezione del nuovo insediamento dalle aree agricole occidentali e dalle aree di prevalente fruizione pubblica a nord e considererà la relazione tra i nuovi fabbricati residenziali, il complesso della multisala cinematografica "*UCI Cinemas*" e la zona produttiva a meridione.

b – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione e tutte le proprietà delle "aree agricole dismesse in degrado da recuperare alle colture", aree delimitate dal perimetro indicato nelle allegate tavole "Inquadramento" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio, per servizi e tutela ambientale o da ricondurre a coltura agricola; considerato che mediante la cessione gratuita compensativa all'Ente comunale tali superfici concorrono al conseguimento dell'obiettivo generale perseguito nel Documento di Piano al Capo 3 "Azioni di Piano" – punto 3.1. "Le tutele" - 3.1.2. "Tutela e conservazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico: attuazione del P.L.I.S. "Parco delle cascate";

c – Indirizzo del Documento di Piano è il perseguimento di politiche di riequilibrio sociale, pertanto l'Accordo di Programma dovrà anche prevedere la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione, nel rispetto degli indirizzi descritti al 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 allegate al Piano delle Regole.

e – L'altezza dei fabbricati H, in coerenza con le risultanze del piano paesaggistico di contesto; la distanza dai confini DC; la distanza dalle strade DS e la distanza fra gli edifici DF sarà definita nell'Accordo di Programma.

f - L'accessibilità carraia, da via S. Francesco, all'ambito di eventuale trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nell'Accordo di Programma.

g - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

h - L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati del reticolo idrico e garantire adeguate fasce di tutela ambientale.

i - Preliminarmente al perfezionamento dell'Accordo di Programma, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti pubblici per l'attività agricola.

Urbanizzazione:

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" scala 1:5000.

La ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, sopra indicata nella scheda, ha carattere indicativo e dovrà essere esattamente determinata nell'Accordo di Programma.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità e reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; lungo la viabilità principale dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

b - parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”;

c – verde pubblico a servizio della nuova edificazione. Le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 “*Specie arboree e arbustive suggerite*”.

Norme di mitigazione e compensazione ambientale

a - preliminarmente al perfezionamento dell'Accordo di Programma, dovrà essere predisposto un piano paesistico di contesto, redatto possibilmente in coerenza con il progetto di attuazione del P.L.I.S. “*Parco delle cascine*”, finalizzato a perseguire le seguenti condizioni di coerenza con l'intorno:

- valutare la percepibilità del sito e dell'intervento residenziale previsto dalle aree di prevalente fruizione pubblica a settentrione e dalle aree agricole a occidente, comprese nel P.L.I.S.;

- valutare la percepibilità del sito e dell'intervento residenziale previsto da via S. Francesco, dal centro storico di Pioltello e dall'abitato in genere posto a oriente;

- perseguire un equilibrato rapporto tra il nucleo rurale storico della cascina “*Vallotta*” e il progetto di trasformazione urbanistica;

- ricercare assonanza morfologica e tipologica tra il nuovo intervento, posto in un contesto d'origine rurale, e l'intorno edificato moderno, che non introduca elementi di conflittualità percettiva di tipo geometrico;

- prevedere un tracciato della rete stradale di progetto coerente con l'impianto poderale consolidato e il tracciato dei percorsi rurali preesistenti; completato da filari alberati, che costituiscano elemento di valorizzazione della componente lineare del tracciato medesimo,

- prevedere eventuali ulteriori opere di mitigazione, oltre a quelle già prescritte, degli effetti, sul quadro paesistico percepito, alla scala del contesto.

L'Accordo di Programma dovrà prevedere inoltre

un'organizzazione urbanistica dell'ambito di eventuale trasformazione finalizzata a completare il margine occidentale dell'edificato, confermando l'obbiettivo perseguito di contenere lo sviluppo urbano verso ovest ed evitare che, tramite future aggiunte edificatorie, si prefiguri la possibile compromissione del pregevole ambito agricolo adiacente.

b – L'intervento dovrà garantire la cessione gratuita delle aree di compensazione, nelle quantità minime sopra specificate e delimitate dal perimetro *“aree agricole dismesse in degrado da recuperare alle colture”*, indicato nelle allegate tavole *“Inquadramento”* e seguenti e degli altri immobili (cascine *“Bareggiate”* e *“Chioso”*) in condizioni di abbandono e degrado (vedi allegata tavola *“Indirizzi progettuali”* in scala 1:5.000), compresi nel P.L.I.S. *“Parco delle cascine”*, ma esclusi dall'ambito di eventuale trasformazione; aree e fabbricati da conservare all'uso agricolo e ricondurre a coltura o destinare alla fruizione pubblica, allo scopo di poter dare attuazione agli indirizzi assunti nel Documento di Piano al Capo 3 *“Azioni di Piano”* – punto 3.1. *“Le tutele”* - 3.1.2. *“Tutela e conservazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico: attuazione del P.L.I.S. “Parco delle cascine”*;

c - L'impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati del reticolo idrico e garantire adeguate fasce di tutela ambientale, ponendo a dimora quinte alberate che ne sottolineino i percorsi. Dovrà inoltre essere realizzata una barriera naturale verso il territorio agricolo e una cortina arborea, di profondità adeguata, atta a separare le nuove edificazioni a uso residenziale dalle aree produttive a sud e dalle strutture ricreative a oriente; per tali finalità, nel progetto edilizio, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alle predette mitigazioni ambientali. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le essenze descritte nell'allegato al Piano delle Regole – Norme Tecniche - Allegato 2 *“Specie arboree e arbustive suggerite”*.

LEGENDA

- Area agricola dismessa in degrado da recuperare alle colture
- Ambito Strategico



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

Parco delle Cascine

AS

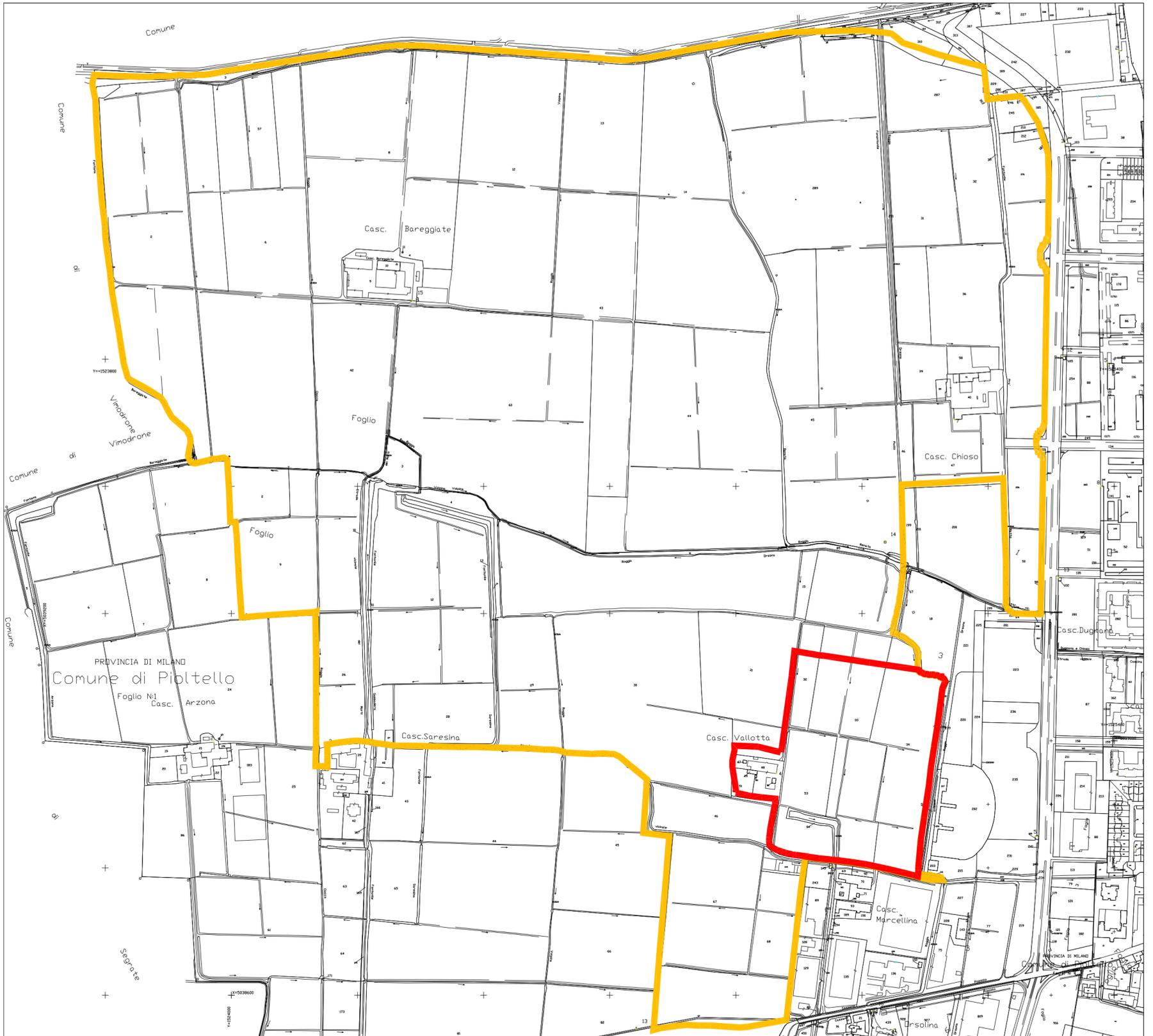
13

TAVOLA 12

INQUADRAMENTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

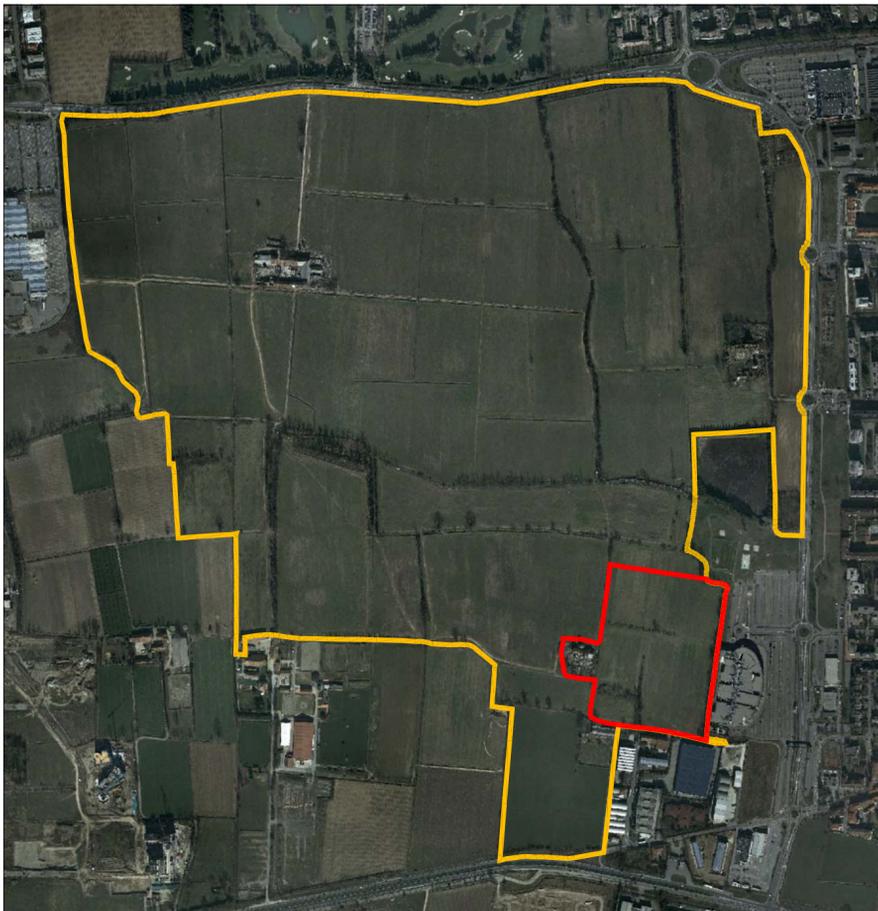
studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

CATASTO



scala 1:5000

ORTOFOTO



Mappali Area agricola dismessa in degrado da recuperare alle colture:

- Fg.1
2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14
15-16-19-31-32-33-36-39-46-57
58-210-212-245-276-284-287-289
290-291-300-310parte
Fg.3
2-3-4-9-10-11-12-13-14-15-26-28
29-30-31-40-41-42-43-44-45-46
47-50-59-60-67-68-85-144-256

Mappali
Ambito di trasformazione: 31 parte - 32 parte - 33 parte - 34 parte
47 - 48 parte - 49 - 50 - 51 parte
52 - 53 - 54

Superficie catastale stimata: 79.431 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 80.746 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 1

Classi di sensibilità paesaggistica: molto alta

Classi acustiche: II - III - IV

scala 1:10000

LEGENDA

- Confini comunali
- Area agricola dismessa in degrado da recuperare alle colture
- Ambito Strategico
- PLIS Parco delle Cascine
- Centro abitato (D.Lgs. 30/04/92 n. 285)
- ZTA - Zona di Tutela Assoluta (R = 10,00 m)
- ZR - Zona di rispetto (R = 200,00 m)
- Pozzi acquedotto comunale esistenti
- Pozzi acquedotto comunale in progetto
- Pozzi di rilevamento
- Tracciato nuova viabilità sovra comunale
- Tracciato nuova viabilità comunale
- Fascia di rispetto 40,00 m
- Fascia di rispetto 30,00 m
- Fascia di rispetto 20,00 m
- Fascia di rispetto 10,00 m
- Linea elettrica Enel - Potenza 132 kV
- Fascia di rispetto elettrodotti (distanze di prima approssimazione Dpa)
- Maneggi
- Corsi d'acqua pubblici
- Fascia di rispetto 10 mt.
- Fascia di rispetto testa fontanile 50 mt.
- Canali privati(Fascia di rispetto 4.00 m.)

- Canali privati intubati(Fascia di rispetto 4.00 m.)
- Canali privati principali(Fascia di rispetto 4.00 m.)
- Canali privati principali intubati Fascia di rispetto 4.00 m.)
- Metanodotto
- Fascia di rispetto metanodotto
- Impianti telecomunicazioni, Siti Esistenti
- Localizzazioni previste
- Rete fibre ottiche
- Bonifica in corso o in istruttoria
- Bonifica in corso di collaudo da parte alla Provincia di Milano
- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto (3,00 m)

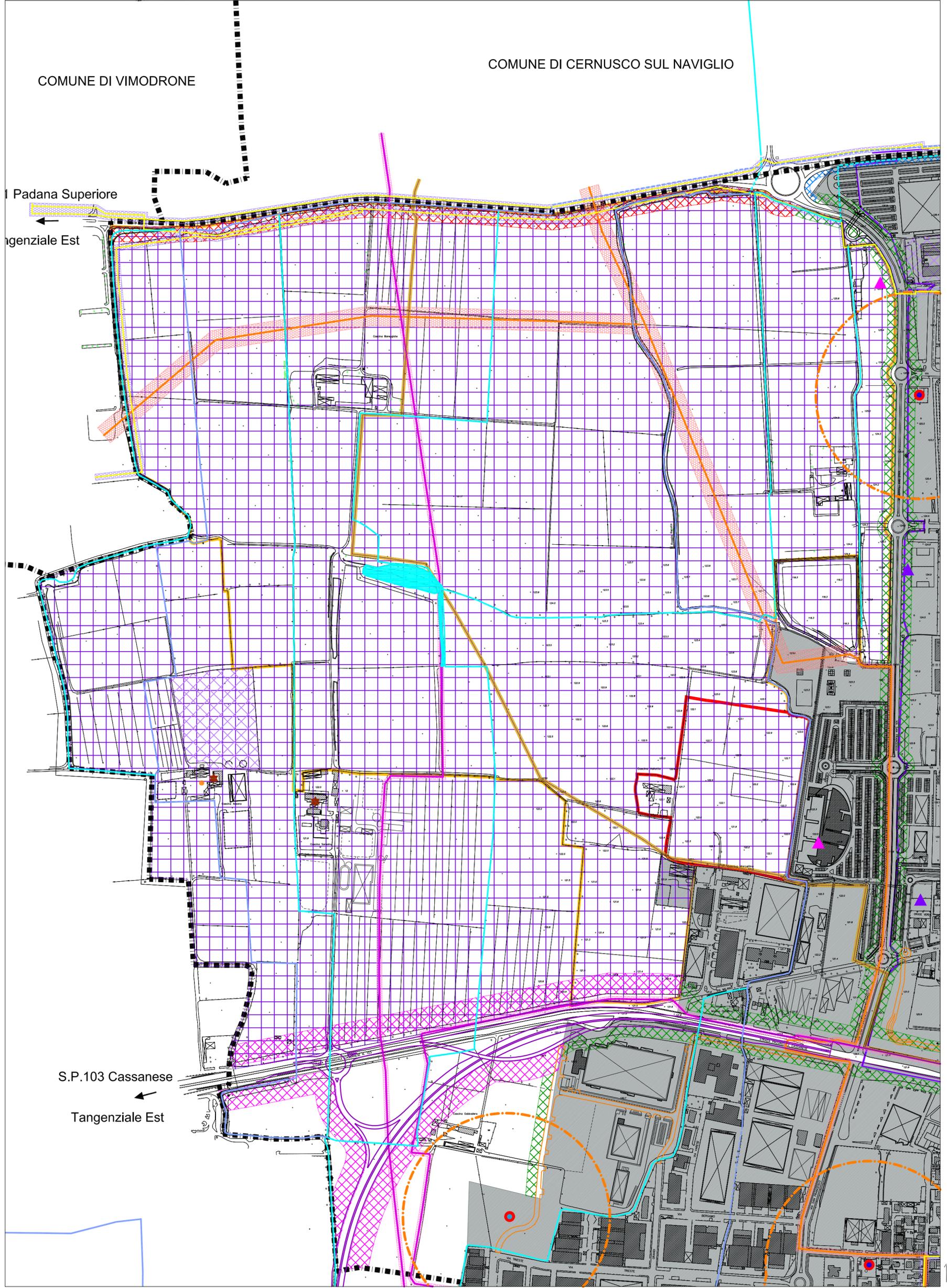


Parco delle Cascine

AS 13
TAVOLA 12

VINCOLI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:5000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

LEGENDA

- Confini comunali
- Area agricola dismessa in degrado da recuperare alle colture
- Ambito Strategico
- Piano Attuativo in corso di esecuzione
- Lotto libero all'interno del Piano Attuativo
- Lavori non iniziati all'interno del Piano Attuativo

Servizi pubblici esistenti

- Edilizia Sociale
- Servizi Ricreativi
- Parcheggi
- Impianti Tecnologici
- Edilizia Aler
- Servizi Istruzione

Servizi pubblici in corso di esecuzione

- Servizi Ricreativi
- Parcheggi

Servizi pubblici in progetto

- Servizi in progetto
- Viabilità di progetto



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

Parco delle Cascine

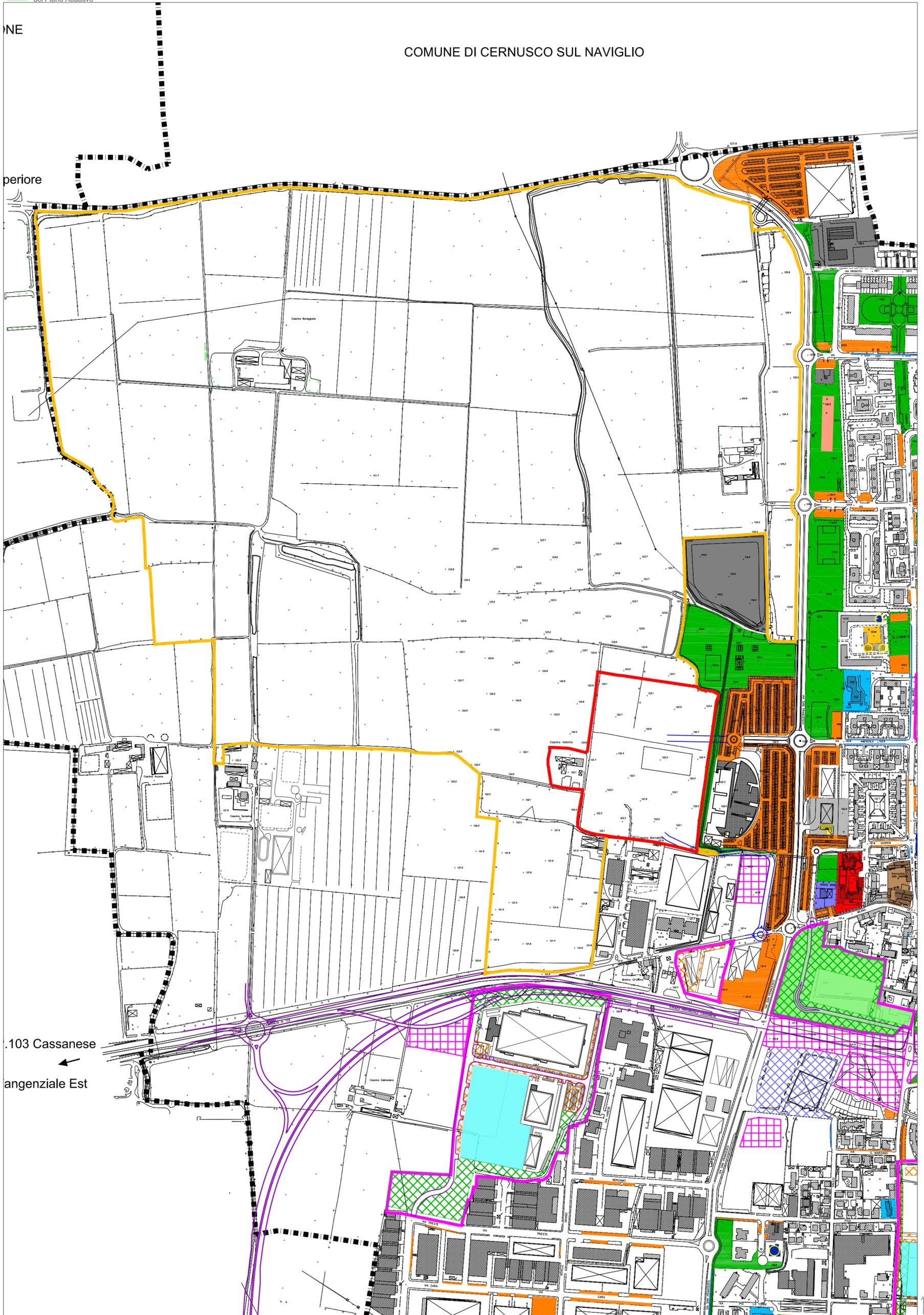
AS 13

TAVOLA 12

PREVISIONI DI CONTESTO (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S. Polo - Lonato d/G (BS)

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO



scala 1:5000

LEGENDA

- Confine comunale
- Nuovo tracciato S.P. 103 "Cassanese"
- Perimetro PLIS riconosciuto (2.110.494 mq)
- Perimetro aree di compensazione PLIS (206.518 mq)
- Area agricola dismessa in degrado da recuperare alle colture (1.546.981 mq)
- Ambito Strategico (80.746 mq)
- Aree da ricondurre a coltura agricola produttiva
- Aree d'interesse paesaggistico e naturalistico
- Strutture di supporto alla conduzione e fruizione del PLIS
- Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
- Barriere naturali



Comune di Pioltello
Provincia di Milano

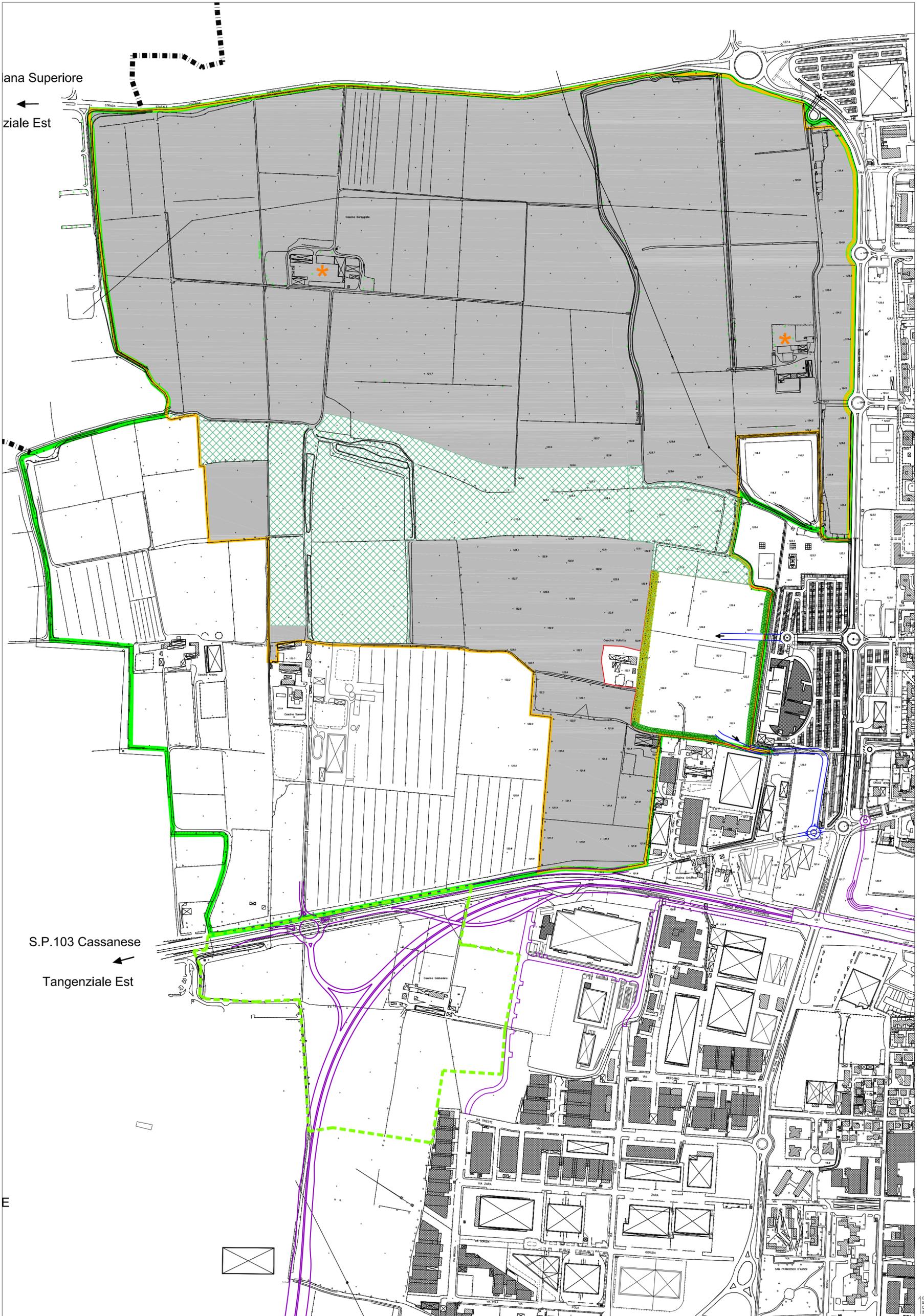
Parco delle Cascine

AS 13

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S. Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:5000

LEGENDA

-  Confini comunali
-  Perimetro PLIS riconosciuto (2.110.494 mq)
-  Area agricola dismessa in degrado da recuperare alle colture (1.546.981 mq)
-  Ambito Strategico (80.746 mq)
-  Viabilità di progetto ambito
-  Aree da ricondurre a coltura agricola produttiva
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Barriere naturali



Comune di
Pioltello
Provincia di Milano

PARCO DELLE CASCINE

AS

13

TAVOLA 12

INDIRIZZI PROGETTUALI (Modificati in accoglimento osservazioni)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

6. DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO

La valutazione degli impatti e delle modificazioni dell'ambiente, generate dagli interventi antropici, del Documento di Piano e delle sue strategie in merito alle "criticità" presenti sul territorio, è affidata al controllo dell'andamento nel tempo di indicatori individuati come rappresentativi della sostenibilità ambientale.

Non per tutti i parametri individuati si dispone di un sicuro e omogeneo riferimento di partenza quantitativo, che consenta quindi la valutazione numerica "prima" e "dopo"; ciò nonostante, si ritiene utile fornire un elenco di tutti i fenomeni che necessitano di un controllo in itinere e di cui si propone il monitoraggio.

Si sottolinea inoltre che in certi casi gli obiettivi generali del progetto del Documento di Piano sono in parziale contrasto con obiettivi generali di protezione ambientale. Il monitoraggio quindi in questi casi dovrà essere teso al controllo del "limite del danno", piuttosto che alla verifica di un miglioramento nelle specifiche tematiche. L'opportunità di trasformazione di aree agricole per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e residenziali, per esempio, è in contrasto con il principio di contenimento dell'uso del suolo e di tutti quei parametri che subiscono pressioni a causa dell'intervento antropico. (incremento dei consumi energetici e idrici, delle emissioni in atmosfera, della produzione dei rifiuti). Nello stesso tempo è possibile però prevedere una serie di azioni che consentano di contenere queste pressioni e diminuirne gli effetti negativi. Per esempio la maggior produzione di rifiuti da smaltire può incidere in modo minore se affiancata da un progetto di miglioramento della raccolta e della trasformazione. In ogni caso, l'obiettivo deve portare ad una serie di azioni positive, che siano in grado di equilibrare le inevitabili alterazioni ambientali, e al termine possano offrire un bilancio complessivo positivo anche per l'ambiente.

6.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI INDICATORI DI CONTESTO AMBIENTALE.

6.1.1. STRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

Nei piani di tipo generale (come il Documento di Piano) non esiste in molti casi un legame diretto tra le azioni di piano e i parametri ambientali che lo stato dell'ambiente indica essere i più importanti per definire lo stato di salute del territorio. Per questo motivo conviene intendere il monitoraggio di processo come verifica da effettuarsi con cadenza periodica del livello di avanzamento delle trasformazioni proposte dal piano.

La scelta degli indicatori è stata fatta tenendo conto della reale fattibilità del loro controllo da parte dell'ufficio preposto. Si potrà dunque monitorare quali delle trasformazioni previste sono entrate in fase attuativa, verificare se le mitigazioni e compensazioni previste sono state attuate, e in quale misura.

Sono state individuate anche alcune variabili il cui monitoraggio è necessario per la valutazione degli effetti ambientali, anche se non possono essere tenuti sotto controllo in modo diretto dagli uffici comunali, per ovvi motivi economici e strutturali, perché diventino oggetto di verifica da parte di enti sovralocali.

Per chiarezza, gli indicatori sono stati suddivisi a seconda delle tematiche individuate nel quadro conoscitivo.

6.2 MONITORAGGIO DI PROCESSO: IL REPORT ANNUALE DEL P.G.T.

Per quanto riguarda il monitoraggio si prevede la realizzazione di un report, da pubblicare sul sito dell'Ente comunale con cadenza annuale, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, che descriva l'andamento delle aree di trasformazione previste: quali sono oggetto di pianificazione attuativa, quali sono in fase di realizzazione e quali possono essere considerate concluse o esaurite.

Il perdurare della difficile congiuntura economica potrebbe infatti scoraggiare il processo, promosso dal piano, di delocalizzazione delle aziende dal tessuto urbano e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, potenzialmente necessari a seguito del confermarsi della pressione demografica indotta dal processo immigratorio verificatosi nel decennio trascorso. La conseguente

rarefazione dell'offerta provocherà presumibilmente una crescita dei valori sul mercato immobiliare locale e pertanto una possibile rivalutazione dell'economicità della trasformazione delle aree produttive.

Il conseguente modificarsi però dei valori sul mercato immobiliare locale, gravato anche di ulteriori costi conseguenti al procedimento di perequazione energetica e d'edilizia convenzionata, oltre al rilevante costo d'urbanizzazione, necessario per garantire la riqualificazione della ricca dotazione di servizi della città, e gravato poi anche di ulteriori potenziali oneri conseguenti al possibile procedimento di mitigazione della criticità sociale (procedimento premiale di compensazione volumetrica), potrebbe porsi in conflitto con la disponibilità economica reale dei potenziali acquirenti interessati alla residenza in Pioltello, con conseguenze, allo stato della conoscenza, difficilmente ora valutabili.

L'Ente comunale dovrà pertanto attentamente e costantemente monitorare il mercato immobiliare allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto decorso economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla città un equilibrato sviluppo.

Dovrà quindi essere innanzitutto descritto in modo sintetico lo stato di avanzamento delle previsioni nelle aree di trasformazione previste dal P.G.T.. Il report dovrà al tempo stesso descrivere l'andamento delle misure di compensazione/mitigazione previste, ivi comprese la realizzazione di opere o servizi, piuttosto che la cessione di superfici o di risorse economiche.

Come "set" di indicatori di base si propone di descrivere nel report, aggiornati su base annuale, i seguenti parametri:

- aree di trasformazione attuate,
- estensione complessiva di suolo urbanizzato,
- realizzazione degli interventi sulla viabilità,
- nuove aree per servizi realizzate e/o riqualificate e relativo andamento della spesa programmata,
- nuove aree di compensazione/mitigazione ambientale acquisite.

6.3 MONITORAGGIO DI RISULTATO

Il monitoraggio di risultato viene più correttamente inteso come monitoraggio ambientale, andando cioè a verificare nel tempo l'andamento dei parametri critici che sono emersi nella costruzione del quadro ambientale desumibile dalla Valutazione Ambientale Strategica, e che sembrano i più importanti per tenere sotto controllo le trasformazioni attese dal piano.

Per questo motivo è necessario che l'Ente comunale tenga sotto controllo, periodicamente, una serie di parametri che permettano di monitorare il livello prestazionale raggiunto attraverso l'attuazione del piano, utilizzando indicatori tra quelli proposti nella tabella seguente.

Tabella 1: indicatori per il monitoraggio di risultato

COMPONENTE	INDICATORE
Qualità dell'aria	numero superamenti NO ₂ , NO _x , PM10 e O ₃
	emissioni procapite riferite ai macrosettori di provenienza
Ambiente idrico superficiale	numero di azioni volte alla riqualificazione e riattivazione delle rogge e dei fontanili
Ambiente idrico sotterraneo	escursione della falda
Qualità della falda: acque destinate al consumo umano	numero superamenti Cr 6+
	numero superamenti Coliformi fecali a 37°
Sistema paesistico ambientale	Numero di azioni atte a valorizzare il sistema paesistico

Incidenza aree protette sul territorio	% aree protette sul territorio
Biodiversità (tutela)	inclusione del Bosco della Besozza nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano
Sistema della mobilità	numero azioni volte alla risoluzione della congestione del traffico
	numero azioni volte alla risoluzione dell'offerta dei parcheggi
Mobilità sostenibile	numero interventi infrastrutturali per la mobilità sostenibile
Rifiuti e bonifiche	kg/ab./anno
	% raccolta differenziata
	% aree bonificate
Rumore	numero interventi volti alla riduzione del rumore e delle zone critiche
Energia	numero certificazioni energetiche rilasciate
	incremento solare termico
	messa a punto di un sistema di gestione con la finalità di monitorare l'efficienza della perequazione energetica
Polo chimico e aziende a RIR	viabilità indotta
	emissioni indotte
Attività produttive	% territorio destinato a produttivo
	numero aziende dedicate alla logistica
	numero aziende delocalizzate dal centro urbano
Attività estrattive	costituzione parco sovralocale cave
Consumi idrici	litri/ab. giorno
	consumi idrici civili/industriali
	numero azioni volte al risparmio idrico
Popolazione	verifica crescita demografica
Uso del suolo	verifica attuazione obiettivi PGT

