



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*

---

## **CONSUMO DI SUOLO**

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

1. INTRODUZIONE	3
2. STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	3
3. CALCOLO DELL'INDICE DEL CONSUMO DI SUOLO ICS	5
4. CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO	5
5. MECCANISMO PREMIALE	7
5.1. INDICATORI DI SOSTENIBILITA'	7
5.1.1. INDICATORE I1 - RIUSO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	7
5.1.2. INDICATORE I2 – PERMEABILITA' DEI SUOLI URBANI	7
5.1.3. INDICATORE I3 – DOTAZIONE DI AREE VERDI PIANTUMATE	8
5.1.4. INDICATORE I4 – FRAMMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	8
5.1.5. INDICATORE I5 – ACCESSIBILITA' ALLE STAZIONI: PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO	8
5.1.6. INDICATORE I6 – DOTAZIONE DI PISTE CICLO-PEDONALI	8
5.1.7. INDICATORE I7 – CONNETTIVITA' AMBIENTALE	9
6.1. POLITICHE E AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, PAESISTICA E AMBIENTALE	9
6.1.1. POLITICA P1 – ATTUAZIONE DI PROGRAMMI DI AZIONE PAESISTICA	9
6.1.2. POLITICA P2 – ATTUAZIONE DI ALMENO UNO DEI PERCORSI FORMALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE	9
6.1.3. POLITICA P3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE PER INTERVENTI DI CONSISTENTE TRASFORMAZIONE URBANA	9
6.1.4. POLITICA P4 – PREVISIONI DI CRITERI PROGETTUALI E INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	10
6.1.5. POLITICA P5 – SOSTEGNO ALL'EDILIZIA BIOCLIMATICA ED ECOSOSTENIBILI	10
6.1.6. POLITICA P6 – ATTUAZIONE DI PROGRAMMI PER IL GOVERNO DELLA MOBILITA' URBANA	10
6.1.7. POLITICA P7 – LOCALIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE DI IMPIANTI O ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRA COMUNALE	10
6.1.8. POLITICA P8 – SOSTEGNO E RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE COMMERCIALE AL DETTAGLIO	11
6.1.9. POLITICA P9 – ORGANIZZAZIONE DI UN SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COMUNALE	11
6.1.10. POLITICA P10 – SOSTEGNO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	12
6.1.11. POLITICA P11 – SOSTEGNO ALLA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DI CENTRI E BENI DI INTERESSE STORICO	12
6.1.12. POLITICA P12 – RECUPERO DELLE AREE DISMESSE	13
7. CONCLUSIONI	14



**1. INTRODUZIONE**

Di seguito viene descritto il metodo con cui è stato calcolato il consumo di suolo non urbanizzato derivante dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione previsti nel Documento di Piano; nel nuovo strumento urbanistico generale, infatti, sono previste aree d'espansione/trasformazione urbanistica, che determinano una riduzione delle superfici a destinazione prevalentemente agricola o verde.

Per il seguente calcolo sono stati presi in considerazione: le "Norme di Attuazione" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente e il fascicolo "Indicazioni per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il P.T.C.P. nel periodo transitorio sino all'adeguamento del P.T.C.P. vigente alla Legge reg. n. 12/05", del maggio 2006.

**2. STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

In considerazione della prevista riduzione delle superfici esistenti a prevalente destinazione agricola o verde, conseguente alle nuove aree di trasformazione, programmate negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, è stata effettuata la verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, così come richiesta dalle norme del P.T.C.P. vigente.

Di seguito vengono elencati i Piani Attuativi, approvati o previsti dal P.R.G. vigente, suddivisi per la loro condizione attuativa: conclusi, in corso di esecuzione e non attuati:

**Tabella 1: Piani Attuativi CONCLUSI**

NOME	DESTINAZIONE PREVALENTE	slp produttivi/ terziari [m <sup>2</sup> ]	volume residenziale [m <sup>3</sup> ]	slp residenziale [m <sup>2</sup> ]
CIS 1	residenziale		12.921,00	4.307,00
CIS 2	residenziale	1.884,00	7.767,00	2.589,00
CIS 28	residenziale		1.400,00	466,67
PL 1.5/T2	commerciale	3.815,00		
PR GADDA CARLO e ELENA	residenziale		211,00	70,33
PR GADDA ANTONIO	residenziale	84,52	675,93	225,31
PR CERIANI	residenziale	68,00	335,00	111,67
PR MONFRINI	residenziale		449,00	149,67
PR1	residenziale	350,00	6.871,00	2.290,33
CIS 5	residenziale		6.861,00	2.287,00
CIS 9	residenziale		31.569,00	10.523,00
CIS 7	residenziale	726,00	15.345,00	5.115,00
CIS 12	residenziale		21.006,00	7.002,00
PR FRISIA	residenziale		8.413,00	2.804,33
PII STAZIONE	residenziale		50.570,00	16.856,67
CIS 23	residenziale	5.300,00	14.689,00	4.896,33
CIS 25	residenziale	755,00	6.963,00	2.321,00
CIS 19	produttivo/terziario	100.264,00		
PR3	residenziale	368,00	33.054,00	11.018,00
PR4	residenziale		1.648,00	549,33
PR GANDINI	residenziale		4.148,50	1.382,83
<b>TOTALE</b>		<b>113.614,52</b>		<b>74.965,48</b>

Tabella 2: Piani Attuativi IN CORSO DI ESECUZIONE

NOME	PIANI ATTUATIVI VIGENTI	DESTINAZIONE PREVALENTE	slp produttivi/ terziari [m <sup>2</sup> ]	volume residenziale [m <sup>3</sup> ]	slp residenziale [m <sup>2</sup> ]
CIS 3	PAV 1	residenziale	520,00	48.495,00	16.165,00
CIS 8	PAV 2	residenziale		24.543,00	8.181,00
PL 1,5 /T1	PAV 3	ricettivo/terziario	2.739,38		
CIS 10	PAV 4	produttivo/terziario	37.970,00		
CIS 14	PAV 5	residenziale		60.000,00	20.000,00
CIS 27	PAV 6	residenziale	998,00	14.574,00	4.858,00
CIS 16	PAV 7	produttivo/terziario	15.150,00		
CIS 30	PAV 8	produttivo/terziario	20.400,00		
CIS 24	PAV 9	residenziale		33.999,00	11.333,00
PR LE VELE	PAV 10	servizi	2.316,42		
CIS 22	PAV 11	residenziale	6.377,00	25.000,00	8.333,33
PR MAMA2	PAV 12	residenziale		4.239,00	1.413,00
PII LIMITO	PAV 13	residenziale convenzionato		60.000,00	20.000,00
CIS 18	PAV 14	residenziale	84.000,00	126.000,00	42.000,00
PR	PAV 15	residenziale		829,43	276,48
<b>TOTALE</b>			<b>170.470,80</b>		<b>132.559,81</b>

Tabella 3: Piani Attuativi NON ATTUATI

NOME	DESTINAZIONE PREVALENTE	slp produttivi/ terziari [m <sup>2</sup> ]	volume residenziale [m <sup>3</sup> ]	slp residenziale [m <sup>2</sup> ]
ARU 1	commerciale/autorimesse	3.300,00		
ARU 2	commerciale/autorimesse	3.200,00		
CIS 4	residenziale		10.500,00	3.500,00
CIS 6	produttivo/terziario	29.500,00		
CIS 11	residenziale		39.075,00	13.025,00
CIS 13	residenziale	473,00	14.727,00	4.909,00
CIS 15	produttivo/ terziario		8.800,00	2.933,33
CIS 26	residenziale	1.338,00	18.921,00	6.307,00
CIS 17	produttivo/terziario	16.185,00		
CIS 20	residenziale	500,00	16.980,00	5.660,00
CIS 21	residenziale		19.215,00	6.405,00
CIS 29	produttivo/terziario	2.600,00		
ARU 3	edilizia pubblica e servizi			
AdP AREA "EX SISAS"	produttivo/terziario	61.000,00		
<b>TOTALE</b>		<b>118.096,00</b>		<b>42.739,33</b>

I Piani Attuativi sono inoltre stati individuati, con apposita simbologia grafica descrittiva del loro stato di attuazione, nella *Tavola 4: Attuazione P.R.G. vigente*, in scala 1:5.000, contenuta tra gli elaborati grafici costituenti il Documento di Piano.

La precondizione all'ammissibilità di incrementi delle espansioni urbanizzative (avvenuto utilizzo di almeno il 75% delle previsioni dello strumento urbanistico vigente) è verificata per il totale delle funzioni, nello specifico per la funzione residenziale lo stato di attuazione corrisponde all'83%, mentre per la funzione extraresidenziale lo stato di attuazione corrisponde al 71%.

Nella tabella 4 sono indicati i valori specifici del calcolo per la verifica dell'attuazione del piano.

**Tabella 4: Valori specifici del calcolo per la verifica dell'attuazione**

Funzioni d'uso	SLPa prevista [m²]	SLPa attuata/programmata [m²]	Stato di attuazione SLPa/ SLPp [%]
Funzione Residenziale	250.265,00	207.525,00	83%
Funzione Extrasresidenziale	402.189,00	284.093,00	71%
<b>Totale funzioni</b>	<b>652.454,00</b>	<b>491.618,00</b>	<b>75%</b>

Va precisato che il non raggiungimento dello stato di attuazione minimo previsto, per quanto attiene alla funzione extra-residenziale, è legato alla mancata attuazione delle previsioni contenute nell'Accordo di Programma regionale "Ex SISAS"; per tale area sono da tenere in considerazione i seguenti elementi che ne hanno fino ad oggi impedito l'attuazione: l'ambito è stato classificato, ai sensi dell'art. 114, comma 25 della Legge 23 dicembre 2000, n. 388, quale sito di interesse nazionale (SIN) relativamente agli interventi di bonifica e ripristino dei siti inquinati, e che il relativo Accordo di Programma per la bonifica e il recupero dell'area è stato ratificato, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e della Legge reg. n. 2/2003, con atto del Consiglio comunale n. 77 del 29 ottobre 2009. L'attività di bonifica delle aree è attualmente in corso. Per il calcolo dello stato di attuazione del piano, se non considerassimo le superfici dell'area Ex SISAS, si otterrebbe un valore di attuazione pari all'83%, anche per le funzioni extrasresidenziali.

### 3. CALCOLO DELL'INDICE DEL CONSUMO DI SUOLO ICS

L'Indice di Consumo di Suolo - ICS - è dato dal rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale.

L'intero territorio comunale di Pioltello ha un'estensione di 13.198.015 m².

Per quanto riguarda l'individuazione del territorio urbanizzato, nell'articolo 84 delle "Norme di attuazione" del P.T.C.P., nel paragrafo 4.2 e nell'allegato B del fascicolo "Indicazioni per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP nel periodo transitorio sino all'adeguamento del PTCP vigente alla LR 12/05", è specificato che per superficie urbanizzata s'intende la somma delle superfici ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, direzionale, commerciale e le superfici per attrezzature pubbliche comunali e sovracomunali, le superfici interessate da impianti tecnologici, le superfici occupate da strade e ferrovie. Sono invece escluse dal perimetro dell'urbanizzato le superfici dei parchi urbani, di interesse comunale, superiori a m² 5.000 e le zone di espansione già previste dallo strumento urbanistico vigente e riconfermate nel nuovo strumento urbanistico generale.

Viste le indicazioni fornite dal P.T.C.P., sono stati esclusi dal calcolo per l'estensione del territorio urbanizzato: il Parco della Besozza, le vasche di laminazione situate in via S. Francesco e in località Rugacesio, in quanto rappresentano delle aree a verde con superficie maggiore di m² 5.000, le aree verdi di via Milano, via Pordenone e via S. Francesco, in quanto tutte hanno un'estensione maggiore di m² 5.000, le aree occupate dalla zona di estrazione di inerti (ATE G25), l'area interessata dall'Ambito di Trasformazione n. 2, in quanto è una riconferma di un Piano Attuativo non attuato (CIS 6), già contenuto nel P.R.G. vigente.

L'estensione del **territorio urbanizzato** risulta pari a **m² 6.602.414,00**.

L'indice di consumo di suolo ICS è quindi corrispondente al **50 %**.

### 4. CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO

Sulla base del risultato ottenuto per l'Indice di Consumo di Suolo ICS e sulla base dei "Tavoli Interistituzionali" individuati dal P.T.C.P. in cui è stato incluso il comune di Pioltello, è possibile calcolare l'incremento percentuale rispetto alla superficie urbanizzata.

Il comune di Pioltello appartiene al Tavolo Interistituzionale n. 11 "Martesana Adda", per tale zona la "Tabella 3 – Classi consumo di suolo e relativi incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata" contenuta nelle "Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" prevede, che per un indice ICS compreso tra 41 e 50 appartenente quindi alla **CLASSE D**, sia concesso un incremento percentuale rispetto alla superficie urbanizzata pari al **2%**.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano sono in totale n. 13; di questi ambiti:

- n. 8 ambiti non generano nuovo consumo di suolo, poiché sono contenuti all'interno del perimetro dell'urbanizzato esistente;
- n. 1 ambito (nello specifico l'ambito n. 2) non produce ulteriore consumo di suolo, in quanto è una zona di espansione già prevista dallo strumento urbanistico vigente (CIS 6), riconfermata nel nuovo strumento urbanistico
- n. 4 ambiti (nello specifico l'ambito n. 5, l'ambito n. 9, l'ambito n. 12 e l'ambito n. 13) generano consumo di suolo.

Nella Tabella 5 è riportato l'elenco degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, con specificata la superficie territoriale, la destinazione prevalente e il consumo di suolo previsto.

**Tabella 5: Valori specifici del calcolo per la verifica dell'attuazione**

Ambito	Superficie Territoriale [m²]	Destinazione prevalente	Consumo suolo	Note
AdT 1a	4.616,00	residenziale	no	
AdT 1b	3.647,00	residenziale	no	
AdT 2	38.677,00	terziario/ commerciale/ ricettivo	no	già previsto dallo strumento urbanistico vigente
AdT 3	27.338,00	residenziale	no	
AdT 4	17.018,00	produttivo	no	
AdT 5	25.170,00	produttivo	sì	prevista area agricola di compensazione/mitigazione (m² 63.705)
AdT 6	38.358,00	residenziale	no	
AdT 7	21.274,00	residenziale	no	
AdT 8	11.648,00	residenziale	no	
AdT 9	37.143,00	produttivo	sì	
AdT 10	18.724,00	produttivo	no	
AdT 11	20.704,00	residenziale	no	
AdT 12	67.431,00	produttivo	sì	
AS 13	80.746,00	residenziale	sì	prevista area agricola di compensazione/mitigazione (m² 1.466.236)

Riassumendo, si ottiene che i nuovi Ambiti di Trasformazione producono **un consumo di suolo pari a m² 210.490,00**, da cui deriva un incremento percentuale rispetto alla superficie urbanizzata esistente pari al **3.2%**.

Il dato ottenuto risulta quindi superiore al dato concesso, pari al 2%.

## 5. MECCANISMO PREMIALE

Nei casi in cui l'incremento di superficie urbanizzata derivante dai nuovi Ambiti di Trasformazione risulti maggiore di quello concesso, il P.T.C.P. prevede la possibilità di avvalersi di ulteriori quote insediative di espansione, partecipando al meccanismo premiale concesso dal Titolo IV delle "Norme di Attuazione" del P.T.C.P. medesimo.

Il meccanismo premiale è concesso sulla base di valori obiettivo ottenuti per Indicatori di Sostenibilità e per Politiche e Azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale.

### 5.1. INDICATORI DI SOSTENIBILITA'

Gli indicatori di sostenibilità ambientale sono stati introdotti dal vigente P.T.C.P. quali strumenti di supporto alla definizione degli strumenti urbanistici comunali e alla verifica di compatibilità degli stessi, al fine di orientare la sostenibilità ambientale delle scelte territoriali.

#### 5.1.1. INDICATORE I1 - RIUSO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

E' il rapporto percentuale tra la superficie territoriale delle aree di trasformazione, soggette a piano attuativo, e la superficie territoriale delle aree di espansione.

La superficie territoriale delle aree di trasformazione urbanistica, contenute all'interno dell'urbanizzato, è data dalla sommatoria delle aree degli AdT n. 1, AdT n. 3, AdT n. 4, AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8, AdT n. 10, AdT n. 11, che risulta pari a m<sup>2</sup> 163.327,00.

L'area delle zone di espansione è data dalla sommatoria della superficie territoriale delle aree di trasformazione non contenute all'interno del perimetro dell'urbanizzato (AdT n. 5, AdT n. 9, AdT n. 12 e AS n. 13) e dell'area delle zone di trasformazione previste dallo strumento urbanistico vigente, ma non attuate e riconfermate (AdT n. 2), l'area complessiva risulta pari a m<sup>2</sup> 249.167.

**Il riuso del territorio urbanizzato** risulta dunque pari al **66%**.

Il valore raccomandato è il 10%, avendo quindi ottenuto un valore pari al 68% (che risulta compreso nell'intervallo tra 50% e 70%) si raggiunge un valore obiettivo che consiste in **2 punti premio**.

#### 5.1.2. INDICATORE I2 – PERMEABILITA' DEI SUOLI URBANI

E' il rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria delle aree di espansione e di trasformazione. Il rapporto va tenuto diviso per la residenza e per le attività produttivo/commerciali.

Per quanto riguarda la destinazione residenziale, la superficie permeabile in modo profondo è data dalla somma delle aree verdi presenti negli AdT n. 1, AdT n. 3, AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8, AdT n. 11, e dalle aree verdi dell'AS n. 13, stimate pari al 20% della superficie territoriale; il risultato complessivo è pari a m<sup>2</sup> 72.025,00.

La superficie fondiaria delle zone di trasformazione è data dalla somma delle superfici fondiarie dell'AdT n. 1, AdT n. 3, AdT n. 6, AdT n. 7, AdT n. 8, AdT n. 11, e della superficie fondiaria dell'AS n. 13, stimate pari al 60% della superficie territoriale; il risultato complessivo è pari a m<sup>2</sup> 116.068,00.

La **permeabilità dei suoli urbani** per aree di trasformazione con destinazione **residenziale** risulta dunque pari a **62%**.

Il valore raccomandato deve essere superiore al 30%, avendo ottenuto un valore pari al 62% si supera anche il valore obiettivo del 40%, il fatto comporta quindi **1 punto premio**.

Per quanto riguarda la destinazione produttiva e commerciale, la superficie permeabile in modo profondo è data dalla somma delle aree verdi presenti negli AdT n. 2, AdT n. 4, AdT n. 5, AdT n. 9, AdT n. 10 e AdT n. 12; il risultato complessivo è pari a m<sup>2</sup> 14.500,00.

La superficie fondiaria delle zone di trasformazione è data dalla somma delle superfici fondiarie degli AdT produttivi che risulta pari a m<sup>2</sup> 204.163,00.

La **permeabilità dei suoli urbani** per aree di trasformazione con destinazione **produttiva e commerciale** risulta pari a **7%**.



Il valore raccomandato deve essere superiore al 10%, avendo ottenuto un valore pari al 7% non si supera il valore obiettivo del 20% , quindi non si ottiene nessun punto premio.

#### 5.1.3. INDICATORE I3 – DOTAZIONE DI AREE VERDI PIANTUMATE

E' il rapporto percentuale tra la superficie arborea e arborea/arbustiva e la superficie territoriale comunale.

Per il calcolo della superficie occupata da aree boscate e fasce arboree/ arbustive si sono considerate: le superfici a bosco individuate dal Piano di Indirizzo Forestale PIF (m<sup>2</sup> 87.237,00), la superficie del bosco della Besozza (m<sup>2</sup> 392.892) e la superficie dei filari (lunghezza m 25.326,00 per larghezza stimata m 5,00). Il totale delle aree boscate risulta pari a m<sup>2</sup> 606.759,00.

La superficie territoriale comunale è di m<sup>2</sup> 13.198.015,00.

La dotazione di **aree verdi piantumate** risulta quindi pari al **4,5%**.

Tale valore risulta inferiore rispetto al valore raccomandato (che per i comuni con ICS tra 40% e 60% deve essere superiore al 6%) e quindi non si ottengono punti premio.

#### 5.1.4. INDICATORE I4 – FRAMMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

E' il rapporto percentuale tra il perimetro e la superficie territoriale delle aree produttive.

Il perimetro delle nuove aree produttive, escludendo i tratti posti in adiacenza ad aree già edificate o edificabili, e adiacente a infrastrutture di interesse sovracomunale esistenti o previste, risulta pari a m 2.134,00.

La superficie territoriale delle aree produttive di nuova previsione (AdT n. 2, AdT n. 4, AdT n. 5, AdT n. 9, AdT n. 10 e AdT n. 12) è pari a m<sup>2</sup> 204.163,00.

La **frammentazione degli insediamenti produttivi** risulta pari a **1%**.

Il valore raccomandato deve essere inferiore al 2%, avendo ottenuto un valore, pari allo 1%, inferiore anche al valore obiettivo del 1,5%, si ottiene quindi **1 punto premio**.

#### 5.1.5. INDICATORE I5 – ACCESSIBILITA' ALLE STAZIONI: PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO

E' il rapporto percentuale tra il numero di posti auto nei parcheggi di interscambio e il numero degli spostamenti su ferro, con origine nel comune dotato di stazione, e in quelli confinanti non dotati di stazione.

Sul territorio comunale di Pioltello è presente una stazione ferroviaria della linea Milano- Venezia.

Per quanto riguarda in numero dei posti auto si sono stimati in totale n. 355 posti auto localizzati nei parcheggi presenti a una distanza non superiore a 250 metri dalla stazione; nello specifico n. 109 posti auto nei parcheggi di via alla stazione, n. 88 posti auto nel parcheggio di via Munari, n. 23 posti auto nel parcheggio di via Monza e n. 135 posti auto nel parcheggio di via Lombardia.

Risulta inoltre interessante segnalare che l'Amministrazione comunale ha previsto di realizzare altri due parcheggi all'interno di questa fascia di 250 metri dalla stazione, per un totale stimato di n. 464 nuovi posti auto.

Per quanto riguarda il numero di spostamenti su ferro, non è stato possibile reperire i dati delle "uscite ferro" con origine nel comune di Pioltello.

Di conseguenza non è stato possibile calcolare il dato di accessibilità alle stazioni ferroviarie.

#### 5.1.6. INDICATORE I6 – DOTAZIONE DI PISTE CICLO-PEDONALI

E' il rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclo-pedonali, esistenti e previste in sede propria o riservata, e la lunghezza della rete stradale, esistente e prevista in ambito comunale.

Per quanto riguarda le piste ciclo-pedonali, quelle esistenti hanno una lunghezza di km 28,00 ca e quelle in progetto hanno una lunghezza di km 12,40, per un totale complessivo di km 40,40 ca di piste ciclabili.

La rete stradale esistente e in progetto si estende per una lunghezza di km 66,00 ca..

La dotazione di **piste ciclo-pedonali** risulta essere il **61%**.

Il valore raccomandato è il 15%, avendo quindi ottenuto un valore pari al 61% (che risulta quindi superiore al valore obiettivo del 30%) si ottengono **2 punti premio**.

#### 5.1.7. INDICATORE I7 – CONNETTIVITA' AMBIENTALE

Esprime la possibilità di attraversare il territorio comunale seguendo linee di connettività, ovvero direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato.

Per quanto riguarda le linee di connettività esistenti, la realizzazione della nuova strada Pobbiano Cavenago e la realizzazione del nuovo svincolo intermodale andranno ad interrompere le linee di connettività.

Il progetto di interrimento della strada Cassanese comporterà invece l'attivazione di una nuova linea di connettività.

Per le considerazioni sopra svolte si ritiene di non aver diritto ad alcun punto premio.

### 6.1. POLITICHE E AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, PAESISTICA E AMBIENTALE

Il P.T.C.P. prevede che il meccanismo premiale dipenda anche dalle politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale che l'Ente comunale intende intraprendere nel piano.

#### 6.1.1. POLITICA P1 – ATTUAZIONE DI PROGRAMMI DI AZIONE PAESISTICA

Gli Indirizzi che l'Amministrazione comunale intende perseguire con il nuovo strumento urbanistico contengono l'attuazione di programmi di azione paesistica.

Nello specifico si prevede:

- l'estensione delle tutele previste da strumenti di valenza sovra locale, Parco Agricolo Sud Milano e P.L.I.S. "Parco delle Cascine";
- tutela e conservazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico: attuazione del P.L.I.S. "Parco delle Cascine";
- tutela e conservazione del patrimonio naturalistico e paesaggistico: alveo dei corpi idrici irrigui e dei fontanili;
- tutela e conservazione dei centri storici e dei nuclei antichi: Pioltello, Limoto e Rugacesio;
- tutela e conservazione dell'architettura rurale: cascine;
- la tutela delle aree non urbanizzate a prevalente vocazione agricola e del patrimonio paesaggistico
- la promozione della riattivazione dell'agricoltura in tutto il territorio comunale;
- il restauro di un edificio di valore architettonico presente nel centro storico di Pioltello che versa da molti anni in condizioni di degrado al fine di realizzare un servizio culturale (Villa Trasi).

Per informazioni più approfondite riguardanti gli obiettivi strategici di conservazione, miglioramento e sviluppo, individuati dall'Ente comunale nel P.G.T., si rimanda al fascicolo "Indirizzi" contenuto nel Documento di Piano.

Per l'attuazione dei programmi di azione paesistica sopra indicati si ottengono **0,5 punti premio**.

#### 6.1.2. POLITICA P2 – ATTUAZIONE DI ALMENO UNO DEI PERCORSI FORMALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE

Per quanto riguarda l'attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile, il comune di Pioltello ha avviato il requisito minimo, attivando il percorso di Agenda 21 e l'elaborazione del Rapporto Ambientale.

Da questa politica non si ottiene quindi nessun punto premio

#### 6.1.3. POLITICA P3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE PER INTERVENTI DI CONSISTENTE TRASFORMAZIONE URBANA

Nella normativa tecnica dello strumento urbanistico comunale, nello specifico nel Titolo I degli "Indirizzi e Norme di Tutela" del Piano del Paesaggio, sono previste procedure per l'applicazione della valutazione di

compatibilità paesistico ambientale al fine di indirizzare in modo corretto, in relazione ai valori paesaggistici locali rilevati, le previsioni dei diversi strumenti urbanistici di programmazione generale e attuativi e in genere tutti gli interventi edilizi previsti sul territorio.

Si ottengono quindi **0,5 punti premio**.

#### **6.1.4. POLITICA P4 – PREVISIONI DI CRITERI PROGETTUALI E INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Nell'art. 10 delle *"Norme di Attuazione"* del Piano dei Servizi vengono recepiti i contenuti del *"Repertorio B - Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale"* allegato al vigente P.T.C.P., infatti, nell'articolo sopra citato viene espressamente prescritto che, per ogni intervento sulla rete stradale, devono essere realizzate tutte le opere necessarie al ripristino dei luoghi interessati dai lavori e alla mitigazione ambientale dell'opera, ai sensi dell'art. 10 – comma 3, lett. h) – della *Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12* e successive modifiche e integrazioni; secondo le indicazioni contenute nel *"Repertorio B - Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale"* allegato al vigente P.T.C.P. e mediante l'utilizzo di idonee essenze arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nel Piano delle Regole - Norme Tecniche - Allegato 2 *"Specie arboree e arbustive suggerite"*.

Si ottengono pertanto **0,5 punti premio**.

#### **6.1.5. POLITICA P5 – SOSTEGNO ALL'EDILIZIA BIOCLIMATICA ED ECOSOSTENIBILI**

L'Amministrazione Comunale si è posta, con il P.G.T., l'obiettivo di incentivare il risparmio energetico attraverso le seguenti azioni:

- assumendo gli obiettivi delineati nel Piano Energetico Comunale, con applicazione cogente di principi di perequazione energetica, finalizzati alla progressiva riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, 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 CO<sub>2</sub> 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"*.

(vedi specifico obiettivo contenuto nel documento "Indirizzi" allegato al Documento di Piano)

Per le considerazioni sopra indicate si ottengono **0,5 punti premio**.

#### **6.1.6. POLITICA P6 – ATTUAZIONE DI PROGRAMMI PER IL GOVERNO DELLA MOBILITA' URBANA**

Non sono stati messi in atto programmi per il governo della mobilità urbana, di conseguenza non si ottiene nessun punto premio.

#### **6.1.7. POLITICA P7 – LOCALIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE DI IMPIANTI O ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRA COMUNALE**

E' prevista la realizzazione di una centrale di teleriscaldamento (che sarà ubicata presso il centro sportivo di via Piemonte, in un edificio dal design moderno e armonicamente integrato con lo stadio e le piscine) e la realizzazione della rete di distribuzione, che correrà lungo l'asse nord-sud dell'abitato di Seggiano, portando acqua calda in tutti gli edifici comunali del quartiere (Municipio, scuola media, asilo nido,

piscine, locali della nuova stazione di porta), oltre che alla sede dell'Esselunga e in n. 13 condomini privati di nuova costruzione, già predisposti per questo tipo di impianti.

Quando saranno eseguiti i primi allacciamenti la lunghezza della rete sarà dimensionata per servire gli edifici di cui al precedente l'elenco, ma poiché la centrale è già progettata per poter ospitare al suo interno nuovi futuri impianti, che ne potranno potenziare la capacità di produzione, successivamente sarà possibile prolungare l'estensione della rete ad altri edifici di nuova costruzione (o anche già esistenti, con gli opportuni adattamenti) purché non eccessivamente distanti dalla centrale stessa.

Il costo del progetto è di 4 milioni di euro, di cui 500.000 finanziati dalla Regione Lombardia (metà a fondo perduto, metà con un finanziamento a tasso zero), e i restanti 3,5 milioni a carico della Cogeser, la società di servizi partecipata dal Comune, che nel giro di 10 anni si ripagherà integralmente dell'investimento grazie ai ricavi della vendita di energia elettrica.

Per le considerazioni sopra indicate si ottengono **0,5 punti premio**.

#### **6.1.8. POLITICA P8 – SOSTEGNO E RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE COMMERCIALE AL DETTAGLIO**

La città di Pioltello racchiude due centri storici (Pioltello e Limoto), spazi di memoria dell'identità antica del luogo, ma anche potenziali poli, idonei a realizzare attrazione e costituire elementi utili 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 Limoto e del centro di Seggiano.

Per le considerazioni sopra indicate si ottengono **0,5 punti premio**.

#### **6.1.9. POLITICA P9 – ORGANIZZAZIONE DI UN SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COMUNALE**

La quantità e complessità degli elaborati che costituiscono complessivamente il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e allegati: Valutazione Ambientale Strategica, Studio geologico, Studio del reticolo idrico, Zonizzazione acustica, Piano del Paesaggio) e le esigenze di monitoraggio della sua attuazione, hanno convinto l'Ente comunale della necessità di migliorare la gestione informatica 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 attualmente in corso di realizzazione.

Il nuovo elaborato cartografico, redatto nelle forme di "*data base topografica*" 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 la realizzazione di un sistema informativo territoriale esistente (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio e una più incisiva azione amministrativa.

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 (vedi specifico obiettivo contenuto nel documento "Indirizzi" allegato al Documento di Piano).

Per le considerazioni sopra indicate si ottengono **0,5 punti premio**.

#### **6.1.10. POLITICA P10 – SOSTEGNO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

Allo scopo di assicurare alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, le stesse opportunità di accesso al possesso della prima abitazione, ciò in particolare per i ceti più disagiati e le giovani generazioni, l'Ente comunale intende favorire anche la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati 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 realizzabile negli ambiti compresi nel Documento di Piano, non inferiore al 20%, dovrà essere offerta, a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale, ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni

Le modalità, i tempi, le condizioni e l'ammontare della predetta cessione dovranno essere concertati con l'Ente comunale, nell'ambito della complessiva definizione del piano attuativo.

Il PGT prevede quindi di destinare una quota di edilizia residenziale sociale pari al 20%, tale quota risulta inferiore rispetto a quella stabilita dal PTCP (pari al 40%) e quindi non si ottengono punti premio.

#### **6.1.11. POLITICA P11 – SOSTEGNO ALLA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DI CENTRI E BENI DI INTERESSE STORICO**

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

I due nuclei antichi adiacenti, che costituiscono Rugadasio, presentano invece un impianto marcatamente rurale, organizzato attorno ad 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.

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. Nel Piano del Paesaggio allegato si è desunto un manuale descrittivo degli elementi architettonici, che caratterizzano la specifica architettura tradizionale del luogo.

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.

(vedi specifico obiettivo contenuto nel documento "Indirizzi" allegato al Documento di Piano).

Si ottengono quindi **0,5 punti premio**.

#### **6.1.12. POLITICA P12 – RECUPERO DELLE AREE DISMESSE**

Con l'attuazione delle previsioni contenute in alcuni Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e nei Comparti di Riqualificazione del Piano delle Regole, si vuole perseguire la riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con particolare attenzione al recupero delle aree dismesse da attività produttive e al recupero di immobili che versano in condizioni di abbandono e degrado (vedi AS n. 13 cascine "Bareggiate" e "Chioso", vedi AdT n. 9 Villa Trasi).

Si ottengono quindi **0,5 punti premio**.

## 7. CONCLUSIONI

Dagli indicatori di sostenibilità ambientale si ottengono in totale n. **6 punti premio**, derivanti n. 2 dal riuso del territorio urbanizzato, n. 1 dalla permeabilità dei suoli urbani, n. 1 dalla frammentazione degli insediamenti produttivi e n. 2 dalla dotazione di piste ciclo-pedonali.

Per quanto riguarda le politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale, si ottengono complessivamente n. **4,5 punti premio**, derivanti: n. 0,5 punti dalla politica di attuazione di programmi di azione paesistica; n. 0,5 punti dalla valutazione di compatibilità paesistico ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana; n. 0,5 punti dalle previsioni di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale; n. 0,5 punti dal sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile; n. 0,5 punti dalla localizzazione all'interno del territorio comunale di impianti o attrezzature di interesse sovracomunale; n. 0,5 punti dal sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio; n. 0,5 punti dall'organizzazione di un sistema informativo territoriale comunale; n. 0,5 punti dal sostegno alla conservazione e valorizzazione di centri e beni di interesse storico e n. 0,5 punti dal recupero delle aree dismesse.

In **totale** si ottengono n. **10,5 punti premio** che corrispondono al **2° livello premio**, che prevede l'acquisizione di un **2% aggiuntivo di consumo di suolo**, rispetto a quanto previsto dalla tabella n. 3 delle *"Norme di Attuazione"* del P.T.C.P., espresso in termini di incremento percentuale aggiuntivo di superficie urbanizzata.

Con il meccanismo premiale si ottiene quindi un ulteriore 2% di incremento della superficie urbanizzata, che sommato al dato concesso (2%) fa in modo che la percentuale teorica di incremento di suolo urbanizzato, ammissibile per Pioltello, ammonti al 4%.

Di conseguenza il consumo di suolo ottenuto con gli ambiti di trasformazione previsti (incremento percentuale rispetto alla superficie urbanizzata del 3,2% - vedi paragrafo 4) risulta inferiore rispetto al consumo di suolo ammissibile per Pioltello.

L'indirizzo assunto dall'Amministrazione comunale di Pioltello, finalizzato a perseguire una politica di pianificazione territoriale che potesse comportare un **consumo zero di suolo**, risulta dunque pienamente confermato.

