



## 8. STRUTTURA URBANA E QUALITÀ DELL'ABITARE

## 8.1 Uso del suolo

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato redatto nel 2001 e rappresenta lo strumento di governo del territorio. A seguito dell'emanazione della Legge Regionale n. 12 del 2005 che prevede sostanziali modifiche in materia di strumenti di governo del territorio, il Comune di Pioltello si trova nella condizione di doversi adeguare alla nuova normativa.

Il procedimento per la redazione del PGT è stato avviato nell'aprile 2006, con la raccolta di proposte e suggerimenti da parte di soggetti interessati. Anche le attività di partecipazione previste nell'ambito di Agenda 21 Locale, svolte da novembre ad aprile 2007, sono state finalizzate al coinvolgimento della comunità locale nella definizione delle strategie per il governo del territorio, raccogliendo indicazioni e istanze di organizzazioni e cittadini per individuare in modo condiviso i problemi da affrontare e gli elementi territoriali da valorizzare.

Per quanto riguarda l'uso del suolo, il Prg di Pioltello prevede la suddivisione del territorio in Zone omogenee ai sensi del d.m. 1444/68. La destinazione residenziale si concentra principalmente nelle aree che ruotano intorno ai poli di Limito, Seggiano e Pioltello (inteso come il nucleo di formazione storica), identificate come Zone omogenee A, B e C. In tali aree, prevalentemente sature (in quanto a densità edificatoria), sono ammessi esclusivamente interventi di recupero dell'esistente, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e sostituzione integrale o parziale del tessuto edilizio consolidato. In queste aree, oltre alla residenza, sono ammesse anche funzioni terziarie e produttive purché compatibili per tipo e quantità al tessuto residenziale, al fine di garantire una migliore articolazione delle destinazioni nel tessuto urbano. La verifica di fattibilità per tali situazioni viene effettuata dal Comune, che valuta la documentazione predisposta dal soggetto proponente.

In questo contesto un ambito peculiare per il Comune, è rappresentato dal "Quartiere satellite". Si tratta di una realtà indipendente, in quanto dotata di servizi e attività commerciali in grado di rispondere per buona parte alla domanda della popolazione che vi risiede. Questo è caratterizzato da una tipologia edilizia su pluripiano piuttosto densa e da una propria viabilità interna che permette l'accesso ai diversi edifici residenziali e ai servizi offerti.

Figura 8.1 - Stralcio Uso del suolo, nucleo di Pioltello .



Figura 8.2 - Stralcio Uso del suolo, nucleo di Limito.



Figura 8.4 - Stralcio legenda Uso del suolo.

	Zona A - Nucleo storico		Zona D4 - Commerciale e Direzionale
	Zona B1 - Residenza consolidata		Zona D5 - Aree soggette a Piani Attuativi vigenti
	Zona B2 - Residenza di completamento		Zona E1 - Agricola produttiva
	Zona C - Residenza soggetta a Piano Attuativo vigente, in fase di attuazione o di futura realizzazione		Zona E2 - Aree di salvaguardia
	Lotto edificabile area C.I.S.		Zona SU1 - Aree per attrezzature a servizio di insediamenti residenziali
	Zona D1 - Produttiva di trasformazione		Zona SU2 - Aree per attrezzature a servizio di insediamenti produttivi
	Zona D2 - Produttiva, Artigianale, Industriale		Zona SU3 - Aree per attrezzature a servizio di insediamenti commerciali e direzionali
	Zona D3 - Produttiva con attività ad alto rischio di incidente rilevante		

Figura 8.3 - Stralcio uso del suolo, area consolidata di Seggiano.



Il tessuto produttivo si sviluppa invece nella parte del territorio comunale posto ad ovest, tra la Cassanese e la Rivoltana, prevalentemente lungo l'arteria di scorrimento di via San Francesco/via Pordenone (diretrice nord-sud), dove troviamo i grossi comparti industriali e logistici. Ciò è dovuto soprattutto all'accessibilità che tale arteria offre per la movimentazione delle merci su gomma; essa connette infatti la Padana Superiore con la Cassanese e la Rivoltana fungendo da elemento organizzatore per le attività industriali ed artigianali. Tra questi comparti produttivi è possibile evidenziarne in particolare quattro: il primo, posto lungo l'asse ferroviario, è rappresentato dall'area del Polo chimico, il secondo, è quello del centro di smistamento merci della Esselunga, situato a Seggiano a nord della ferrovia, proprio nei pressi dell'arteria di via Pordenone. L'area del Polo chimico rappresenta l'unico caso sul territorio comunale di Zona D3, cioè definita da PRG "zona produttiva con attività ad alto rischio di incidente rilevante". Il terzo è costituito dall'area logistica di Limito, situata a sud della ferrovia, lungo la via Dante, dopo il quartiere Isola. Il quarto è invece costituito dal Comparto di Intervento Strategico (vedi pagina successiva) – CIS19, che comprende aree di proprietà di 5 operatori privati e del Comune di Pioltello. L'attuazione di tale comparto ha consentito la delocalizzazione di alcune attività produttive precedentemente insediate a Pioltello in contesti urbanizzati prevalentemente residenziali, offrendo al contempo una possibilità di sviluppo alle aziende già presenti nell'area.

Un'ampia superficie del territorio comunale è inoltre occupata da aree di interesse naturalistico. Il sistema del verde infatti è costituito da diversi elementi quali: il Parco Agricolo Sud Milano, il Parco delle Cascine e il Bosco della Besozza. In particolare, la creazione di questa Foresta di Pianura rappresenta attualmente uno degli interventi più interessanti per il recupero e la valorizzazione della biodiversità.

Le Norme Tecniche di Attuazione classificano le aree destinate a verde e attrezzature in tre macrotipologie: le Zone E, le Zone SU e le Zone F.

Le prime rappresentano le aree agricole, per le quali sono ammessi unicamente interventi di salvaguardia e valorizzazione; tra queste rientrano il Parco Agricolo Sud Milano e il Parco delle Cascine, che tuttavia include anche Zone SU e F.

*Comparti produttivi esistenti.*



*Comparto produttivo di espansione (fase di cantiere).*



*Area del Polo chimico.*



*Parco della Besozza.*



*Attività produttive e artigianali lungo la Rivoltana.*

