



Città di Pioltello
provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Antonio Concas - *Sindaco*

Francesco Mazzeo - *Assessore pianificazione territoriale, politiche di sostenibilità ambientale*

arch. Paolo Margutti - *Progettista e Dirigente di settore*

geom. Vittorio Longari, arch. Gabriella Parodi, geom. Cristian Sanna - geom. Marco Perego

arch. Tiziana Grechi, sig.ra Daniela Panicola - geom. Mario De Gaspari geom. Luca Burroni geom. Sergio Galbiati

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

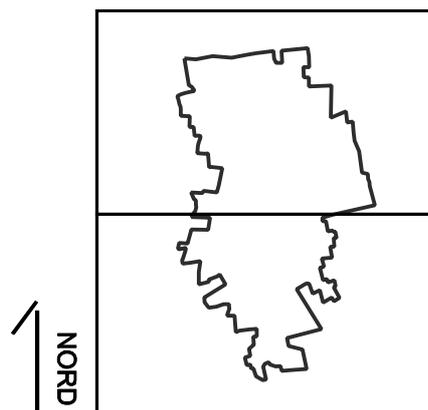
TAVOLA:

Ufficio comunale di piano
via C. Cattaneo, 1 Pioltello (Mi)
tel. 02-923661

data: aprile 2010 aggiornamenti: aprile 2010 fase : **ADOZIONE**

software: ESRI Arcview 9.2
Rilievo aerofotogrammetrico aprile 1995, nulla osta alla diffusione n. 01-310 del 27-06-1995.
Rappresentazione nella proiezione conforme Gauss-Boaga. Inquadramento C.T.R. rapp. 1:10.000
Tav B6c1-B6d1-B6c2-B6d2-B6c3-B6d3. Eseguito da: Rossi s.r.l. Brescia.
Aggiornamento: marzo 2010 a cura Ufficio Tecnico Comunale di Pioltello (Mi)

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.



Introduzione al Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Esso considera e disciplina, attraverso la cartografia e le norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

In coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina dal punto di vista dell'aspetto insediativo, tipologico e morfologico al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole disciplina sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, tutte quelle le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Con il presente Piano delle Regole si norma l'applicazione della perequazione territoriale e tra proprietari dei piani attuativi in esso contenuto, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, in tutte le aree del territorio comunale individuate, con le limitazioni poste dal secondo comma dell'art. 11 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. Per perequazione territoriale si intende la ripartizione equa dei vantaggi di concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo. Per perequazione tra proprietari persegue l'indifferenza dei proprietari di fronte alle scelte di assetto dei suoli operate dal piano. Le aree destinate ad usi urbani, compreso le aree per servizi, infrastrutture ed interventi pubblici, partecipano, secondo la propria situazione, ai diritti edificatori previsti: aree in condizioni uguali possiedono i medesimi diritti edificatori, a prescindere dalle destinazioni finali. L'Amministrazione entrerà gratuitamente in possesso di tutte le aree necessarie per i programmi di qualificazione dei servizi, potenziamento infrastrutturale, intervento pubblico prioritario, ai proprietari rimane la titolarità dei diritti edificatori da realizzare negli ambiti di concentrazione edilizia.

Il presente documento, Piano delle Regole, individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

Il Piano delle Regole, fondandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, su base cartografica in scala 1: 5000 e 1:2000 individua e recepisce innanzitutto:

- a. le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;
- b. gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice Urbani), nonché agli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 dello stesso decreto legislativo;
- agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in: i) immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136; ii) aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142; iii) immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143 - alle aree regionali protette ai sensi della Lr. n. 86/83;
- c. le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320;
- d. i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della Lr. 12/2005";
- e. tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

In secondo luogo il Piano delle Regole, in base al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano e su una base cartografica di dettaglio ha individuato:

- 1) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica: a) i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico- monumentali; b) le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente
- 2) Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.
- 3) Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale.
- 4) Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.
- 5) I vincoli e le classi di fattibilità, delle azioni di piano secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della Lr. 12/2005", ad integrazione e maggior dettaglio rispetto alle indicazioni sovraordinate.
- 6) Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione, individuati con schede puntuali riferite ai centri storici.

Il ruolo del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è lo strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio. Il Piano delle Regole è strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto; in questo si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio (compito che svolgevano le vecchie NTA) ma, soprattutto, in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende utilizzare per tutto quello che concerne lo spazio aperto e lo spazio costruito.

Il sistema insediativo di Pioltello (perimetro del centro abitato) costituisce parte rilevante del territorio comunale. Esso si estende per 6.733.342 mq, poco più della metà dei circa 13.200.000 totali. Un sistema articolato in una pluralità di centri, la cui immagine è sempre presente nel paesaggio delle diverse parti del territorio comunale.

Gli ambienti storici costituiscono parte minoritaria del sistema insediativo, ma ancora ben emergente. I piccoli e numerosi centri storici coprono solo il 3,8% del sistema insediativo. I centri storici, assieme alle cascine storiche del territorio rurale (alcune delle quali "assorbite" dall'urbano), la tessitura diffusa e leggibile delle stratificazioni storiche del territorio. I tessuti più recenti sono via via cresciuti attorno agli insediamenti storici, lasciando alcuni (non grandi) vuoti e con alcune (poche) slabbrature la cui localizzazione e non eccessiva dimensione hanno consentito al Piano delle Regole (così come in generale al PGT) una operazione di ricucitura, di consolidamento dei centri urbani e dei loro bordi. Il sistema produttivo è cresciuto dapprima prevalentemente all'interno dei tessuti urbani e, poi, in aree specificamente destinate. Attualmente occupa il 32,33% dell'intero sistema insediativo (2.082.173 mq su 6.733.342 totali). La stratificazione storica del sistema produttivo ha offerto una importante occasione (peraltro già in corso, e confermata dal PGT) di rigenerazione urbana, consentendo importanti operazioni di recupero in aree centrali dei tessuti. In questo quadro il PGT e il Piano delle Regole riescono a sviluppare la costruzione di un assetto urbanistico fondato principalmente sulla rigenerazione dei tessuti urbani e quindi al contenimento del consumo di suolo, mediante il compattamento della forma costruita, inserendosi in un quadro normativo che aiuta a definire le modalità di conservazione dello spazio storico abitato, recuperandone le tradizionali forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita

Nel Piano delle Regole sono così individuati e normati:

1. La città storica [centro storico, cascine storiche]. Per questa parte di città, si individuano le regole, riportate all'interno delle norme e riconosce i piani di recupero definiti. In questa parte di città, comunque, le norme indicano l'esigenza di innescare operazioni di CONSERVAZIONE E RISANAMENTO dei caratteri storici e monumentali esistenti, in vista di una rivitalizzazione del patrimonio del centro storico.

Per ambiti storici, il Piano delle Regole identifica:

- le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti e i percorsi;
 - i rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - le altezze massime e minime;
 - i modi insediativi che consentano continuità di elementi verdi e di spazi pedonali, nonché la Continuità del reticolo idrografico minore;
 - le destinazioni d'uso non ammissibili;
 - gli interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
 - tutti gli interventi previsti con i relativi requisiti qualitativi.
2. La città consolidata, ossia tutta la parte di patrimonio costruito, oltre i centri storici e prima delle nuove realizzazioni. Per questa parte di città il piano prevede azioni che mirino alla RIQUALIFICAZIONE dello spazio costruito. Nella città consolidata, è previsto il riconoscimento delle parti di città con verde privato di pregio, ossia strutture abitative nelle quali il verde sia carattere importante e determinante per la natura dell'area.
 3. La città da consolidare, ossia tutta quella parte di città generalmente in fase di completamento, o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati del piano regolatore generale vigente al 2010. Per questa parte di città si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorta ed è stata pensata, la conclusione delle operazioni in corso, e, comunque, il consolidamento, nel tempo, di quanto appena costruito, soprattutto in merito ai servizi costruiti. Quindi, per questa parte di città il piano prevede il CONSOLIDAMENTO delle strutture costruite.
 4. Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal PTCP ed in particolare dettando la disciplina d'uso, di valorizzazione e di

salvaguardia individuando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure per la funzione residenziale.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, e comunque in riferimento ad indici e parametri indicati dal PTCP vigente;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico: salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali;
- c. definizione delle destinazioni d'uso per la città storica e consolidata;
- d. possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno della città consolidata e storica che comportano variazione del fabbisogno di aree a servizi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria, come da parametri di zona tessuto esistente, per aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti;
- e. possibilità di presentare piani di recupero all'interno della città storica, anche se non individuati nel Documento di Piano;
- f. definizione degli interventi edilizi;
- g. definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli.

Inoltre il Piano delle Regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli;
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Il piano delle regole non ha termini ed è sempre modificabile (art. 9 comma 6 L.R. 12/05 e smi).

I progetti di trasformazione che hanno iniziato l'iter prima dell'adozione del PGT sono esclusi dall'applicazione della normativa del piano delle regole e concludono l'iter attraverso la normativa vigente al momento della loro presentazione.

Elenco elaborati per il Piano delle Regole

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- CARTOGRAFIA RICOGNITIVA (su base aerofotogrammetrica 1997 – PRG- aggiornata)

TAV. 1	Uso del suolo	1/5.000
TAV. 2	Destinazione d'uso piano terra	1/5.000
TAV. 3	Vincoli amministrativi	1/5.000
TAV. 4	Vincoli paesaggistici, storici, ambientali	1/5.000
TAV. 5	Sintesi sensibilità paesaggistica	1/5.000
TAV. 6	Classificazione ed analisi linguistica e Relazione sullo stato di fatto degli ambiti storici di Pioltello e Limito	

- CARTOGRAFIA DI PROGETTO

TAV. 7	classificazione del territorio comunale	1:5.000
TAV. 7/a	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/b	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/c	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/d	classificazione del territorio comunale	1:2.000

TAV. 8 DESTINAZIONI D'USO IN AMBITO STORICO

- Pioltello e Limito	1 : 1.000
----------------------	-----------

TAV.9. CATEGORIE DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO

/a - Pioltello
/b - Limito

1 :1.000
1 :1.000

NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

Allegati :

- All. 1** - Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata - (ex Zone B2)
- All. 2** - Specie arboree e Arbustive suggerite (relazione e tipi essenze autoctone ed alloctone)
- All. 3** - Schede di intervento comparti di riqualificazione (ex cis, pr etcc..)
- All. 4** - Schede di intervento edifici e complessi edilizi del tessuto agricolo
 - 4/a** – Beni costituiti del paesaggio
 - 4/b** – Elenco vincoli puntuali del paesaggio agrario
- All. 5** – Prescrizioni particolareggiate degli ambiti storici di Pioltello e Limito
 - 5/a** – Schede di intervento degli edifici in ambito storico – Pioltello
 - 5/b** – Schede di intervento degli edifici in ambito storico – Limito
 - 5/c** - Abaco degli elementi e dei materiali - indicativo
 - 5/d** – Elenco vincoli puntuali negli ambiti storici

Sono altresì parte integrante del PdR gli elaborati costituenti lo:

- lo Studio geologico del territorio comunale;
- lo Studio dell'aspetto sismico del territorio comunale ;
- lo Studio del reticolo idrico minore;

Sono piani di settore complementari al PGT e già approvati i seguenti strumenti:

- il Piano di azionamento acustico;
- il Piano delle aree per impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi;
- Il Piano Cimiteriale
- Elaborato Rischi Incidenti rilevanti (ERIR)

Gli studi ed i Piani di cui sopra sono approvati con atto separato o adeguati (se vigenti) alle indicazioni del presente PGT.