



Città di **Pioltello**



**VARIANTE PARZIALE AL DOCUMENTO DI PIANO E
DOCUMENTI AD ESSO CORRELATI
AMBITO AS 13
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE**

Ivonne Cosciotti – Sindaca

Saimon Gaiotto – Assessore Urbanistica

Arch. Rita Taraschi – Progettista e Dirigente

Geom. Vittorio Longari, Geom. Marco Perego, Geom. Sergio Galbiati – Ufficio di Piano

Dott.ssa Laura Nichetti – Autorità competente per la procedura di assoggettabilità alla VAS

Dott.ssa Pianif. Terr. Nadia Villa



Città di Pioltello

VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

Variente parziale al Documento di Piano – Ambito AS 13

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE



INDICE

1.Premessa.....	5
2. Evoluzione normativa lombarda - consumo di suolo zero.....	5
3. Scadenza del Documento di Piano (DP) del vigente PGT.....	7
4. IL PGT e la crescita residenziale.....	8
5. L’Ambito Strategico 13 (AS13) ed il contenimento del consumo di suolo.....	10
6. Il PGT: la variante parziale e gli elementi di valutazione.....	11
7. La variante parziale al Documento di Piano vigente.....	13
7.1 Il procedimento di variante.....	13
7.2 Proposte di modifica oggetto di variante parziale.....	14
7.3 Contenuti della variante al Documento di Piano.....	14
7.4 Variante al piano dei servizi.....	21
Tabella riassuntiva previsioni del Documento di Piano A SEGUITO DI VARIANTE.....	24
Tabella riassuntiva previsioni del Documento di Piano e Piano delle Regole.....	26
Tabella riassuntiva previsioni del Documento di Piano e Piano delle Regole VIGENTE.....	25
Tabella riassuntiva previsioni del Documento di Piano VIGENTE.....	22
Totale complessivo previsioni (Documento di Piano e Piano delle Regole) IN SEGUITO ALLA VARIANTE. .	28
Totale complessivo previsioni di PGT VIGENTE (Documento di Piano e Piano delle Regole).....	27
Elenco elaborati di variante.....	29



Città di Pioltello

VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

Variente parziale al Documento di Piano – Ambito AS 13

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE



1. Premessa

Il Comune di Pioltello è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 30/03/2011 ed efficace a partire dal 07/12/2011, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°49.

Successivamente all'entrata in vigore del P.G.T vigente sono state approvate tre varianti parziali al PGT, che hanno interessato a vario livello i tre documenti costituenti lo stesso:

- ✓ Deliberazione di Consiglio comunale n. 23 in data 7 maggio 2013, con cui è stata definitivamente approvata la modifica del Piano Attuativo Vigente - PAV14 pubblicata sul BURL n° 39 del 25 settembre 2013;
- ✓ Deliberazione di Consiglio comunale n. 78 in data 22 Ottobre 2013, con cui è stata definitivamente approvata variante parziale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT relativamente agli "ambiti residenziali a volumetria controllata n.62 e 62/a" ed all'art.10 delle NTA "disciplina dei sottotetti";
- ✓ Deliberazione di Consiglio comunale n. 101 in data 23 novembre 2017, con cui è stata definitivamente approvata variante parziale al PGT, Documento di Piano (DdP), Piano della Regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS), ai sensi dell'art.13 della L.R.12/2005, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione delle aree gradate;

2. Evoluzione normativa lombarda - consumo di suolo zero

La **LR. 31/2014 (modificata della l.r. 15 e 16/2017)** ha dettato disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio (PGT), nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4-quater della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo



rurale): *“Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico”*.

Gli strumenti attraverso cui raggiungere il consumo di suolo zero¹ secondo la l.r. 31/2014 possono riassumersi:

- fissazione nel Piano Territoriale Regionale (PTR) delle modalità di determinazione e quantificazione dei criteri, "indici", necessari per misurare il consumo di suolo e il successivo adeguamento degli strumenti di pianificazione di area vasta (PTCP e città metropolitane) a quanto determinato dal PTR e, quindi, il successivo allineamento delle previsioni urbanistiche delle amministrazioni locali (attraverso il PGT) -art. 5, commi 1 2 e 3);
- modifiche puntuali della l.r. n. 12/2005 in tema di pianificazione e monitoraggio;
- misure di incentivazione, per le amministrazioni come per i privati;
- misure transitorie per le amministrazioni locali - Art. 5;
- regime moratorio per le varianti ai PGT - Art. 5, commi 4/5;
- nella accelerazione della approvazione dei piani attuativi connessi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti - Art. 5, commi 6/9.

Per le motivazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale di Pioltello, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 25/07/2019 ha approvato le LINEE DI INDIRIZZO PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE PARZIALE AL PGT - ART.13 DELLA LR. 12/2005, PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO: STRALCIO AMBITO STRATEGICO 13 - AS13 e successivamente dato formalmente avvio al procedimento di redazione della Variante al vigente Piano di Governo del Territorio, finalizzata allo stralcio dell'Ambito Strategico n. 13 disciplinato dal Documento di Piano.

¹ Pare utile ricordare che il traguardo del consumo zero nel 2050 era (ed è) raggiunto, nelle intenzioni del legislatore lombardo, attraverso più strumenti tra loro coordinati.



3. Scadenza del Documento di Piano (DP) del vigente PGT

Il Documento di Piano del Comune di Pioltello è **scaduto il 07/12/2016** per decorrenza quinquennale del termine di validità dello stesso.

Con l'entrata in vigore della L.R. 31/2014 e con la modifica apportata dalla LR 16/2017, è stato previsto all'art. 5 (norma Transitoria) “ ... OMISSIS *La validità dei documenti comunali di piano, la cui scadenza intercorra prima dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2, è prorogata di dodici mesi successivi al citato adeguamento*”.

Il novellato testo dell'art. 5 al comma 5 recitava: «*La validità dei documenti di piano dei PGT comunali, la cui scadenza intercorra prima dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2, può essere prorogata di dodici mesi successivi al citato adeguamento con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi entro la scadenza del proprio documento di piano*”. Ed ancora il comma 9, del summenzionato articolo della Legge regionale, recitava “*Con riguardo ai piani attuativi (AdT) relativi alle aree disciplinate dal documento di piano, per i quali non sia tempestivamente presentata l'istanza di approvazione (la cui scadenza era il 2 giugno 2017), i comuni nell'ambito della loro potestà pianificatoria possono mantenere la possibilità di attivazione dei piani attuativi, mantenendo la relativa previsione del documento di piano o, nel caso in cui intendano promuovere varianti al documento di piano, disporre le opportune modifiche e integrazioni con la variante da assumere ai sensi della l.r. 12/2005*”.

Per effetto della modifica delle norme contenute nella LR 31/14, l'Amministrazione ha proceduto, - ai sensi art. 5 LR.31/2014 e s.m.i., ad assumere un atto in coerenza con le proprie linee programmatiche (Documento Unico di Programmazione 2016-2019 – OS .1A – “Consumo Zero di Suolo”) e alle norme vigenti definendo una pianificazione strategica di medio periodo ed in attesa della revisione generale dell'attuale PGT. Infatti con atto di Consiglio Comunale n° 76 del 27 luglio 2017, l'amministrazione ha provveduto alla “*conferma delle previsioni del Documento di Piano in merito alla pianificazione attuativa relativa agli Ambiti di Trasformazione ad esclusione dell'Ambito Strategico AS 13*”.

Con l'atto menzionato si provvedeva sostanzialmente a:

- confermare l'efficacia del Documento di Piano del PGT - ai sensi dell'art. 5, comma 5, ultimo



capoverso della LR 31/14 – prorogandone altresì la validità di mesi dodici decorrenti dall'adeguamento della pianificazione provinciale/metropolitana. Si riservava la facoltà, con successiva e separata procedura – ai sensi dell'art. 13 della LR 12/05, nell'ambito della propria potestà pianificatoria e fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di approvare varianti generali, parziali e piani attuativi in variante al Documento di Piano;

- mantenere, conseguentemente al ripristino dell'efficacia delle previsioni del Documento di Piano, la possibilità di attivazione dei piani attuativi ai sensi dell'art. 5 comma 9 della L.R. 31/14 – relativamente agli Ambiti di Trasformazione del PGT, ad eccezione dell'Ambito Strategico 13, per il quale si sarebbe proceduto anche con specifica procedura di variante a stralciarlo dai programmi pianificatori.

4. IL PGT e la crescita residenziale

Seguendo i principi della Legge Regionale n. 12/05 il PGT, del Comune di Pioltello, ha cercato di uniformarsi al criterio della sostenibilità intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni: è stato quindi necessario avere un approccio sempre più attento alla progettazione urbanistica attraverso interventi “green”.

Nel Piano delle Regole sono state individuate le aree d'intervento inserite sia nei nuovi comparti edificatori (Comparti di Riqualificazione - CR) sia in comparti prevalentemente confermativi delle previgenti disposizioni del P.R.G., individuati come piani attuativi vigenti (PAV), confermando di fatto i lotti rimasti ancora ineditati all'interno di Piani e/o Programmi Attuativi vigenti.

La sommatoria dei dati importati dal Documento di Piano (attraverso gli AdT) dal Piano delle Regole (attraverso i CR) e quelli desunti dai PAV ha determinato la previsione globale di sviluppo edificatorio del PGT, sia in termini di superficie totale di suolo (occupazione) da trasformare o da riqualificare, sia in termini di capacità edificatoria, suddivisa per funzioni prevalenti quali quella produttive e terziario/commerciale/ricettive (Slp) e residenziale (Volume).



Da quanto riportato nel Documento di Piano –*Indirizzi*- 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 (obiettivo primario perseguito dell'attuale amministrazione) e per il costo sostenibile degli alloggi.

La nuova residenza complessivamente prevista prevede pertanto un limitato consumo di suolo agricolo (**unica eccezione per l'Ambito strategico – AS n. 13**), favorendo la riqualificazione e/o recupero del tessuto urbanizzato esistente sia per quello già attuato (con sostituzione dello stesso) che per le eventuali ancora aree libere o in parte inattuate nel corso degli anni.

Il perdurare della difficile attuale congiuntura economica tende a scoraggiare il processo promosso dal piano, di delocalizzazione delle aziende dal tessuto urbano **e di realizzare nuovi alloggi**, a causa del divario che si sta costituendo tra i fattori urbanistici e quantitativi rispetto ad un'equilibrata sostenibilità economica.

Il Comune è chiamato pertanto a monitorare, attentamente e costantemente, le condizioni socio-economiche che si stanno concretizzando e tentare di tradurre tali indicatori tempestivamente anche con eventuali **interventi correttivi**, utili a ripristinare il corretto andamento socio-economico ed un equilibrato sviluppo della città. In tal senso l'amministrazione ha già operato scelte correttive al PGT segnatamente attraverso:

- Deliberazione di Consiglio comunale n. 78 in data 22 Ottobre 2013, con cui è stata definitivamente approvata variante parziale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT, relativamente agli "ambiti residenziali a volumetria controllata n.62 e 62/a" ed all'art.10 delle Nta "disciplina dei sottotetti": variante relativa alla riconversione degli ambiti residenziali di completamento a funzioni di servizio: parcheggi pertinenziali a servizio delle attività produttive insediate ;
- Deliberazione di Consiglio comunale n. 101 in data 23 novembre 2017, con cui è stata definitivamente approvata variante parziale al PGT, Documento di Piano (DdP), Piano della Regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS), ai sensi dell'art.13 della L.r.12/2005, finalizzata al contenimento del consu-



mo di suolo, riduzione del carico urbanistico residenziale e riqualificazione delle aree gradate: variante relativa alla riconversione degli ambiti di trasformazione AdT 6-7 da residenziale a produttiva.

Le varianti al PGT introdotte hanno privilegiato la rigenerazione urbana in alternativa al consumo di nuovo suolo, recuperando aree dismesse e più in generale il patrimonio edilizio sottoutilizzato attraverso l'introduzione di meccanismi incentivanti, al fine di giungere alla riqualificazione urbana, energetica ed ambientale.

5. L'Ambito Strategico 13 (AS13) ed il contenimento del consumo di suolo

L'attuazione dell'ambito AS13, necessita inoltre, come da previsione del PGT, dell'attivazione di una procedura di Accordo di Programma per la variante che introduce al PTCP ed al perimetro del Parco delle Cascine (PLIS), che coinvolge la Regione, la Città Metropolitana ed il Comune stesso.

Con l'atto Consiliare 76/17 assunto in precedenza, venivano sostanzialmente confermate le previsioni e i programmi del Documento di Piano anche in merito alla pianificazione attuativa relativa agli Ambiti di Trasformazione, ad esclusione dell'Ambito Strategico 13, ubicato all'interno del riconosciuto " PLIS delle Cascine ": scelta che andava verso il contenimento del consumo di suolo auspicato dalla normativa regionale ed in aderenza agli obiettivi strategici espressi dall'amministrazione nel proprio Documento Unico di Programmazione - *"Consumo Zero di Suolo"* -DUP 2016/2019.

Con riguardo ai piani attuativi relativi alle aree disciplinate dal documento di piano, per i quali non sia tempestivamente presentata l'istanza entro il 02/06/2017, i comuni nell'ambito della loro potestà pianificatoria possono mantenere la possibilità di attivazione dei piani attuativi, mantenendo la relativa previsione del Documento di Piano o, nel caso in cui intendano promuovere varianti al documento di piano, disporre le opportune modifiche e integrazioni con la variante da assumere ai sensi della l.r. 12/2005. Considerato che alla del 02/06/17 la proprietà non aveva inoltrato richiesta di approvazione del Piano Attuativo, a norma dell'art. 5 della LR 31/14 l'Amministrazione, con la delibera di CC 76/2017, ha disposto la sospensione dell'attivazione dell'ambito stesso rimandando ad un secondo momento e con l'ausilio di una



variazione parziale al PGT (da assumersi in via prioritari) la decisione definitiva sullo stesso.

6. Il PGT: la variazione parziale e gli elementi di valutazione

Alla luce di quanto sopra esposto, conseguentemente all'assunzione dell'atto consiliare citato (DCC 76/17) si prende atto del DUP 2019-2021 che prevede che uno dei primi atti della Amministrazione Comunale sarà il Piano di Governo del Territorio (PGT) e/o la sua revisione/adeguamento alla sopravvenuta normativa. In questo documento fondamentale, che disegna come potrà svilupparsi la città nei prossimi anni, vi è l'impegno a non prevedere nessun nuovo insediamento al di fuori dell'attuale contesto già urbanizzato (nuovo consumo di suolo) o delle aree su cui insistono diritti edificatori non più azzerabili (CR e PAV).

Si prevede inoltre di dare avvio entro il primo di mandato al percorso politico, partecipativo e tecnico per la redazione del nuovo PGT (percorso di adeguamento ai sensi della LR 31/14), preservando il confine urbanizzato della città e coinvolgendo i cittadini secondo le metodiche della urbanistica partecipata.

Quindi l'obiettivo principale è quello di ridurre il consumo di suolo, attualmente previsto dal PGT per tramite di quegli ambiti strategici, tra cui l'AS13, che consumano suolo nello stato naturale come previsto all'art. 2 della LR 31/14:

“ consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali (es PLIS) e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile”;

la definizione sopracitata porta inevitabilmente a considerare anche il "**bilancio ecologico del suolo** : la differenza tra la **superficie agricola** che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;”



I parametri di valutazione che portano alla necessità della variante stralcio dell'Ambito Strategico 13 saranno da integrare con delle azioni programmatiche (in parte già iniziate) da assumersi come principi fondanti dell'adeguamento del PGT, segnatamente:

- a) **rigenerazione territoriale:** l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale, che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali: nel caso specifico di salvaguardia del PLIS vigente,;
- b) **implementare la sostenibilità delle trasformazioni,** contenendo il consumo di suolo, rivedendo alcune previsioni di trasformazione su suoli liberi interni al centro abitato, unitamente a misure da perseguire con azioni semplici, che aiutino e incentivino processi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato;
- c) **privilegiare la rigenerazione urbana** recuperando le aree dismesse e più in generale il patrimonio edilizio sottoutilizzato attraverso l'introduzione di meccanismi incentivanti, anche di carattere economico, al fine di giungere alla riqualificazione urbana, energetica ed ambientale;
- d) **avviare politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana di alcune previsioni del PGT** vigente, al fine di incentivare modalità di riuso, riciclo e rinnovamento della città esistente e del suo patrimonio edilizio che, in questo periodo di crisi, paralizza l'attività edilizia e non contribuisce a creare realmente la città pubblica;
- e) **intervenire sull'apparato normativo del Piano delle Regole sul Regolamento Edilizio** operando modifiche atte all'adeguamento normativo intervenuto in questi ultimi anni al fine di rendere più coerente gli strumenti alla normativa generale e alle problematiche di interpretazione sul piano tecnico-normativo in alcune sue prescrizioni con significative difficoltà sia per i cittadini sia per gli imprenditori ed i professionisti, che si trovano in una situazione di incertezza circa le reali possibilità di attuazione del piano;

Quindi nell'ambito del doveroso riesame di alcuni assetti urbanistici del territorio, come più sopra esposto, l'Amministrazione ha inteso dare avvio, al procedimento di variante parziale che ha ad oggetto lo stralcio dell'Ambito Strategico 13 dalla previsioni programmatiche del Documento di Piano, in particolare, con il contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione e riuso del suolo degradato e la riduzione



ne del carico urbanistico complessivo sul territorio comunale per quanto attiene alle volumetrie destinata alla residenza previsto dal vigente PGT; Il presente documento costituisce indirizzo politico e propeudeutico all'avvio formale della variante di cui all'art. 13 della LR 12/05.

7. La variante parziale al Documento di Piano vigente

7.1 Il procedimento di variante

In conseguenza alla Delibera di Giunta Comunale n. 110 del 25/07/2019, con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 134 del 8 ottobre 2020, è stato approvato l'avvio del procedimento di Variante parziale al Documento di Piano e di verifica di assoggettabilità alla VAS, procedimenti finalizzati allo stralcio dell'Ambito di Trasformazione Strategico denominato "AS 13".

In seguito all'avvio dei procedimenti di cui sopra con lo stesso provvedimento di Giunta n. 134 del 8 ottobre 2020 è stato approvato l'avviso di avvio del procedimento che è stato pubblicato dal 16/11/2020 al 16/12/2020 all'Albo Pretorio e pubblicato sulla Gazzetta della Martesana in data 14/11/2020.

Con riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica con determina Dirigenziale n. 982 del 02/12/2020 sono stati individuati gli Enti Territorialmente interessati ed i Soggetti competenti in materia ambientale, nonché i portatori di interessi diffusi e pubblico interessato.

In data 09/12/2020 è stata avviata la messa a disposizione della proposta di variante di piano unitamente al Rapporto Preliminare Ambientale fino alla data del 08/01/2021.

In data 08/01/2021 con nota n° 663 è stata convocata la Conferenza Decisionale in forma semplificata con modalità asincrona mediante la resa di pareri entro il 23/01/2021.

In data 27/01/2021 è stato pubblicato il Provvedimento di Verifica - Decreto di non assoggettabilità alla Vas emesso dall'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente - relativamente alla assoggettabilità alla VAS della presente variante determinando l'esclusione della Valutazione Ambientale Strategica.



7.2 Proposte di modifica oggetto di variante parziale

Alla luce dei contenuti individuati in premessa, la presente variante parziale al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi, determina le seguenti modifiche al Piano di Governo del Territorio vigente:

DOCUMENTO DI PIANO: stralcio dell'Ambito Strategico di trasformazione denominato "AS 13" dalle previsioni di sviluppo urbanistico dello Strumento generale (PGT)

PIANO DEI SERVIZI: stralcio della previsione inerente gli interventi infrastrutturali correlati allo sviluppo di tale ambito urbanistico, individuati attualmente nel Piano di Governo del Territorio vigente, relativi alla strada e cessione delle aree interne nonché allo stralcio della cessione compensativa extra-comparto

Tali modifiche sono contenute negli elaborati grafici ed allegati costituenti parte integrante della presente variante:

Documento di Piano

TAV 12 –sintesi urbanizzazione stato di progetto -Vigente e Variato

TAV 15 –tavola riassuntiva delle previsioni di piano -Vigente e Variato

TAV 16 –Consumo di suolo -Vigente e Variato

Piano dei Servizi:

TAV 5 –Localizzazione servizi pubblici –stato di fatto, in corso di esecuzione, progetto- Vigente e Variato

TAV 14 –Servizi pubblici progetto –localizzazione e bacino d'utenza - Vigente e Variato

Piano delle Regole

TAV 7 –classificazione del territorio comunale -Vigente e Variato

Allegati relazionali:

Documento di Piano–Indirizzi (stralcio)

Relazione illustrativa di variante ed allegati alla stessa

7.3 Contenuti della variante al Documento di Piano

Con l'atto Consiliare n.76/2017 assunto in precedenza, venivano sostanzialmente confermate le previsioni e i programmi del Documento di Piano anche in merito alla pianificazione attuativa relativa agli Ambiti di



Trasformazione, ad esclusione dell'Ambito Strategico 13, ubicato all'interno del riconosciuto " PLIS delle Cascine ": scelta che andava verso il contenimento del consumo di suolo auspicato dalla normativa regionale ed in aderenza agli obiettivi strategici espressi dall'amministrazione nel proprio Documento Unico di Programmazione - "Consumo Zero di Suolo" -DUP 2016/2019 ed in particolare:

- ✓ **Obiettivo 8.01 A, Il consumo zero di territorio** - che prevede che uno dei primi atti della Amministrazione Comunale sarà il Piano di Governo del Territorio (PGT). In questo documento fondamentale, che disegna come potrà svilupparsi la città nei prossimi anni, vi è l'impegno a non prevedere nessun nuovo insediamento al di fuori dell'attuale contesto già urbanizzato (nuovo consumo di suolo) o delle aree su cui insistono diritti edificatori non più azzerabili (CR e PAV).

- ✓ **Obiettivo 08.02- La valorizzazione dell'agricoltura-**. Oltre ad essere la principale forma di tutela e cura del territorio, l'agricoltura a Pioltello vanta una secolare ed ininterrotta tradizione, grazie all'abbondanza di acqua ed alla fertilità dei terreni. Una tradizione che si vuole conservare e rivitalizzare, confermando la destinazione agricola nel Parco delle Cascine (PLIS), ne terreni del Castelletto e della Camposoglio e sostenendo iniziative per la produzione di cibo a chilometro zero e progetti di orto collettivo.

In conseguenza delle motivazioni di cui sopra e degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale con la presente variante al Documento di Piano si procederà allo stralcio dell'Ambito Strategico 13. Lo stralcio dell'ambito AS 13 determinerà, sulle aree in argomento, l'applicazione di quanto individuato all'art.29 - Ambiti Agricoli (ex zone E) e art. 31 – Ambito del Parco e delle Cascine.

L'area oggetto di variante al Documento di Piano del PGT, denominato Ambito di trasformazione AS 13, è localizzata a nord-ovest del territorio di Pioltello, in zona agricola adiacente al tessuto urbanizzato.

L' AS 13 ricade 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 trasformazione edilizia a prevalente funzione residenziale, che comporta 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, attualmente dedicata all'attività agricola mentre i complessi rurali sono in stato di abbandono e degrado.

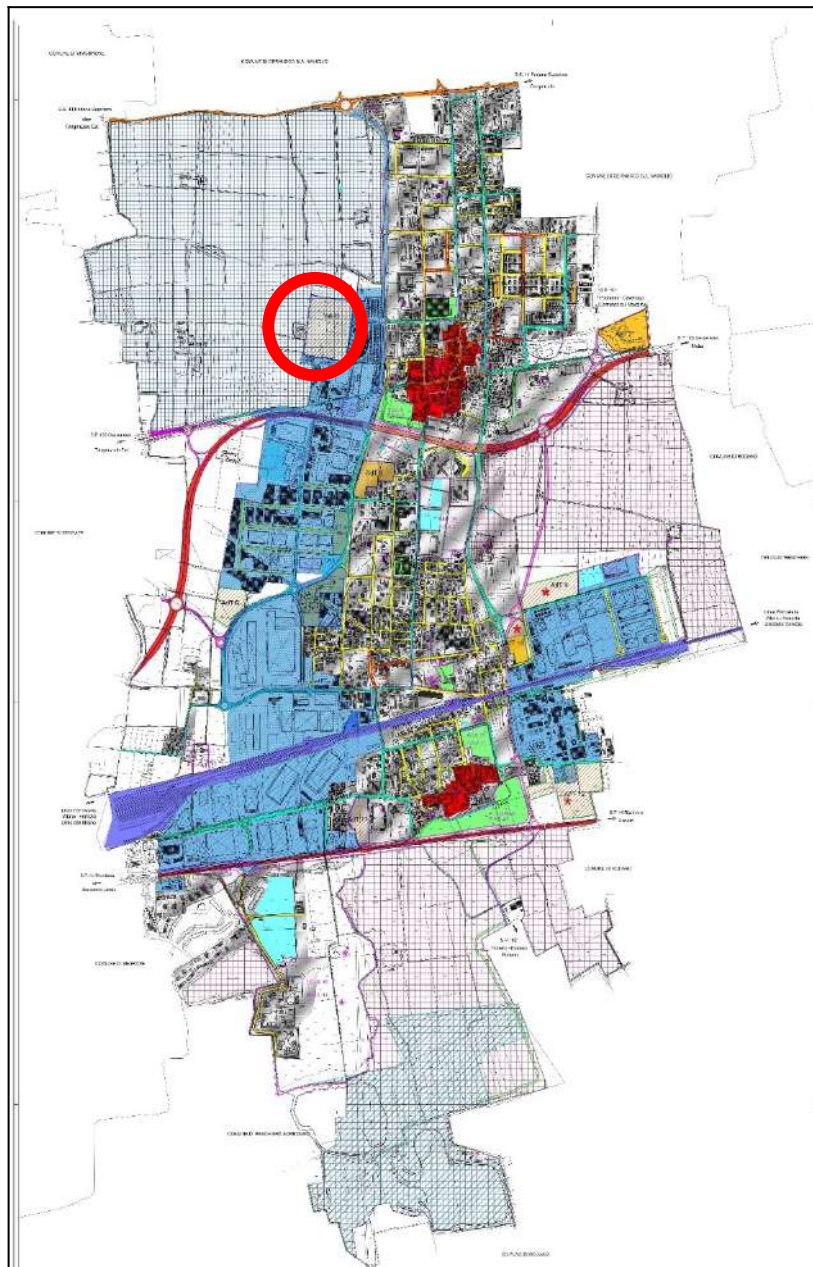
A settentrione e a occidente dell'ambito di trasformazione strategico si estende un vasto territorio delimitato, nelle allegate tavole "Inquadramento" e seguenti, dal perimetro denominato "aree agricole dismesse in degrado da recuperare alle colture"; che comprende superfici agricole, anche queste parzialmente 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.



Individuazione ambito AS 13 – ortofoto



Individuazione ambito AS 13 –TAV. 15 Previsioni di Piano – Documento di Piano



Le previsioni vigenti di sviluppo dell'ambito oggetto di variante sono contenute negli indirizzi del Documento di Piano e nella relativa scheda d'ambito.



La vigente previsione di trasformazione della vigente previsione urbanistica relativa all'AS13 individua i seguenti obiettivi:

- 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 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.

L'ambito a prevalente destinazione residenziale è caratterizzato dai seguenti parametri ed indici urbanistici:

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

La modalità di attuazione dell'ambito AS13 è subordinata alla stipula di Accordi di Programma finalizzato alla modifica del perimetro del PLIS delle Cascine, con preliminare redazione di un piano paesistico di contesto.

In merito all'infrastrutturazione dell'ambito, necessaria a rendere funzionale la trasformazione urbanistica prevista, la scheda d'ambito prevede:

a - *viabilità 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 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 - *parking a servizio della nuova edificazione*: quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate. I parking pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parking di classe B; i parking 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”.

La scheda d’ambito prevede altresì specifiche norme di mitigazione e compensazione ambientale quali:

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 podereale 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’obiettivo 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".

In conseguenza dello stralcio dell'Ambito Strategico denominato "AS13" le aree ricadenti in detto perimetro resteranno disciplinate dal Piano delle Regole ed in particolare dal vigente art. 29 "ambiti agricoli (ex Zone E)" delle vigenti norme tecniche.

7.4 Variante al piano dei servizi

In conseguenza dello stralcio dell'Ambito AS 13 dalle previsioni di sviluppo urbanistico territoriale (Documento di Piano) si rende necessario lo stralcio delle previsioni infrastrutturali correlate a tale trasformazione urbanistica. Pertanto la presente variante modifica il Piano dei Servizi nelle previsioni inerenti gli interventi infrastrutturali correlati allo sviluppo di tale ambito urbanistico, individuati attualmente nel Piano di Governo del Territorio vigente, relativi alla strada e cessione delle aree interne, nonché allo stralcio della cessione compensativa extra-comparto. Tale modifica è individuabile più



specificatamente negli elaborati grafici ed allegati del Piano dei Servizi costituenti parte integrante della presente variante, elencati al paragrafo 3 della presente relazione.

Tabella riassuntiva previsioni del Documento di Piano VIGENTE

AMBITI PRODUTTIVI/TERZIARI

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compen- sazione edificatoria [m ²]	superficie di concentrazione edificatoria [m ²]	edif. terziario- commerciale- ricettiva: SIp [m ²]	edificabilità pro- duttiva: SIp [m ²]	UT=SIp/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
6 e 7	59.632,00				30.000,00	0,50 ca
9	37.143,00				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	17.000,00	0,41ca
				2.850,00		
TOTALE	341.028,00	118.705,00		34.450,00	94.380,00	



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 volu- metrico m ³	abit. n.
1a -1b	8.263,00			1,7	14.000,00		93
3	27.276,00			1,4	39.251,00		262
8	11.648,00			1,62	18.000,00	883	126
11	20.704,00			0,5	10.000,00		67
TOTALE	67.891,00				81.251,00	82.134,00	548
AS 13	1.546.982,00	1.466.236,00	80.746,00	0,11	175.000,00		1.167
TOTALE	1.614.873,00				256.251,00	257.134,00	1.715

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.

**Tabella riassuntiva previsioni del Documento di Piano A SEGUITO DI VARIANTE****AMBITI PRODUTTIVI/TERZIARI**

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compen- sazione edificatoria [m ²]	superficie di concentrazione edificatoria [m ²]	edif. terziario- commerciale- ricettiva: SIp [m ²]	edificabilità pro- duttiva: SIp [m ²]	UT=SIp/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
6 e 7	59.632,00				30.000,00	0,50 ca
9	37.143,00				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	17.000,00	0,41ca
				2.850,00		
TOTALE	341.028,00	118.705,00		34.450,00	94.380,00	

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 volu- metrico m ³	abit. n.
1a -1b	8.263,00			1,7	14.000,00		93
3	27.276,00			1,4	39.251,00		262
8	11.648,00			1,62	18.000,00	883	126
11	20.704,00			0,5	10.000,00		67
TOTALE	67.891,00				81.251,00	82.134,00	548
AS-13	1.546.982,00	1.466.236,00	80.746,00	0,11	175.000,00	-	1.167
TOTALE	67.891,00				81.251,00	82.134,00	548

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

**Tabella riassuntiva previsioni del Documento di Piano e Piano delle Regole VIGENTE****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	341.028,00	107.230,00		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	67.891,00		548	148.571,00
TOTALE	408.919,01	128.830,00	548	81.251,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE	1.955.901,00		1.715	256.151,00

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
----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------


**Tabella riassuntiva previsioni del Documento di Piano e Piano delle Regole
IN SEGUITO ALLA VARIANTE**

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	341.028,00	107.230,00		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	67.891,00		548	148.571,00
TOTALE	408.919,01	128.830,00	548	81.251,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00	-	1.167	175.000,00
TOTALE	408.919,01		548	81.251,00

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 di PGT VIGENTE (Documento di Piano e Piano delle Regole)

DOCUMENTO	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: SIp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
DOCUMENTO DI PIANO	408.919,00	128.830,00	548	81.521,00
PIANO DELLE REGOLE	92.479,00	3.811,00	945	141.746,00
TOTALE	501.398,00	132.641,00	1.493	222.997,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.048.380,0	111.041,00	3.103	397.997,00

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: SIp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI P.G.T.	501.398,00	132.641,00	1.493	397.997,00
TOTALE COMPLESSIVO PIANI ATTUATIVI P.R.G. IN CORSO	316.898,00	103.248,00	1.618	242.611,00
TOTALE	818.296,0	235.889,00	3.111	465.608,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.365.278,00	235.889,00	4.278	640.608,00

**Totale complessivo previsioni (Documento di Piano e Piano delle Regole) IN SEGUITO ALLA VARIANTE**

DOCUMENTO	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e ter- ziario/ commerciale/ ri- cettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
DOCUMENTO DI PIANO	408.919,00	128.830,00	548	81.251,00
PIANO DELLE REGOLE	92.479,00	3.811,00	945	141.746,00
TOTALE	501.398,00	132.641,00	1.493	222.997,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00	-	1.167	175.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	501.398,00	132.641,00	1.493	222.997,00

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 ter- ziario/ commerciale/ ri- cettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI P.G.T.	501.398,00	132.641,00	1.493	222.997,00
TOTALE COMPLESSIVO PIANI ATTUATIVI P.R.G. IN CORSO	316.898,00	103.248,00	1.618	242.611,00
TOTALE	818.296,00	235.889,00	3.111	465.608,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00	-	1.167	175.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	818.296,00	235.889,00	3.111	465.608,00



Elenco elaborati di variante

Elaborati grafici

Documento di Piano

TAV 12 –sintesi urbanizzazione stato di progetto -Vigente e Variato

TAV 15 –tavola riassuntiva delle previsioni di piano -Vigente e Variato

TAV 16 –Consumo di suolo -Vigente e Variato

Piano dei Servizi:

TAV 5 –Localizzazione servizi pubblici –stato di fatto, in corso di esecuzione, progetto- Vigente e Variato

TAV 14 –Servizi pubblici progetto –localizzazione e bacino d’utenza - Vigente e Variato

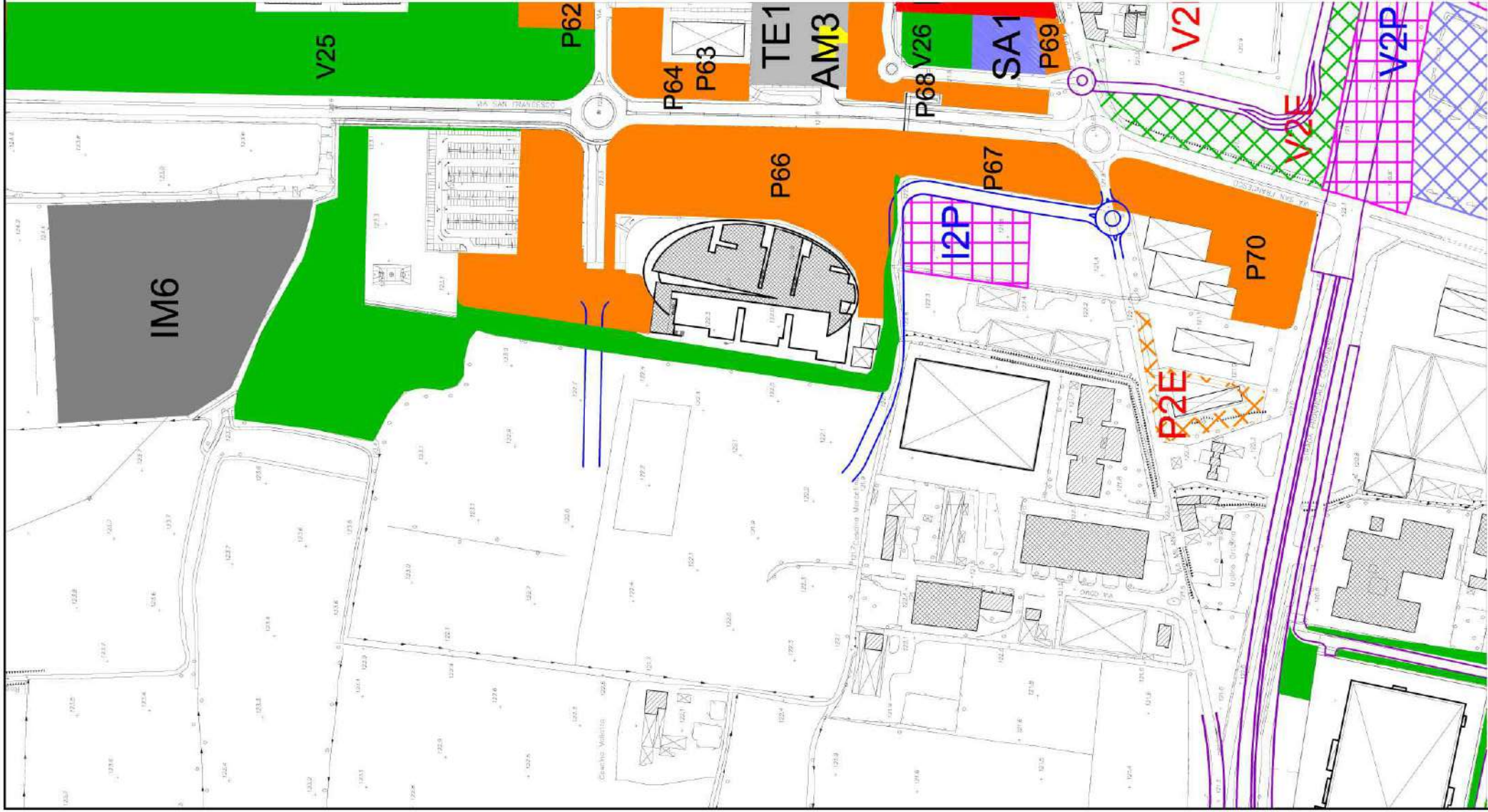
Piano delle Regole

TAV 7 –classificazione del territorio comunale -Vigente e Variato

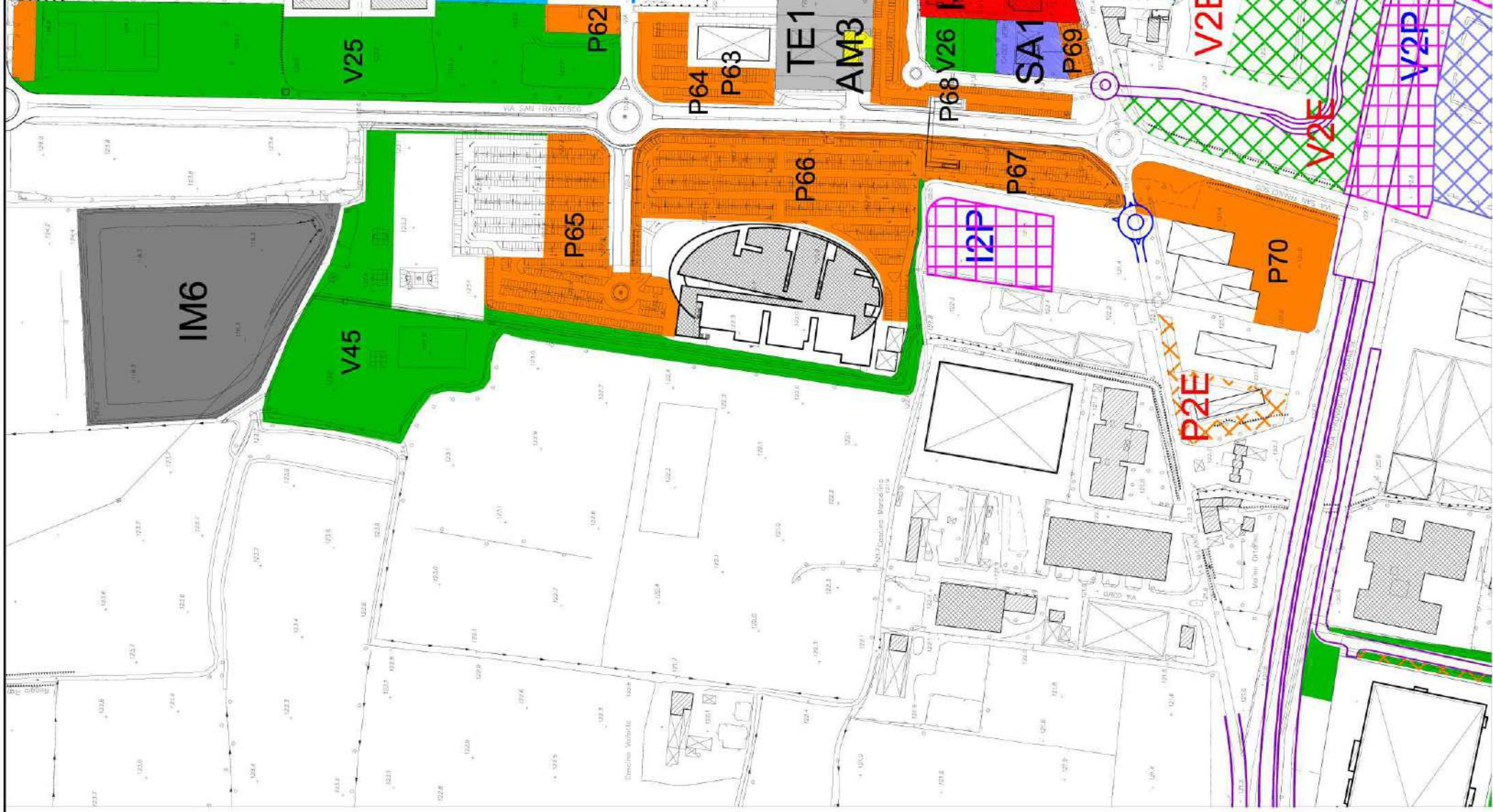
Allegati relazionali:

Documento di Piano–Indirizzi (stralcio)

Relazione illustrativa di variante ed allegati alla stessa



Ambito strategico - AS13 - vigente



Ambito strategico - AS13 - variato

LEGENDA

- RE Servizi Religiosi
- Verde non attrezzato
- Parcheggi su strada
- Servizi solo al piano terra

- Confini comunali
- Servizi pubblici esistenti
- Servizi Tecnologici
- Impianti Tecnologici
- Servizi Sociali
- Servizi Istruzione
- Edilizia Sociale
- Edilizia Aler
- Servizi Amministrativi
- Servizi Culturali
- AS Servizi Assistenziali
- Servizi Sanitari
- Servizi Sportivi
- Servizi Militari

- Servizi pubblici in corso di esecuzione
- Servizi Religiosi
- Impianti Tecnologici
- Servizi Sociali
- Servizi Militari
- Edilizia Sociale
- Servizi Ricreativi
- Parcheggi
- Servizi Culturali
- Servizi Amministrativi

- Servizi pubblici in progetto
- Servizi in progetto
- Viabilità di progetto
- Servizi con bacino d'utenza sovra con
- Servizi stato di fatto e in cors
- Servizi in progetto



Città di Pistoia
Città Metropolitana di Milano



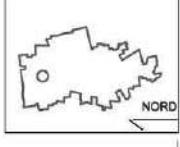
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE PARZIALE AL DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO AS 13

PIANO DEI SERVIZI
Vigente e variato

Urbanistica - Servizio Urbanistica
Arch. Rita Tancig - Progettista e Dirigente di Settore
Urbanistica - Servizio Urbanistica
Arch. Rita Tancig - Progettista e Dirigente di Settore
Urbanistica - Servizio Urbanistica
Arch. Rita Tancig - Progettista e Dirigente di Settore

SERVIZI PUBBLICI - PROGETTO
LOCALIZZAZIONE E BACINO D'UTENZA

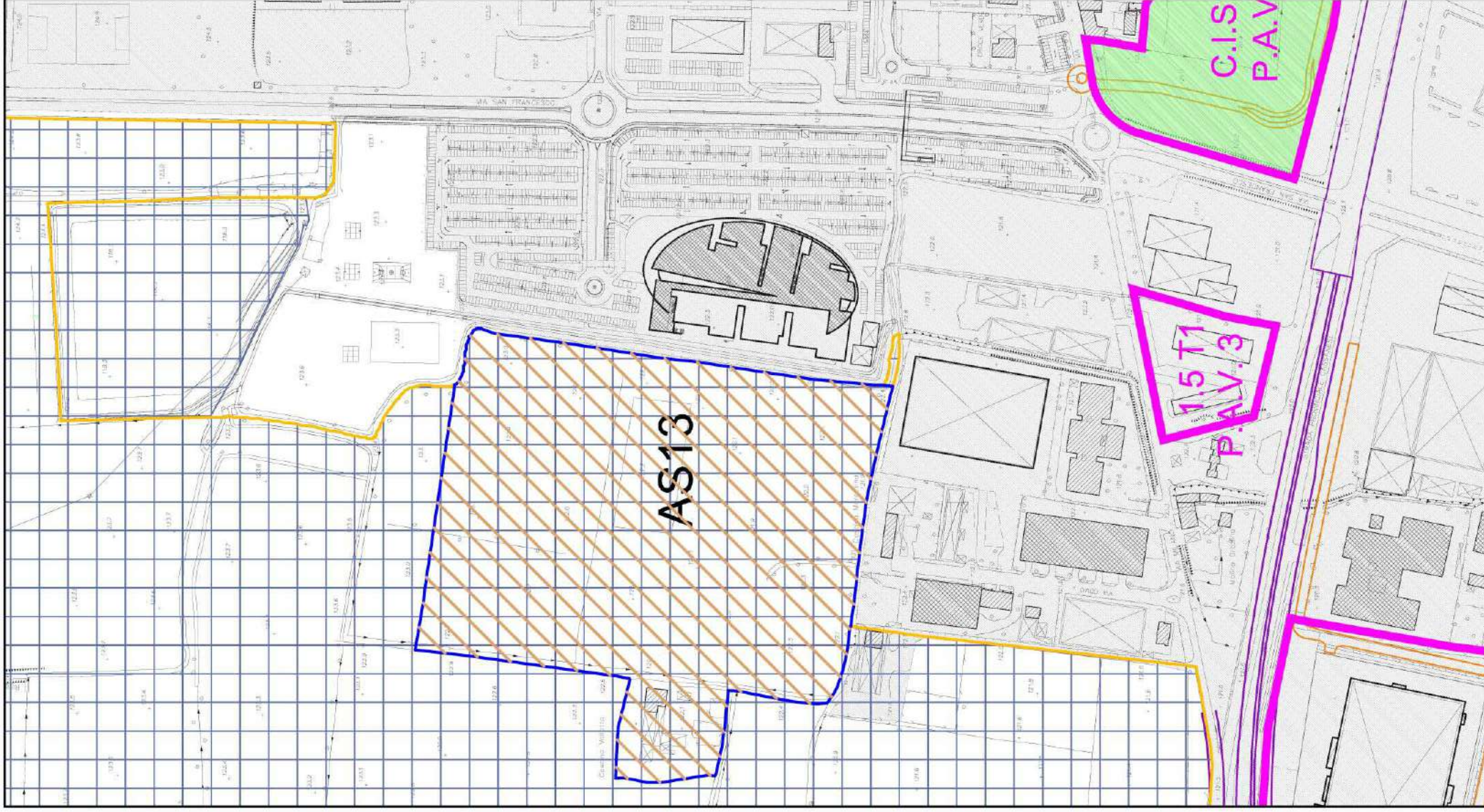
14
TWOA
scale: 1:4000



Ufficio Urbanistica
via C. Cantini, 1 - Pistoia, PI
tel. 0573/220001

data marzo 2011
aggiornamenti luglio 2014
aggiornamenti gennaio 2021

Tutti i diritti sono riservati e sono vietate le ristampe



LEGENDA

- | | |
|---|--|
|  | Confini comunali |
|  | Parco Agricolo Sud |
|  | PLUS Parco delle Cascine |
|  | Ambito Territoriale Estrattivo ATE g25 |
|  | Area urbanizzata |
|  | Area prevalentemente agricola |
|  | Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione |
|  | Lotti liberi all'interno di piani e programmi attuativi in corso di esecuzione |
|  | Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione non edificati |
|  | Ambiti di trasformazione |
|  | Ambiti con destinazione finale prevalente RESIDENZIALE |
|  | Ambiti con destinazione finale prevalente TERZIARIO / COMMERCIALE |
|  | Ambiti con destinazione finale prevalente PRODUTTIVO |
|  | Area di mitigazione / compensazione dell'Ambito |
|  | Ambiti di delocalizzazione superfici direzionali ex Sisas |
|  | Ambiti già previsti da P.R.G. |
|  | Ambiti di nuova previsione |
|  | Tracciato nuova viabilità sovracomunale |
|  | Tracciato nuova viabilità comunale |



Città di Pioltello
Città Metropolitana di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE PARZIALE AL DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO AS 13

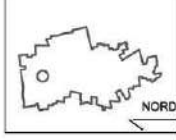
DOCUMENTO DI PIANO
vigente e variato

Ivonne Cecchioli - Sindaca
Salmon Gaiotto - Assessore Urbanistica
Auch. Rita Taraschi - Progettista e Dirigente di Settore

Garon, Vittorio Longo (giorn. Martin Ruggieri, giorn. Sergio Galassi) - Ufficio di Piano
 De Rosa, Laura (Michele) - Attività Complesse procedure di vertice assegnate alla VAS
 De Rosa, Ruffo, Tom. Nicola Villa - Colloquio con Antonio

CONSUMO DI SUOLO

16
TAVOLA:
scala: 1:4000



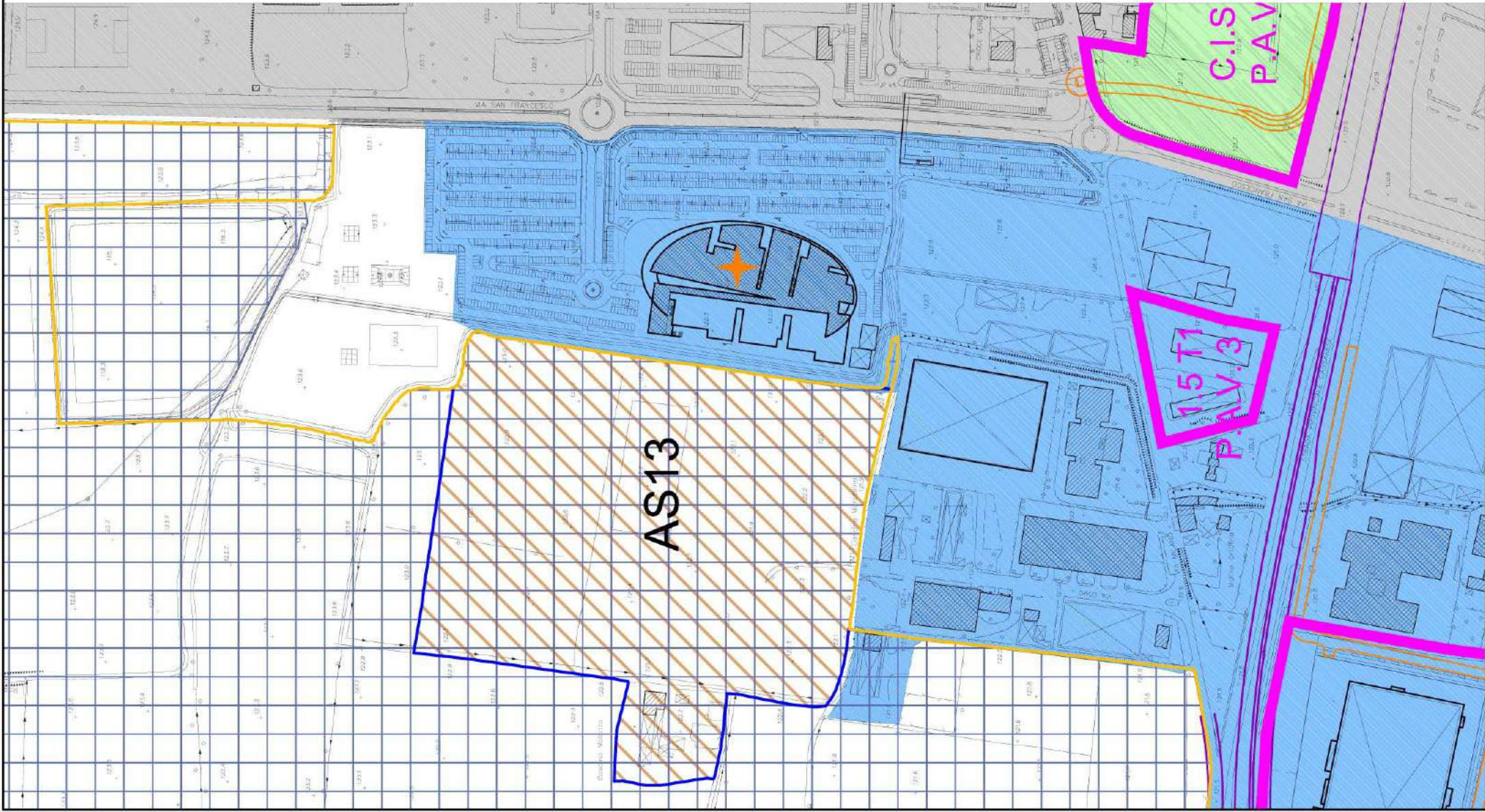
Ufficio di Piano
via C. Cattaneo, 1 (Piazza IMI)

data: marzo 2011

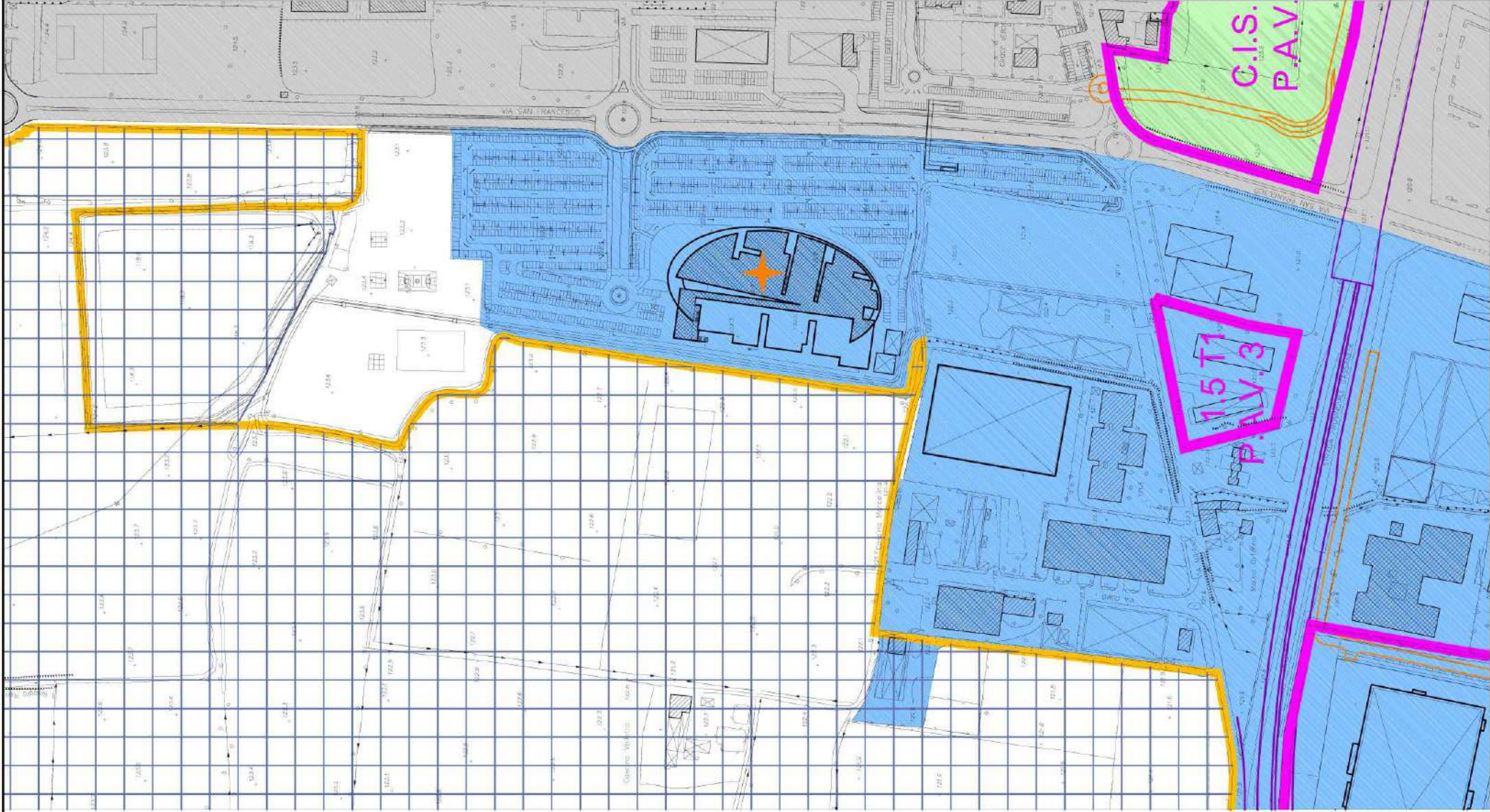
aggiornamenti ottobre 2011
aggiornamenti gennaio 2012

Ambito strategico - AS13 - vigente

Ambito strategico - AS13 - variato



Ambito strategico - AS13 - vigente



Ambito strategico - AS13 - variato

LEGENDA

- Contorni comunali
- Antropizzazione del territorio
- Parco Agricolo Sud
- PLUS Parco delle Cascine
- Ambito Territoriale Estrattivo ATE g25
- Centro storico
- Tessuto prevalentemente residenziale e servizi
- Tessuto prevalentemente produttivo e commerciale
- Grandi strutture di vendita/ poli attrattori
- Area prevalentemente agricola
- Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione
- Loti liberi all'interno di piani e programmi attuativi in corso di esecuzione
- Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione non edificati
- Ambiti di trasformazione
- Ambiti con destinazione prevalente RESIDENZIALE
- Ambiti con destinazione prevalente TERZIARIO / COMMERCIALE
- Ambiti con destinazione prevalente PRODUTTIVO
- Area di compensazione/ mitigazione dell'Ambito
- Ambiti di delocalizzazione superfici direzionali ex Sisas
- Ambiti già previsti da P.R.G.
- Ambiti di nuova previsione
- Tracciato nuova viabilità
- Tracciato nuova viabilità sovracomunale
- Tracciato nuova viabilità comunale



Città di Pistoia
Città Metropolitana di Milano



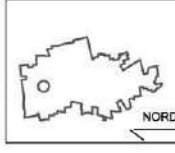
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE PARZIALE AL DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO AS 13

DOCUMENTO DI PIANO
vigente e variato

Ing. Enrico Cocchi - Sindaco
Ing. Roberto Gatti - Assessore Urbanistica
Ing. Paolo Turchetti - Progettista e Dirigente di Settore
Ing. Vittorio Longhi - Geo. Marco Pirog - Geo. Sergio Dall'Aglio - Ufficio di Piano
Dott.ssa Laura Micheli - Arch. Alessandra Pignatelli - Ufficio di Piano
Dott.ssa Paola For. Neri - Collaboratore esterno

PROGETTO
SINTESI URBANIZZAZIONE STATO DI

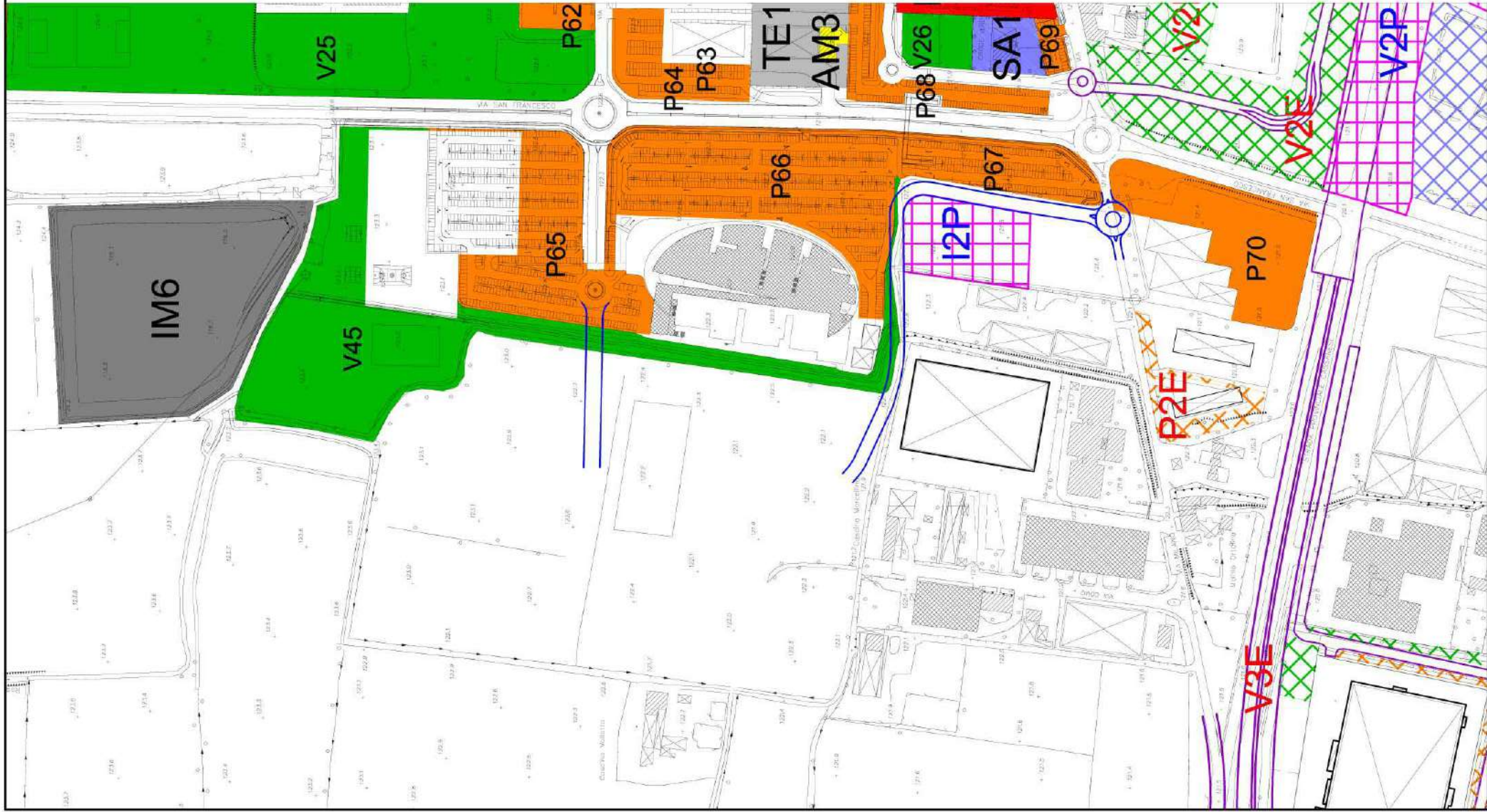
12
TAVOLA
scala: 1:4000



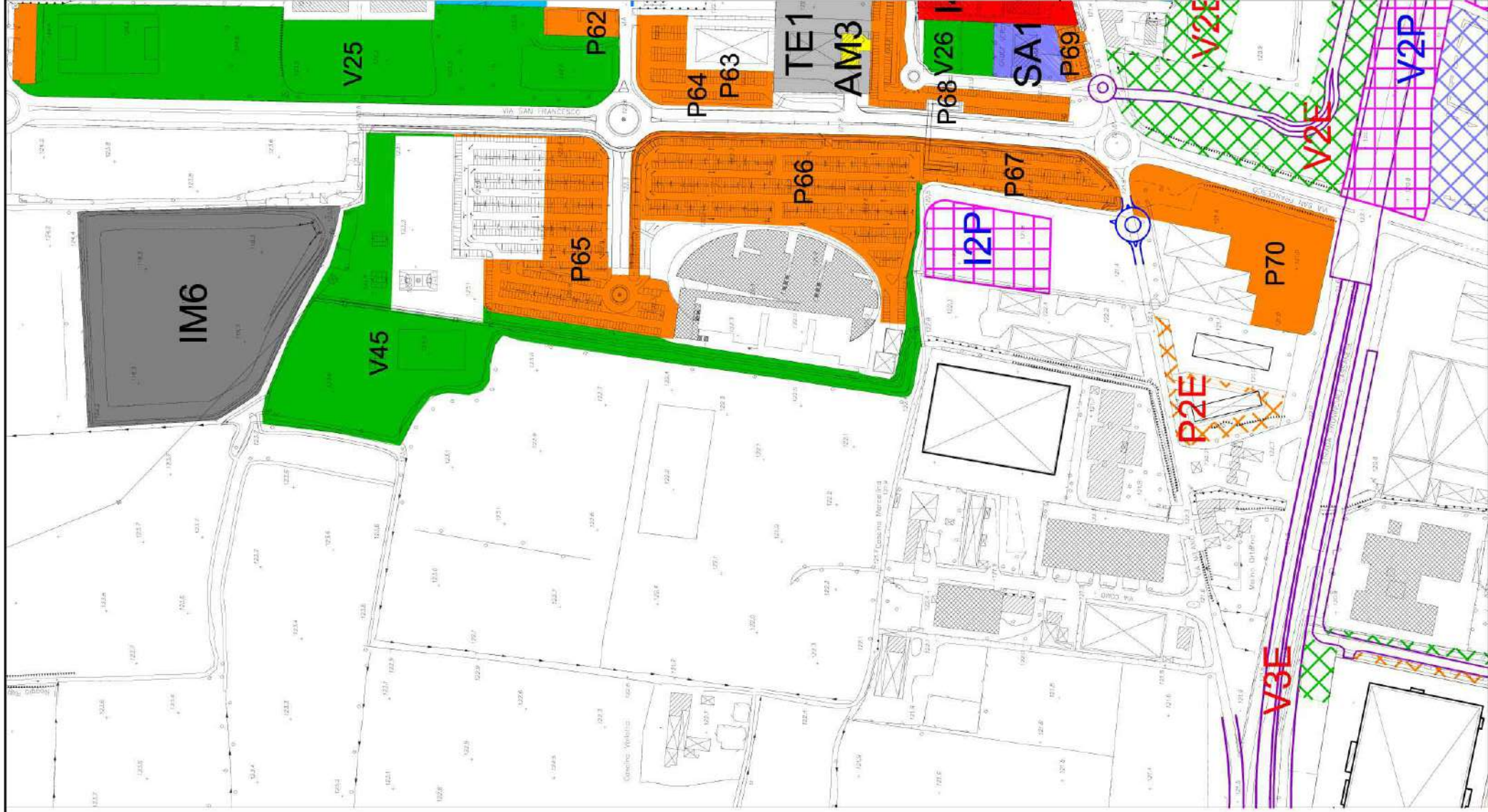
Ufficio di Piano
via C. Cattaneo, 17 - Pistoia, PI
tel. 050.80801

data: marzo 2011
aggiornamenti: ottobre 2011
aggiornamenti: gennaio 2021

Tutti i diritti sono riservati e sono vietate tutte le ristampe



Ambito strategico - AS13 - vigente



Ambito strategico - AS13 - variato

LEGENDA

- RE Servizi Religiosi
- V Servizi Ricreativi
- VN Verde non attrezzato
- P Parcheggi
- Parcheggi su strada
- Servizi solo al piano terra

- Confini comunali
- Servizi pubblici esistenti
- TE Servizi Tecnologici
- IM Impianti Tecnologici
- SO Servizi Sociali
- Servizi Istruzione
- Edilizia Sociale
- Edilizia Aler
- AM Servizi Amministrativi
- C Servizi Culturali
- AS Servizi Assistenziali
- SA Servizi Sanitari
- SP Servizi Sportivi
- SM Servizi Militari

- Servizi pubblici in corso di esecuzione
- Servizi Religiosi
- Impianti Tecnologici
- Servizi Sociali
- Servizi Militari
- Edilizia Sociale
- Servizi Ricreativi
- Parcheggi
- Servizi Culturali
- Servizi Amministrativi
- Servizi Sanitari

- Servizi pubblici in progetto
- Servizi in progetto
- Viabilità di progetto



Città di Pistoia
Città Metropolitana di Milano



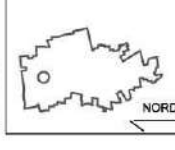
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE PARZIALE AL DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO AS 13

PIANO DEI SERVIZI
vigente e variato

Il Piano dei Servizi è stato elaborato in base alle indicazioni contenute nel Piano di Governo del Territorio e nel Documento di Piano. Il Piano dei Servizi è stato elaborato in base alle indicazioni contenute nel Piano di Governo del Territorio e nel Documento di Piano.

LOCALIZZAZIONE SERVIZI PUBBLICI
STATO DI FATTO
IN CORSO DI ESECUZIONE
IN PROGETTO

5
TAVOLA
scala: 1:4000



Ufficio Urbanistica
via C. Cattaneo, 17 - Pistoia (PT)
tel. 050.808081

data: marzo 2011
aggiornamenti: luglio 2014
aggiornamenti: giugno 2016
aggiornamenti: gennaio 2021

Tutti i diritti sono riservati e non possono essere riprodotti.