



Città di Pioltello
provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante parziale al PdR e al PdS relativamente :
agli ambiti residenziali a volumetria controllata n°62 e 62/A
all'art. 10 delle NTA - disciplina del sottotetto

Sindaco - Antonio Concas

Progettista e dirigente di settore :arch. Paolo Margutti

Collaboratori: geom. Vittorio Longari, geom. Marco Perego, arch.Gabriella Parodi, arch.Tiziana Grechi
assoggettabilità VAS: dott.ssa Laura Nichetti

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA della variante

data: giugno 2013

aggiornamenti:

fase: VARIANTE

ADOZIONE

Delibera consigliare

n.

ESAME OSSERVAZIONI:

Delibera consigliare

n.

APPROVAZIONE:

Delibera consigliare

n.

Premessa

a) la Società Esselunga S.p.A., in relazione alle nuove esigenze emerse in seguito alla riorganizzazione funzionale delle strutture aziendali, ha ritenuto necessario avviare, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la revisione delle destinazioni funzionali residenziali previste negli Ambiti 62 e 62° al fine di consentire la realizzazione di un parcheggio privato, pertinenziale all'edificio di futura realizzazione destinato ad uffici a supporto dell'attività produttiva/direzionale svolta dall'azienda, con lo scopo di riorganizzare ed ottimizzare la mobilità dei propri dipendenti: obiettivi, questi ultimi, in linea anche con gli interessi della collettività.

b) a seguito dell'entrata in vigore della LR 13 marzo 2012 n°4 "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico" (cosiddetto piano casa regionale) che ha modificato l'art. 64 - comma 1 della l.r.12/2005 - recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi – si rende necessario rivedere ed adeguare l'art. 10 delle NTA del PdR in merito alla disciplina dei sottotetti sul territorio comunale;

L'Amministrazione Comunale, in relazione alla propria politica di sviluppo territoriale in merito alla richiesta inoltrata da parte della Soc. Esselunga Spa di modifica della destinazione funzionale di immobili di proprietà della stessa, ha accolto e fatto propria la richiesta di rivedere parzialmente il proprio strumento urbanistico comunale nello specifico il Piano delle regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS) anche per adeguare le NTA alla sopravvenuta normativa di cui alla lettera b) che precede;

Con delibera di Giunta Comunale n°76 del 13/06/2013 è stato dato avvio:

- al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante parziale Piano delle Regole, il Piano dei Servizi (del P.G.T.)
- al procedimento di redazione della variante parziale Piano delle Regole, il Piano dei Servizi (del P.G.T.).

Stato di fatto generale degli ambiti n°62 e 62/A:

L'area/immobile oggetto di variante si trova in un contesto caratterizzato da un tessuto produttivo le cui attività in buona parte dismesse si trovano in adiacenza ad un tessuto residenziale consolidato. L'immobile, ubicato nel quartiere di Seggiano, dista a meno di 200 mt dalla linea ferroviaria Milano-Venezia e a meno di 100 mt dal sottopasso di Via Zevi che collega le località di Seggiano e Limoto.

L'area è identificata nel vigente PGT quale Ambito 62/A "Ambiti residenziale di completamento a volumetria controllata" e Ambito 62 "Episodi produttivi da riqualificare/Trasformare".

Gli ambiti a volumetria controllata (ex B2) comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità. Sono costituite dal tessuto insediativo di più basso profilo altimetrico (villette, edifici uni o bifamiliari, a schiera, piccoli condomini).

L' Ambito 62/A è inserito nel PGT quale destinazione residenziale, con la possibilità di destinare una quota della SLP prevista ad attività commerciali di vicinato : il comparto è attuato tramite permesso di costruire convenzionato con previsione palnivolometrica.

Allo stato attuale l'area risulta occupata da un capannone industriale dismesso in stato di abbandono. L'immobile, oggetto di revisione della destinazione d'uso finale prevista, confina a nord con Via Michelozzo da Forlì dove si affacciano un sistema di palazzine di 5/6 piani e villette, a sud con via Maderna dove il lato opposto è occupato da un immobile a destinazione produttiva e da residenze, a est con un capannone industriale e a ovest con Via Pisano dove si affaccia la proprietà Esselunga S.p.A.

spazio costruito, nonché al contenimento del consumo di suolo attraverso la riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano consolidato, la Società Esselunga ha manifestato l'intenzione di recuperare alcune aree di proprietà dimesse da attività produttive (come in premessa a) citato) che presentano al contempo una situazione di degrado ambientale ed edilizio: in tale ottica si inseriscono gli ambiti 62 e 62A individuati nel PGT che dovrebbero essere quindi oggetto di una variante urbanistica parziale (modifica della destinazione funzionale) che, senza alterare l'originaria impostazione generale dell'iniziativa di trasformazione, li renda maggiormente rispondenti alle nuove aspettative di miglioramento del tessuto urbano, sia in termini edilizi che ambientali

- L'amministrazione comunale pertanto, nell'ambito del doveroso riesame generale di alcuni assetti urbanistici del territorio, sollecitata dalla proposta avanzata dall'operatore privato, ha valutato in modo positivo l'avvio del procedimento di variante parziale e revisione funzionale degli ambiti 62 e 62/A del Piano delle Regole, attraverso rispetto alla congruenza della destinazione d'uso attuali al fine di un utilizzo responsabile del territorio. Questo intento, già espresso nel programma elettorale, vede il territorio come un bene dove le attività personali e comunitarie si sviluppano e convivono, progettando e realizzando degli spazi adeguati ad entrambe le dimensioni. Si tratta di raggiungere un equilibrio ragionato tra l'interesse privato ed il bene comune ed avendo come obiettivo il riutilizzo degli spazi costruiti adeguandoli alle nuove esigenze e garantendo uno sviluppo armonico con l'ambiente circostante.
- Il perdurare della difficile attuale congiuntura economica potrebbe scoraggiare il processo promosso dal piano, di delocalizzazione delle aziende dal tessuto urbano e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, a causa del divario che si sta costituendo tra i fattori urbanistici e quantitativi rispetto ad un equilibrio di sostenibilità economica. L'Ente comunale è chiamato pertanto a monitorare, attentamente e costantemente, le condizioni socio-economiche che si stanno concretizzando e tentare di tradurre tali indicatori in indirizzi da applicare alla gestione della pianificazione/programmazione urbanistica allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto andamento economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla città un equilibrato sviluppo.

Per quanto attiene alla lettera b) delle premesse:

a seguito dell'entrata in vigore della LR 13 marzo 2012 n°4 "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico" (cosiddetto piano casa regionale) che ha modificato l'art. 64 - comma 1 della l.r.12/2005 - recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi – si rende necessario rivedere ed adeguare l'art. 10 delle NTA del PdR in merito alla disciplina dei sottotetti sul territorio comunale ;

Variante: modifiche di carattere urbanistico

Il Piano delle Regole classifica l'area di proprietà Esselunga Spa, catastalmente identificata al Fg. 8 mapp. 95, 97 e 142, nelle Tavv. 7 – Classificazione del Territorio Comunale come:

- **Ambito 62** , identificato al Fg. 8 mapp 95 e 142/p *"Episodi produttivi da riqualificare/Trasformare" (ex Zone D1)*. Tale ambito è regolato dall'art. 25.1 delle NTA : *Comprendono gli episodi produttivi inseriti in un tessuto prevalentemente residenziale consolidato od ai margini di questo.*

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: *e ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza, previa demolizione e ricostruzione, in base alle norme prescritte per l'Ambito Residenziale di Completamento a volumetria controllata in cui sono ubicati e in base alle indicazioni del lotto di appartenenza di cui all'Allegato 1 del PdR..[...]*

- **Ambito 62** , identificato al Fg. 8 mapp 142 /p e 97, *"Ambiti residenziale di completamento a*

volumetria controllata (ex Zone B2)”.Tale ambito è regolato dall’art. 21.2 delle NTA”
Comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità. Sono articolate per ambiti differenziati perimetrati, identificabili nelle Tavole della Classificazione del Territorio Comunale con i numeri da 1 a 85. Sono costituite dal tessuto insediativo di più basso profilo (villette, edifici uni o bifamiliari, a schiera, piccoli condomini)”.[...]

Per quanto attiene all’articolo 10 delle Nta del PdR si rimanda al testo integrale riportato nello Stralcio delle NTA Vigenti e Variate.

La variante al solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi prevede:

- La modifica degli ambiti di proprietà della Esselunga per un totale di mq. 8470 catastali, mq. 7876 rilevati di superficie fondiaria, da *“Episodi produttivi da riqualificare/Trasformare”/“Ambiti residenziale di completamento a volumetria controllata (ex Zone B2)”* a **“Servizi per il trasporto”** parcheggio pluripiano identificato con la sigla **P10P** del Piano dei Servizi e regolato dall’articolo 32 delle NTA del piano dei servizi stesso. Per effetto della modifica vengono modificati me aggiornati i seguenti documenti ed elaborati:

- Piano delle Regole:
- TAV001 – stralcio tav. 7 - Classificazione del territorio comunale /Inquadramento Territoriale – 1/5000
- TAV002 – stralcio tav. 7/e - Classificazione del territorio comunale –Vigente/Variato 1/2000
- Piano dei Servizi
- TAV003 – stralcio tav. 5 – Localizzazione dei Servizi pubblici...[...] –Vigente/Variato 1/2000
- TAV004 - stralcio tav. 6 – Bacino di utenza..[...] – Vigente/Variato 1/2000
- TAV005 - stralcio tav. 7 – Proprietà ed aree da acquisire [...] –Vigente/Variato 1/2000
- Stralcio RELAZIONE al PdS – tabelle Vigenti /Variate
- Stralcio NTA del PdS–art. 32 – Vigente /Variato
- Stralcio allegato P2- servizi per il trasporto – Stato di progetto P10P Vigente/Variato
- Documento di Piano (solo di aggiornamento grafico)
- TAV006 –stralcio tav. 14 – Servizi pubblici- localizzazione [...] –Vigente/Variato 1/2000
- TAV007– stralcio tav. 15 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano [...] – Vigente/Variato 1/2000

Relazione Illustrativa di Variante

Per quanto attiene alla modifica dell’articolo 10 delle NTA sostanzialmente vengono modificati i paragrafi:

- regole generali;
- regole particolari per gli ambiti storici;
- di nuova costruzione;
- norme particolari di carattere generale;

il tutto come si evince dallo stralcio delle:

- NTA del PdR – Articolo 10 - Vigente e Variato .

Nella dimostrazione della dotazione di aree a servizi , (vedere tabella Allegato 1 della Relazione al PdS allegata alla presente variante) viene considerato la quota di Superficie Totale del parcheggio pari a mq. 12.448 di proprietà privata. Il rilascio del titolo abilitativo per l’intervento di realizzazione di tipo diretto, sarà regolato ai fini della densità dalla scheda sopraccitata.

Affinché lo stesso possa poi essere assimilato alle strutture d’uso pubblico, identificate nel presente piano, e assicurare sul territorio comunale un’efficace e qualitativamente omogenea offerta di servizi pubblici, nella Scheda di Progetto n°P10P di cui Allegato P2 – Servizi per il

Trasporto, ne viene previsto un futuro assoggettamento/cessione subordinato alla stipula di un preventivo atto convenzionale o atto di asservimento o regolamento d'uso con l'Ente comunale che stabilisca:

a- la destinazione d'uso attribuita alla funzione nel fabbricato, in cui è svolto il servizio, deve essere conforme alle destinazioni d'uso e alle previsioni contenute nel P.d.S..

b- le modalità di gestione del servizio erogato che deve essere tale da garantire la sicura e costante fruibilità pubblica dello stesso;

c –la piena idoneità, funzionale e tecnica, del fabbricato e degli impianti alla destinazione d'uso cui lo stesso è assegnato;

d– le eventuali forme di compartecipazione tra l'iniziativa privata e l'Ente pubblico, per il più qualificato funzionamento dei servizi previsto che costituirà elemento preferenziale.

L'atto (o il regolamento) dovrà contenere, in particolare:

- la responsabilità nella gestione del servizio e per la manutenzione delle attrezzature

- congrue garanzie finanziarie

- la durata dell'atto e le condizioni di rinnovo.

Pertanto in quel frangente sarà cura del Comune di provvedere alla ricognizione ed aggiornamento del Piano dei Servizi in termini del regime giuridico ad assegnare al parcheggio stesso così come previsto dalle NTA del PdS.

elenco degli elaborati di variante:

Piano delle Regole:

- TAV001 – stralcio tav. 7 - Classificazione del territorio comunale /Inquadramento Territoriale – 1/5000
- TAV002 – stralcio tav. 7/e - Classificazione del territorio comunale –Vigente/Variato 1/2000
- NTA del PdR – Articolo 10 - Vigente e Variato
- Stralcio Allegato 1 alle NTA – Abaco degli Ambiti Residenziali a Volumetria Controllata (ex zone B2) variato;

Piano dei Servizi

- TAV003 – stralcio tav. 5 – Localizzazione dei Servizi pubblici...[...] –Vigente/Variato 1/2000
- TAV004 - stralcio tav. 6 – Bacino di utenza..[...] – Vigente/Variato 1/2000
- TAV005 - stralcio tav. 7 – Proprietà ed aree da acquisire [...] –Vigente/Variato 1/2000
- Stralcio RELAZIONE al PdS – tabelle Vigenti /Variate
- Stralcio NTA del PdS – art. 32 – Vigente /Variato
- Stralcio allegato P2- servizi per il trasporto – Stato di progetto P10P Vigente/Variato

Documento di Piano (solo di aggiornamento grafico)

- TAV006 –stralcio tav. 14 – Servizi pubblici- localizzazione [...] –Vigente/Variato 1/2000
- TAV007– stralcio tav. 15 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano [...] – Vigente/Variato 1/2000

Relazione Illustrativa di Variante