



Città di Pioltello



**3° VARIANTE PARZIALE AL DOCUMENTO DI PIANO E
DOCUMENTI AD ESSO CORRELATI
AMBITO AS 13
DOCUMENTO DI PIANO
INDIRIZZI (STRALCIO)**

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

DATA: gennaio 2021

Fase:

Adozione

ELIMINAZIONE SCHEDA D'AMBITO: AMBITO STRATEGICO – AS13

AMBITO STRATEGICO – 13 nel “Parco delle cascine”

tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito strategico è collocato nella porzione nord-occidentale del territorio comunale e attualmente compreso 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 potenziale trasformazione edilizia, che comporterebbe 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, è da tempo dismessa dall'attività agricola e versa 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 ugualmente 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.

L'ambito strategico dovrà trovare attuazione, anche mediante approfondimenti e specificazioni dei suoi contenuti, mediante un Accordo di programma che veda coinvolti tutti gli Enti interessati al perseguimento degli obiettivi e delle finalità di seguito esplicitati.

Obiettivi generali

- 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 (vedi allegata tavola “Indirizzi progettuali” in scala 1:5.000), 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 dell'ambito di trasformazione e via S. Francesco (vedi allegata tavola "Indirizzi progettuali" in scala 1:5.000);
- realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati
- dell'ambito di trasformazione e via S. Francesco (vedi allegata tavola "Indirizzi progettuali" in scala 1:5.000);
- realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati;

Destinazione d'uso principale:

residenza e attività con questa compatibili, nel rispetto dell'art. 13 "Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate." delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

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

Modalità d'attuazione: Accordo di Programma, con preliminare redazione di un piano paesistico di contesto (vedi disposizioni di cui alle seguenti *Norme di mitigazione paesaggistica*); Accordo di Programma da predisporre comunque tenendo conto dell'indirizzo del Documento di Piano: 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"; L'Accordo di Programma dovrà prevedere anche la modificazione del perimetro del P.L.I.S. "Parco delle cascine", finalizzata a escludere la superficie dell'ambito di eventuale trasformazione dal perimetro del P.L.I.S., estendendone, a compensazione, la superficie verso sud, oltre il previsto tracciato della S.P. 103 "Cassanese", e nel rispetto del sopra citato 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";
a – L'impianto urbanistico generale previsto, da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali" – scala 1:2000, dovrà rispettare le indicazioni desunte dal piano paesaggistico di

contesto che valuterà preliminarmente la percezione del nuovo insediamento

dalle aree agricole occidentali e dalle aree di prevalente fruizione pubblica a nord e considererà la relazione tra i nuovi fabbricati residenziali, il complesso della multisala cinematografica “UCI Cinemas” e la zona produttiva a meridione.

b – L’edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell’ambito di trasformazione e tutte le proprietà delle “*aree agricole dismesse in degrado da recuperare alle colture*”, aree delimitate dal perimetro indicato nelle allegate tavole “*Inquadramento*” e seguenti, indipendentemente dall’uso previsto (edificatorio, per servizi e tutela ambientale o da ricondurre a coltura agricola; considerato che mediante la cessione gratuita compensativa all’Ente comunale tali superfici concorrono al conseguimento dell’obiettivo generale perseguito 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 – Indirizzo del Documento di Piano è il perseguimento di politiche di riequilibrio sociale, pertanto l’Accordo di Programma dovrà anche prevedere la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione, nel rispetto degli indirizzi descritti al Capo 3 “*Azioni di Piano*” - punto 3.6 “*Le politiche di riequilibrio sociale*” e dello specifico Regolamento attuativo dello stesso.

d – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali energetici superiori rispetto agli standard obbligatori, in attuazione del disposto dell’art. 16 “*Criteri di perequazione energetica nell’ambito delle azioni del P.G.T.*” - comma 3 delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole.

e – L’altezza dei fabbricati H, in coerenza con le risultanze del piano paesaggistico di contesto; la distanza dai confini DC; la distanza dalle strade DS e la distanza fra gli edifici DF sarà definita nell’Accordo di Programma.

f - L’accessibilità carraia, da via S. Francesco, all’ambito di eventuale trasformazione e il tracciato della sua viabilità interna dovranno essere attentamente definiti nell’Accordo di Programma.

g - L’eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell’area pertinenziale, potrà restare di proprietà privata.

h - L’impianto urbanistico dovrà attentamente rispettare i tracciati del reticolo idrico e garantire adeguate fasce di tutela ambientale.

i - Preliminarmente al perfezionamento dell’Accordo di Programma, dovrà essere documentata l’assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all’erogazione di finanziamenti pubblici per l’attività agricola.

Urbanizzazione:

L'intervento dovrà garantire la cessione gratuita di aree, nelle quantità minime sopra specificate, per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico indispensabili alla nuova edificazione; servizi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nelle allegate tavole "*Indirizzi progettuali*" scala 1:5000.

La ripartizione della quantità di superficie in cessione e/o monetizzazione, sopra indicata nella scheda, ha carattere indicativo e dovrà essere esattamente determinata nell'Accordo di Programma.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

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

Norme di mitigazione e compensazione ambientale

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 piante 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”*.

2.3 DATI RIASSUNTIVI DELLE PREVISIONI DI P.G.T.

2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI PRODUTTIVI/TERZIARI

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compensazione edificatoria [m ²]	superficie di concentrazione edificatoria [m ²]	edif. terziario- commerciale- ricettiva: SIp [m ²]	edificabilità produttiva: 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 volumetrico 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.

DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: SIp [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: SIp [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 <i>(lotti inattuati)</i>	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: SIp [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
----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------

DOCUMENTO	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: 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 terziario/ commerciale/ ricettiva: 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