

ATTO DI INDIRIZZO

VARIANTE PARZIALE ai PGT - STRALCIO DALLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO DELL'AMBITO STRATEGICO AS13

PREMESSA GENERALE

PGT E DOCUMENTO DI PIANO

- Il Piano di Governo del Territorio (PGT), è stato 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;
- Ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., il Documento di Piano del PGT ha validità quinquennale ed è sempre modificabile;
- Successivamente sono state approvate tre varianti parziali al PGT, che hanno interessato a vario livello i tre documenti costituenti lo stesso, segnatamente:
 1. 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;
 2. 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" ;
 3. Deliberazione di Consiglio comunale n. 101 in data 23 novembre 2017, con cui è stata definitivamente approvata variante parziale al PGT, Documento di Piano (dp), Piano della Regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS), ai sensi dell'art.13 della LR.12/2005, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione delle aree gradate;
- il PGT, in primis attraverso il Documento di Piano e l'interazione dello stesso con gli altri due distinti documenti, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, nell'intento di governare un territorio complesso e articolato come la Città di Pioltello ha ritenuto necessario ragionare in termini di pianificazione strategica, una pianificazione, cioè, che è passata attraverso la definizione di un quadro conoscitivo dei diversi aspetti (economici, sociali e ambientali) che compongono i singoli ambiti del territorio fondandosi su scenari di sviluppo chiari e obiettivi condivisi, attuabili e sostenibili sia ambientalmente che economicamente. Il PGT quindi, ha fatto propri gli indirizzi dell'amministrazione comunale, imperniati alla qualificazione e potenziamento delle politiche per la mobilità, per la residenza, per l'edilizia residenziale pubblica, per le attività produttive primarie secondarie e terziarie e non ultimo la distribuzione commerciale,

EVOLUZIONE NORMATIVA LOMBARDA - consumo di suolo zero -, scadenza del Documento di Piano (DP) del vigente PGT

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;

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 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 alle previsioni del Documento di Piano in merito alla pianificazione attuativa relativa agli Ambiti di Trasformazione ad esclusione dell'Ambito Strategico - ai sensi art.5 l.r.31/2014 e smi"**.

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

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.

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 .**

IL PGT e LA CRESCITA RESIDENZIALE

Seguendo i principi della Legge Regionale n. 12/05 il nostro PGT cerca 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 Riqualficazione - 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 superfici 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 (dp), Piano della regole (pdr) e piano dei servizi (pds), ai sensi dell'art.13 della r.12/2005, finalizzata al contenimento del consumo 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;

L'AMBITO STRATEGICO 13 (AS13) ed il contenimento del consumo di suolo.

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.

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.

Per quanto sopra e nel rispetto della disciplina della LR 31/14 che dispone, con riguardo ai piani attuativi relativi alle aree disciplinate dal documento di piano e 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 variante parziale al PGT (da assumersi in via prioritari) la decisione definitiva sullo stesso.

IL PGT : LA VARIANTE PARZIALE e gli ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra, conseguentemente all'assunzione dell'atto consiliare citato (DCC 76/17) e visto il DUP 2019-2021 segnatamente:

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.

A sostegno della attività agricola locale, nel PGT sono confermate tutte le grandi aree agricole e saranno introdotte regole che premiano il recupero delle cascine o la loro ricostruzione nei sedimi storici, per scopi collegati alle attività agricole e di allevamento.

A sostegno della produzione e consumo di cibo "a chilometro zero" sono previste una serie di azioni, tra cui:

- la vendita diretta dei prodotti locali in appositi spazi nei mercati rionali, in alcuni negozi di vicinato e in occasioni di feste;
- la creazione di un "orto di comunità" gestito da un operatore professionale con il coinvolgimento di gruppi di cittadini per la scelta delle colture da produrre;

- le visite didattiche e ludiche alle cascine ed alle attività agricole; il coinvolgimento degli operatori agricoli nella manutenzione del verde;
- la collaborazione con la Facoltà di Agraria per la valorizzazione della "campagna" pioltellese; attività sportive lungo i percorsi poderali compatibili con le attività agricole;
- la creazione di uno spazio dedicato alla storia dell'agricoltura locale presso la Biblioteca Comunale..

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 sopraccitata 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 intende dare avvio, nel prossimo settembre al procedimento di variante parziale che avrà ad oggetto lo stralcio dell'Ambito Strategico 13 dalle 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 del carico urbanistico complessivo sul territorio comunale per quanto attiene alle volumetrie destinate alla residenza previsto dal vigente PGT; Il presente documento costituisce indirizzo politico e propedeutico all'avvio formale della variante di cui all'art. 13 della LR 12/05.