

PGT

Piano di Governo del Territorio



Sindaco:

Carmine Lavanga

Responsabile del Procedimento:

Ferruccio Migani

Segretario Comunale:

Michele Panariello

VARIANTE P.G.T.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Progettista incaricato:

Massimiliano Koch



01

Oggetto Elaborato:

Relazione Illustrativa della Variante del PGT

Data:

25 Settembre 2020

PGT Vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013
Pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 44 del 30.10.2013

Il disegno e tutte le informazioni che vi sono contenute, sono di esclusiva proprietà di Massimiliano Koch e non possono essere copiate, riprodotti, resi pubblici senza autorizzazione scritta

COMUNE DI **POGLIANO MILANESE** Provincia di Milano

RELAZIONE PER LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

01. PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio è lo strumento fondamentale per definire il futuro sviluppo del territorio comunale indicando gli indirizzi e le risposte concrete che si intendono dare ai problemi irrisolti, per migliorare la qualità urbana in una prospettiva di sviluppo sostenibile, competitività economica e territoriale, nonché nella limitazione del consumo di suolo.

La multidisciplinarietà che caratterizza i contenuti del PGT consente la definizione di molteplici obiettivi, i quali analizzando le diverse tematiche territoriali, inquadrano le necessità principali del territorio stesso.

Il PGT di Pogliano Milanese è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 18.07.2013 ed è vigente dal 30.10.2013 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. - serie avvisi e concorsi - n. 44.

La Variante, si propone di perfezionare uno strumento urbanistico complesso e notevolmente innovativo per come concepito in sede di prima stesura.

Le linee strategiche contenute nel presente Documento di Indirizzo saranno assunte quali principi per avviare il processo di elaborazione e redazione degli atti costituenti la Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio per il Comune di Pogliano Milanese. L'elaborazione del Documento di Indirizzo si pone pertanto come strumento propositivo, in divenire ed in continua evoluzione.

In questi termini la variante PGT perseguirà prioritariamente l'obiettivo di riequilibrare lo sviluppo delle trasformazioni territoriali unitamente al consolidamento ed alla valorizzazione delle attività economiche e produttive ed al generale adeguamento e aggiornamento della normativa di piano. Al fine di rendere più comprensibile detti contenuti, gli obiettivi sono stati organizzati in quattro diverse aree tematiche caratterizzate ciascuna da una comunione di ambiti operativi:

- A. Obiettivi urbani;
- B. Obiettivi per lo sviluppo residenziale, produttivo e commerciale;
- C. Obiettivi per la mobilità;
- D. Obiettivi normativi.

02. OBIETTIVI STRATEGICI DEL PGT: VALUTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE E DELLE NUOVE OPPORTUNITÀ PER IL TERRITORIO

Gli obiettivi strategici contenuti all'interno del vigente Documento di Piano del PGT permangono quali punti di riferimento importanti per la pianificazione del comune di Pogliano Milanese.

La redazione della Variante Parziale avrà il compito prioritario di valutare il livello di coerenza e di implementazione di tali obiettivi strategici ma allo stesso modo dovrà valutare la possibilità di identificare nuovi modelli di sviluppo ed opportunità per la crescita e la valorizzazione del territorio e delle sue attività anche e soprattutto in relazione all'attuale situazione economica, sociale e territoriale.

A. Obiettivi urbani

Si riportano, in elenco, i principali obiettivi urbani da ottenersi attraverso le seguenti azioni:

- Riconferma della promozione del riuso, della riqualificazione e del risanamento con modalità più flessibili nei comparti / isolati / edifici di maggior criticità, definendo azioni specifiche relative alla realizzazione dei box e intervenendo a livello insediativo ed ambientale, contrastando gli stati di degrado più evidenti della parte più antica e legata alla tradizione;
- Rivalutazione del paesaggio urbano da ottenersi attraverso la riqualificazione della "città consolidata" con particolare attenzione alla costruzione di connessioni ed integrazioni con il sistema dei servizi;
- Riorganizzare lo sviluppo del tessuto residenziale in espansione

B. Obiettivi per lo sviluppo residenziale e produttivo

Si riportano, in elenco, i principali obiettivi per lo sviluppo residenziale:

- Per le aree di nuova trasformazione si verificherà lo stato di attuazione dei comparti previsti dal vigente PGT. Pur nel principio della riorganizzazione delle rimarginature e dei completamenti funzionali e della rete viaria urbana, occorrerà ottimizzare il carico urbanistico di previsione al fine di promuovere delle previsioni insediative che si attestino su un maggior contenimento dello uso del suolo agricolo;
- Adeguare la conformazione e le normative dei Piani Attuativi previsti dal vigente PGT alle nuove esigenze di sviluppo e di fattibilità. Riduzione delle aree edificabili, a seguito di alcune richieste pervenute dai proprietari;

Si riportano, in elenco, i principali obiettivi per lo sviluppo produttivo:

- Si procederà ad una verifica dello stato attuativo del PGT sulle aree destinate al produttivo. Se le condizioni lo consentiranno si potrà ricalibrare sia le dimensioni dei comparti che le modalità attuative. Occorrerà verificare lo stato insediativo e dimensionare un sostenibile scenario sotto la condizione imprescindibile di attuare opportune compensazioni ambientali;

Alla luce del nuovo assetto normativo europeo e regionale in materia di commercio, la Variante parziale al PGT dovrà occuparsi di adeguare l'apparato normativo di piano relativo al sistema commerciale del territorio, identificando una sua adeguata pianificazione al fine di creare una rete commerciale che consenta di creare spazi urbani di qualità, salvaguardando le aree più sensibili quale il centro storico ed evitando di sovraccaricare la rete infrastrutturale esistente.

C. Obiettivi per la mobilità

Si riportano, in elenco, i principali obiettivi:

- Sviluppo e coordinamento della rete di mobilità, con analisi e sviluppo delle previsioni di completamento della rete della viabilità urbana in base alle previsioni del vigente PGT ed alle eventuali esigenze di modifica emerse negli ultimi anni;
- Verifica ed implementazione percorsi ciclopedonali per la mobilità dolce, si procederà verificando lo stato di attuazione delle previsioni realizzative indicate nel vigente PGT e all'analisi di eventuali criticità che possano compromettere la continuità del sistema. Sarà inoltre valorizzata la caratteristica di rete locale e della propensione a rete intercomunale di mobilità dolce;
- Inserimento delle nuove infrastrutture realizzate.
- Prevedere all'interno delle schede degli ambiti di trasformazione la previsione di realizzazione nel comparto di una quota obbligatoria di parcheggi pubblici pari al 20 % della SLP

D. Adeguamento dell'apparato normativo di piano ed aggiornamento cartografico

Nel corso della validità di piano, il quotidiano utilizzo dell'apparato normativo e cartografico ha portato alla luce una serie di problematicità di interpretazioni normative. La variante parziale si occuperà di apportare una revisione completa all'apparato normativo e cartografico di piano, apportando le migliorie necessarie per una più facile interpretazione e le correzioni necessarie in virtù dell'attuale stato di attuazione di piano.

Si interverrà in tal senso apportando i necessari adeguamenti alla normativa del Piano delle Regole rendendola più applicabile e correggendo gli errori materiali riscontrati durante l'applicazione dello strumento, come in parte già fatto con la Delibera di consiglio comunale n. 5 del 28.02.2018

02. OBIETTIVI PUNTUALI DERIVANTI DAI CONTRIBUTI PARTECIPATIVI PRESENTATI

Di seguito si riporta l'elenco dei contributi partecipativi accolti, indicando per ognuno di essi la posizione all'interno del PGT, mediante l'assegnazione di un numero o una lettera, riportata nella cartografia allegata, i mappali catastali di riferimento, le argomentazioni della richiesta e le motivazioni dell'accoglimento del suggerimento. Si rimanda alla specifica tabella allegata

Di seguito con la numerazione progressiva vengono individuate i contributi della popolazione

1. ATR 9 - Richiesta di riperimetrare l'ambito, modificando la scheda urbanistica inserendo la Superficie territoriale come da catastale - L'osservazione non viene accolta, la perimetrazione attualmente prevista dal PGT si rende necessaria per poter realizzare la fascia di mitigazione, riducendo la stessa al solo perimetro del catastale di proprietà non consentirebbe la realizzazione di un'adeguata schermatura. Inoltre non è possibile eliminare un diritto acquisito dalle altre proprietà. In linea generale si sottolinea però che le schede di tutti gli ambiti di trasformazione vengono integrate con la trasposizione su base catastale e vengono esplicitati i mappali intercettati. La Superficie territoriale reale degli ambiti verrà definita a seguito di rilievo celerimetrico da eseguire obbligatoriamente prima della presentazione del piano Attuativo, (analoga all'osservazione n. 11).
2. Foglio n. 5 Mappale 593 - Cambio di destinazione d'uso da Tessuto semiaperto a media densità (art.44 PdR) a zona a verde privato - L'area viene modificata attribuendo alla porzione che si sviluppa su via Silvio Pellico, in prosecuzione dell'adiacente area residenziale, la destinazione d'uso di tessuto semiaperto a media densità (art. 44 PdR) mentre sulla restante porzione la destinazione ad ambito per servizi".
4. ATRC1 - Foglio n. 7 Mappale 284 - Svincolare edificazione sull'area di proprietà con Pdc autonomo e consentire cessione volumetria non edificata su altri lotti - L'area di trasformazione ATRC1 viene modificata in modo da consentire ai richiedenti di effettuare interventi autonomi. In particolare l'area in oggetto viene modificata suddividendo il comparto in più ambiti di trasformazione legati alle singole proprietà. Si precisa altresì che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 28.02.2018 è stato stabilito di dare una nuova interpretazione all'art. 58 delle NTA, rendendo più svincolata la facoltà di attuazione per sub comparti degli ambiti di trasformazione, (analoga all'osservazione n. 8).
5. ATRC1 - Foglio n. 2 Mappale 244 - Svincolare edificazione sull'area di proprietà con pdc autonomo e consentire destinazione d'uso terziaria/artigianale/produttiva. - L'area di trasformazione ATRC1 viene modificata in modo da consentire ai richiedenti di effettuare interventi autonomi. In particolare l'area in oggetto viene modificata attribuendo la destinazione di tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano - art. 46 PdR, (analoga alla osservazione n. 25).

6. ATR 13 - Foglio n.1 Mappali 135/384 - Si richiede di diminuire l'importo degli standard associati al comparto e di valutarli sull'effettivo volume in progetto e sugli effettivi abitanti insediabili e non su valori teorici. - Si ribadisce che il computo degli standard associati ai vari ambiti di trasformazione è meramente indicativo e che gli stessi saranno valutati sulla base del progetto da presentare e da convenzionare con l'amministrazione comunale. Inoltre viene modificata la scheda urbanistica relativa all'ambito ATR13 indicando che il comparto potrà essere attuato mediante lotti funzionali indipendenti previa presentazione di permesso di costruire convenzionato, lo standard verrà quindi definito in fase convenzionale previo confronto con l'A.C. Si precisa altresì che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 28.02.2018 è stato stabilito di dare una nuova interpretazione all'art. 58 delle NTA, rendendo più svincolata la facoltà di attuazione per sub compartimenti degli ambiti di trasformazione (analoga all'osservazione n. 7)
9. ATR 2 e ATR 4 - Verificare e rettificare le superfici territoriali come da catastale. - Tutte le schede degli ambiti di trasformazione vengono integrate con la trasposizione su base catastale e vengono esplicitati i mappali intercettati, in conseguenza di questo raffronto, si provvederà alla correzione di eventuali errori grossolani. Per la presentazione degli strumenti attuativi è comunque richiesto che la Superficie territoriale REALE dell'ambito venga definita mediante rilievo celerimetrico da eseguire obbligatoriamente prima della presentazione del piano. Sulla scorta di tali valori verranno pagati gli oneri e gli standard.
10. ATR 12 - Si richiede la possibilità di attuare in modo autonomo la porzione di ATR di proprietà. - Si conferma la possibilità di procedere autonomamente nella presentazione del piano attuativo sulla porzione dell'ambito di trasformazione di proprietà, come del resto già previsto dall'art. 17 comma 4 della Legge 11 novembre 2014 n. 164. Al fine di dare maggiore autonomia a tale ambito l'amministrazione comunale ritiene altresì opportuno suddividere l'adiacente area a standard posta a sud dell'ambito in due differenti compartimenti così che questa possa trovare immediata attuazione, (collegata all'osservazione n. 24 e 30).
12. ATR 1 - Foglio n. 7 Mappale 144 - Si richiede di stralciare l'area dall'ambito ATR1 ed azzonarlo come area agricola. - La destinazione del mappale indicato viene modificata e viene assegnata la destinazione di territorio rurale ed ambiti agricoli - art. 50 PdR.
13. ATR 13 - Foglio 1 Mappale 134 - Possibilità di inserire un parcheggio pubblico in fascia di mitigazione via Morgagni. - Viene accolta l'osservazione con l'indicazione di inserire nella scheda d'ambito uno schema tipologico della organizzazione del sistema della viabilità e con l'indicazione che il parcheggio realizzato sarà ceduto all'amministrazione Comunale alla ultimazione dell'intervento ma che la manutenzione resterà in capo ai residenti di tale ambito per almeno 10 anni.
17. ATR 1 - Foglio n. 7 Mappale 162 - Si richiede di stralciare l'area dall'ambito ATR1 ed azzonarlo come area agricola. - La destinazione del mappale indicato viene modificata e viene assegnata la destinazione di territorio rurale ed ambiti agricoli - art. 50 PdR.

18. Foglio n. 5 Mappale 42 - Richiesta di trasformazione dell'area da produttiva a tessuto misto artigianale di cui all'art. 46 PdR. - L'Amministrazione ha valutato che, in merito all'area oggetto di richiesta, considerando il particolare contesto in cui è inserita, la destinazione più consona è quella individuata all'art. 46 del PdR, che consente comunque la possibilità di svolgere attività produttive ma ne favorisce la riconversione ad ambito residenziale.
22. ATR 6 - Foglio n. 2 Mappali 239, 240 - Si richiede la possibilità di attuare in modo autonomo la porzione di ATR di proprietà apportando alcune modifiche alla collocazione dei servizi di interesse pubblico lasciandone invariate le caratteristiche. - Vengono accolte le modifiche richieste relativamente alla diversa disposizione proposta, la porzione di ambito che non verrà edificata, attualmente destinata a servizi, verrà classificata come verde di mitigazione
23. ATR 3 - Foglio n. 7 Mappali 127, 128, 129, 130 - Si richiede di stralciare l'area dall'ambito ATR3 ed azzonarlo come area agricola. - La destinazione del mappale indicato viene modificata e viene assegnata la destinazione di territorio rurale ed ambiti agricoli - art. 50 PdR.
24. ATR 12 - Foglio n. 2 Mappali 3, 4, 290, 291, 292 - Modifiche alle specificazioni urbanistiche di cui all'ambito ATR 12. - Vengono accolte le specifiche richieste con la verifica che non verranno modificate le superfici destinate a servizi e ad uso residenziale, (collegata all'osservazione n. 10 e 30).
26. Foglio n. 6 Mappali 335, 84 - Riperimetrazione del piano attuativo con l'esclusione delle aree non di proprietà. - Vengono accolte le richieste e viene modificato il perimetro del piano attuativo, viene altresì prevista ai fini dell'attuazione dello strumento attuativo, la realizzazione obbligatoria di una nuova viabilità a N/E del comparto.
27. Foglio n. 4 Mappali 132, 135, 733, 735, 698, 855 - Ridistribuire l'azzoneamento dei mappali indicati. - Vengono accolte le richieste di modificazione dell'azzoneamento come indicato nel contributo partecipativo assoggettando tutte le aree a permesso di costruire convenzionato, (analoga all'osservazione n. 28)
28. ATR 7 - Verificare la necessità di realizzare l'infrastruttura prevista dal PGT. - Il Comune conferma che tale opera non verrà realizzata e quindi stralciata dagli atti del PGT.
29. ATR 12 - Foglio n. 2 Mappale 3 - Eliminazione della fascia di rispetto arborea di mt. 10,00 prevista sul perimetro esterno nord dell'ATR in corrispondenza dell'ATR 12.1. - Vengono accolte la richiesta di modificazione proposta in quanto anche il lotto individuato posto a nord, risulta un ambito soggetto a Trasformazione Urbanistica con la previsione di eventuale perequazione e pertanto non si rende necessaria la fascia di mitigazione che dovrà essere traslata a nord di questo.

Di seguito con lettere progressive vengono individuate gli aggiornamenti proposti dall'A.C.

- A. Inserimento in cartografia di edifici e infrastrutture completati all'interno del PII via Madonna-via S. Francesco - Recepita a seguito della trasmissione degli elaborati grafici da parte dell'ufficio Ufficio Tecnico Comunale.

- B. Area nord-ovest cimitero a destinazione agricola acquisita dal patrimonio comunale - Recepita l'informazione ma non cambia la rappresentazione grafica nei documenti del PGT in quanto l'ambito rimane individuato come area agricola.
- C. Rettifica destinazione area tra via Europa e via Chiesa da indicare come PII - Si provvederò ad apportare la modifica indicata in quanto trattasi di errore materiale, essendo presente un P.I.I. previgente alla data di approvazione del PGT. L'area passa quindi da un azzonamento che la individua come tessuto per attività produttive ad ambiti sottoposti o da sottoporre a piano attuativo. TALE MODIFICAZIONE AL PIANO DELLE REGOLE POTRA' ALTRESI' ESSERE APPORTATA CON UNA SEMPLICE DELIBERA PER ERRORE MATERIALRE, DA APPROVARE IN CONS. COMUNALE.
- D. Modifica dell'azzonamento dell'area posta a sud dell'ATR 9 - Tale area verrà modificata passando da tessuto semiaperto a media densità a verde di mitigazione, trovandosi in una localizzazione sensibile posta tra un'area di trasformazione, un ambito a servizi e in adiacenza ad un tracciato viabilistico in previsione.
- E. Modifica destinazione area su via grassina come area produttiva - Recepita, tutta l'area di proprietà dell'azienda Salvini viene assoggettata a P.L. (area produttiva + standard).
- F. Inserimento in cartografia di sagoma impianto natatorio - Recepita a seguito della trasmissione degli elaborati grafici da parte dell'ufficio Ufficio Tecnico Comunale.
- G. Rettifica confine comunale su via Lainate come da elaborati forniti in osservazione 14 - Recepita
- H. Modificazione della normativa relativa alle aree a verde di mitigazione comprese all'interno degli ATR - Recepita: tali aree presenti all'interno degli ambiti di Trasformazione potranno essere conteggiate come aree standard in cessione, in riferimento all'ambito di appartenenza, ed al loro interno potranno essere realizzati posti auto (la manutenzione delle stesse rimarrà a carico degli attuatori del piano per un periodo da concordare con l'amministrazione).
- I. Modifica azzonamento strada privata in via della Fornace: la porzione di territorio individuata è stata erroneamente rappresentata come appartenente al sistema della viabilità mentre detta strada si sviluppa su proprietà privata, viene lasciata la campitura analoga a quella dell'area adiacente della stessa proprietà, inserendo una specifica norma di salvaguardia al fine di prevederne un corretto utilizzo.