

Comune di MARCALLO con CASONE (MI)

VARIANTE al PGT VIGENTE

RELAZIONE di VARIANTE



*Variante al Piano di Governo del Territorio Vigente*

**DOCUMENTO di PIANO, PIANO delle REGOLE, PIANO dei SERVIZI**

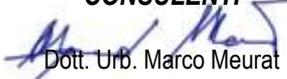
**VERSIONE**

APPROVAZIONE

**REDAZIONE**

Studio Tecnico Castelli SaS

**CONSULENTI**

  
Dott. Urb. Marco Meurat  
Dott. Arch. Jr Davide Binda  
Dott. Paolo Sorvico

**RELAZIONE di VARIANTE - 2017**

**DATA**

MAGGIO 2018

**AGGIORNAMENTO MARZO 2019**

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
	1.1 <i>Lo strumento urbanistico vigente</i>	4
<b>2</b>	<b>LE LINEE DI INDIRIZZO PER LA VARIANTE AL PGT</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DAGLI INDIRIZZI AGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI PIANO</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>8</b>
	4.1 <i>Premessa</i>	8
	4.2 <i>Individuazione di n.2 ambiti di Trasformazione con consumo di superficie agricola</i>	10
	4.2.1 <i>Nuovo ambito di trasformazione ATS-01</i>	12
	4.2.2 <i>Nuovo ambito di trasformazione ATR-14</i>	13
	4.3 <i>Individuazione di ambiti di superficie urbanizzata e urbanizzabile restituiti al sistema agricolo</i>	14
	4.4 <i>Verifica del bilancio ecologico del suolo non superiore a zero</i>	18
	4.5 <i>Idoneità delle nuove trasformazioni a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto, e con gli obiettivi del PTCP</i>	19
	4.5.1 <i>Ambito di trasformazione ATS-01</i>	19
	4.5.2 <i>Ambito di trasformazione ATR-14</i>	28
	4.6 <i>Esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole</i>	35
	4.7 <i>lotti funzionali degli ambiti di trasformazione</i>	44
<b>5</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>45</b>
	5.1 <i>Redazione della "Carta del consumo di suolo" (Tav.n.1.13A)</i>	45
	5.2 <i>Aggiornamento del perimetro dei nuclei di antica formazione</i>	47
	5.3 <i>Semplificazione normativa degli interventi nei nuclei di antica formazione</i>	50

5.4	<i>Semplificazione normativa ed accorpamento dei tessuti edificati residenziali intensivi ed estensivi</i>	54
5.5	<i>Piani e programmi in itinere / completati</i>	60
5.6	<i>Tessuti "Ville con parchi"</i>	61
5.7	<i>Ex ATR-10 del documento di Piano trasformato in P.c.c. del Piano delle Regole</i>	63
5.8	<i>Rigenerazione urbana</i>	65
<b>6</b>	<b>PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>67</b>
6.1	<i>Potenziamento della Rete Ecologica Comunale (REC)</i>	67
6.1.1	Potenziamento del corridoio ecologico	68
6.1.2	Efficientamento degli elementi della REC	70
6.1.3	Redazione della tavola Rete ecologica comunale REC (n. 2.12)	72
6.2	<i>Modifica area servizi scolastici</i>	72
6.3	<i>Modifica aree a verde</i>	73
6.4	<i>Modifica attrezzature d'interesse comune</i>	73
<b>7</b>	<b>DIMENSIONAMENTO DI PIANO</b>	<b>74</b>
7.1	<i>Documento di Piano</i>	74
7.1.1	Dimensionamento PGT vigente	74
7.1.2	Dimensionamento PGT Variante	75
7.2	<i>Piano delle Regole</i>	76
7.2.1	Dimensionamento PGT vigente	76
7.2.2	Dimensionamento PGT Variante	76
7.3	<i>Piano dei servizi</i>	78
7.3.1	Dimensionamento PGT vigente	78
7.3.2	Dimensionamento PGT Variante	78
<b>8</b>	<b>PTCP E NUOVO CONSUMO DI SUOLO</b>	<b>80</b>

## 1 PREMESSA

***Il Comune di Marcallo con Casone ha attivato la Procedura di Variante al PGT vigente con Deliberazione GC n. 90 del 15/06/2017, al fine di modificare gli atti dello strumento urbanistico vigente in funzione di una rilettura del contesto territoriale e di un'ottimizzazione nella mitigazione delle ricadute ambientali attese, alla luce del mutato panorama socio- economico delineato sul territorio a partire dal PGT originario e delle successive Varianti entrate in vigore.***

***La presente variante pertanto prende luogo a partire dalle mutate esigenze del contesto territoriale locale, espresse dalle numerose osservazioni pervenute all'amministrazione comunale, nonché a interventi proposti dalla stessa Amministrazione.***

***A partire da ciò viene redatta la presente relazione di Variante al PGT 2017.***

### 1.1 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Marcallo con Casone ha attivato la Procedura di Variante al PGT vigente in data 07/08/2012 (avviso n°8432), al fine di rettificare gli atti dello strumento urbanistico vigente in funzione di una rilettura del contesto territoriale e di un'ottimizzazione nella mitigazione delle ricadute ambientali attese, alla luce del mutato panorama socio- economico delineato sul territorio a partire dal PGT originario (approvato in data 28/03/2011 – Deliberazione GC 15, e pubblicato sul BURL 5588 del 17/05/2011) fino ad oggi.

Successivamente il Comune ha redatto una Variante al PGT (approvata con Deliberazione CC n° 24 del 29/07/2013 ed entrata in vigore a seguito di pubblicazione sul BURL n° 38 del 18/09/2013) atta a correggere alcuni errori materiali puntuali entro la normativa del Piano delle Regole, senza modifica alcuna delle previsioni di Piano dello strumento urbanistico allora vigente.

Successivamente è entrata in vigore una Variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, approvata con Deliberazione n. 40 del 25/11/2014 e divenuta vigente a seguito di pubblicazione sul BURL in data 22/07/2015.

In ultimo è entrata in vigore una Variante al Documento di Piano a seguito di Procedura SUAP, approvata con Deliberazione n. 21 del 02/07/2015 e divenuta vigente a seguito di pubblicazione sul BURL in data 21/10/2015.

## 2 LE LINEE DI INDIRIZZO PER LA VARIANTE AL PGT

Il Comune di Marcallo con Casone, entro la Deliberazione GC n. 90 del 15/06/2017 di avvio del procedimento di Variante, ha definito le linee di indirizzo per la Variante al Piano di Governo del Territorio 2017, a partire da considerazioni urbanistiche di carattere generale, riferibili al contesto territoriale comunale nonché ad un più ampio inquadramento sovralocale entro cui Marcallo si colloca.

In particolare viene citato:

Considerato Che:

-nel corso del primo periodo di attuazione del nuovo Strumento Urbanistico è emersa la necessità di apportare alcune modifiche e precisazioni delle previsioni di P.G.T. sia all'elaborati normativi sia a quelli grafici del Piano delle Regole, al fine di renderne più chiara l'applicazione e favorirne l'attuazione;

-è necessario procedere alla verifica e revisione del Documento di Piano in particolare sullo stato di attuazione degli ATR previsti, nonché sull'attuazione delle normative inerenti la realizzazione del Bosco Urbano;

-è necessario procedere anche alla verifica del Piano dei Servizi in relazione alle reali necessità sopravvenute;

-l'Amministrazione Comunale intende pertanto procedere ad una Variante Parziale agli atti del P.G.T. vigente finalizzata a:

a) Verificare ed eventualmente Aggiornare l'azonamento degli ambiti di trasformazione;

b) Correggere, integrare, semplificare o eventualmente riformulare le N.T.A. del Piano delle Regole vigente;

c) Correggere eventuali errori grafici materiali nelle tavole di P.G.T. (fasce di rispetto, elettrodotti, metanodotti, etc.);

### 3 DAGLI INDIRIZZI AGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI PIANO

La definizione degli indirizzi programmatici in relazione all'evoluzione della Variante al PGT, è necessariamente inquadrata entro un procedimento partecipato, pubblico.

Scelta dell'Amministrazione è stata ed è una lettura dei bisogni del cittadino, attivata attraverso un processo capillare d'ascolto, che ha messo in luce l'impossibilità di introdurre unicamente aspetti quantitativi nella nuova Variante di Piano, bensì la priorità di individuare nuovi metodi più efficaci e dinamici in grado di monitorare costantemente questo tema, date le ampie opportunità di trasformazione che lo strumento urbanistico può offrire.

I dati rilevati durante gli incontri sono stati – e saranno durante l'intero iter procedurale - tradotti e incrociati in modo da individuare le diverse metodologie d'intervento possibili. I resoconti dei contributi sono stati analizzati in maniera sistematica, con lo scopo preciso di isolare con maggiore attenzione le diverse valutazioni rispetto ai bisogni che si sono via via delineati nel tempo.

A partire da tale constatazione si è scelto di procedere per temi, di seguito analizzati ed approfonditi e tradotti in obiettivi, nei confronti dei quali prende luogo la Variante al PGT.

## 4 DOCUMENTO DI PIANO

### 4.1 Premessa

La Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, in relazione alle Varanti al Documento di Piano, cita quanto segue:

(Art. 5)

[..]

*4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.*

[..]

Stante tale disposto normativo la Variante al PGT 2017 individua entro il documento di Piano 2 nuovi ambiti di trasformazione, previo stralcio di aree appartenenti ad “ambiti di superficie urbanizzata e urbanizzabile” dello strumento urbanistico vigente, utili ad assicurare “un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente”, come di seguito esplicitato.

Giova ricordare che l'Art. 2 della citata L.R. 31/2014 s.m.i., al comma 1, definisce quanto segue:

*1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:*

- a) *superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;*
- b) *superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;*
- c) *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 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;*
- d) *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;*
- e) *rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.*

#### 4.2 Individuazione di n.2 ambiti di Trasformazione con consumo di superficie agricola

Il Documento di Piano in Variante individua i seguenti nuovi ambiti di trasformazione, individuati a seguito di esplicite richieste da parte dei porponenti:

Stato di fatto	Variante PGT (ATS 1)
 <div data-bbox="229 1348 788 1706"> <p>AREE AGRICOLE</p> <p>□ AMBITO AGRICOLO</p> <hr/> <p>AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE</p> <p>▭ PLIS</p> <p>■ BOSCO URBANO</p> <p>●●● CORRIDOIO ECOLOGICO</p> </div>	 <div data-bbox="836 1361 1347 1496"> <p>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA</p> <p>▨ SOCIO-SANTARIO</p> </div>
Stato di fatto	Variante PGT (ATR 14)



4.2.1 Nuovo ambito di trasformazione ATS-01**Ambiti di trasformazione prevalentemente socio-sanitari:**

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 01</b>		
<b>Inquadramento nel comparto territoriale</b>	Marcallo Nord Ovest	
<b>Dati quantitativi principali</b>	Superficie territoriale	mq. 56.061,00
	Superficie copribile massima	40% St
	Altezza massima	5 piani fuori terra salvo volumi tecnici. In sede di P.A., a fronte di motivate esigenze prestazionali, potranno essere assentite altezze maggiori.
	Indice di fabbricabilità	U.T0,67 mq/mq
	Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni socio-sanitarie:	-parcheggi pubblici /privati di uso pubblico (minimo): 150 posti auto
	Superfici per parcheggi minima ad uso privato per destinazioni socio-sanitarie:	-superficie minima per parcheggi privati: 12.300 mq
	Superficie per strade e viabilità	Viabilità di distribuzione interna
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	Socio-sanitarie, e correlate	
<b>Cessioni - monetizzazioni</b>	<p>Si richiede la cessione, monetizzabile, di un'area pari al 10% della St dell'intervento.</p> <p>Viene definito un ulteriore onere qualitativo, ovvero contributo di scopo atto a concorrere al potenziamento della rete ecologica comunale e al sistema dei servizi, pari a 14 euro /mq della St dell'intervento.</p>	
		<p>Repertorio dei varchi della rete ecologica (PTCP Città M. di Milano);</p> <p>Repertorio mitigazioni ambientali (PTCP Città M. di Milano);</p>
<b>Strumenti di attuazione</b>	-	
<b>Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico</b>	<p>piano attuativo (P.A.)</p> <p>Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni.</p> <p>Pericolosità sismica locale: Zona Z4a</p> <p>Vincoli: Canale diramatore – fascia di rispetto con finalità idrauliche, 5 m. dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine. Divieto di copertura e tombinamento</p>	<p>Riferimenti normativi:</p> <p>TAV.8 – Fattibilità geologica</p> <p>TAV. 6 – Carta vincoli piano geologico</p>
<b>Prescrizioni</b>	<p>Si ritiene necessario prevedere interposizione di adeguata area ecologica "cuscinetto" a verde lungo tutto il lato est dell'intervento, con profondità minima di 20 m, piantumata con essenze arboree ed arbustive, autoctone e non allergeniche, atta a garantire una valorizzazione naturalistica, un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti attesi, nonché atta a concorrere alla definizione del corridoio ecologico della REC prospiciente. Tale intervento dovrà essere definito entro specifico progetto del verde, e la convenzione dell'area dovrà altresì comprenderne la relativa manutenzione nei successivi 5 anni.</p>	<p>Riferimenti normativi:</p> <p>Tav.n.2.12 - Rete ecologica regionale REC;</p> <p>Repertorio dei varchi della rete ecologica (PTCP Milano);</p> <p>Repertorio mitigazioni ambientali (PTCP Città M. di Milano);</p>

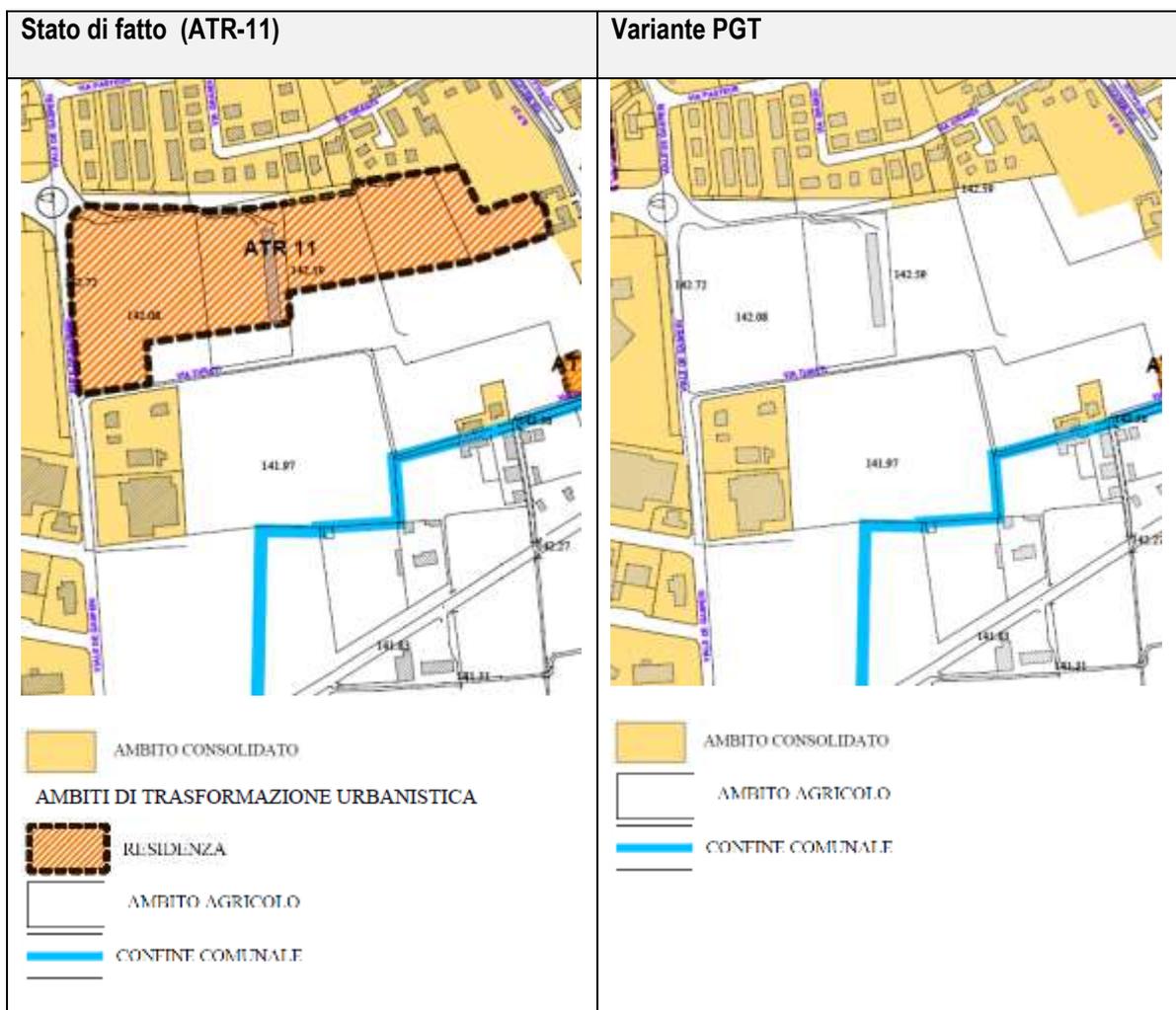
4.2.2 Nuovo ambito di trasformazione ATR-14

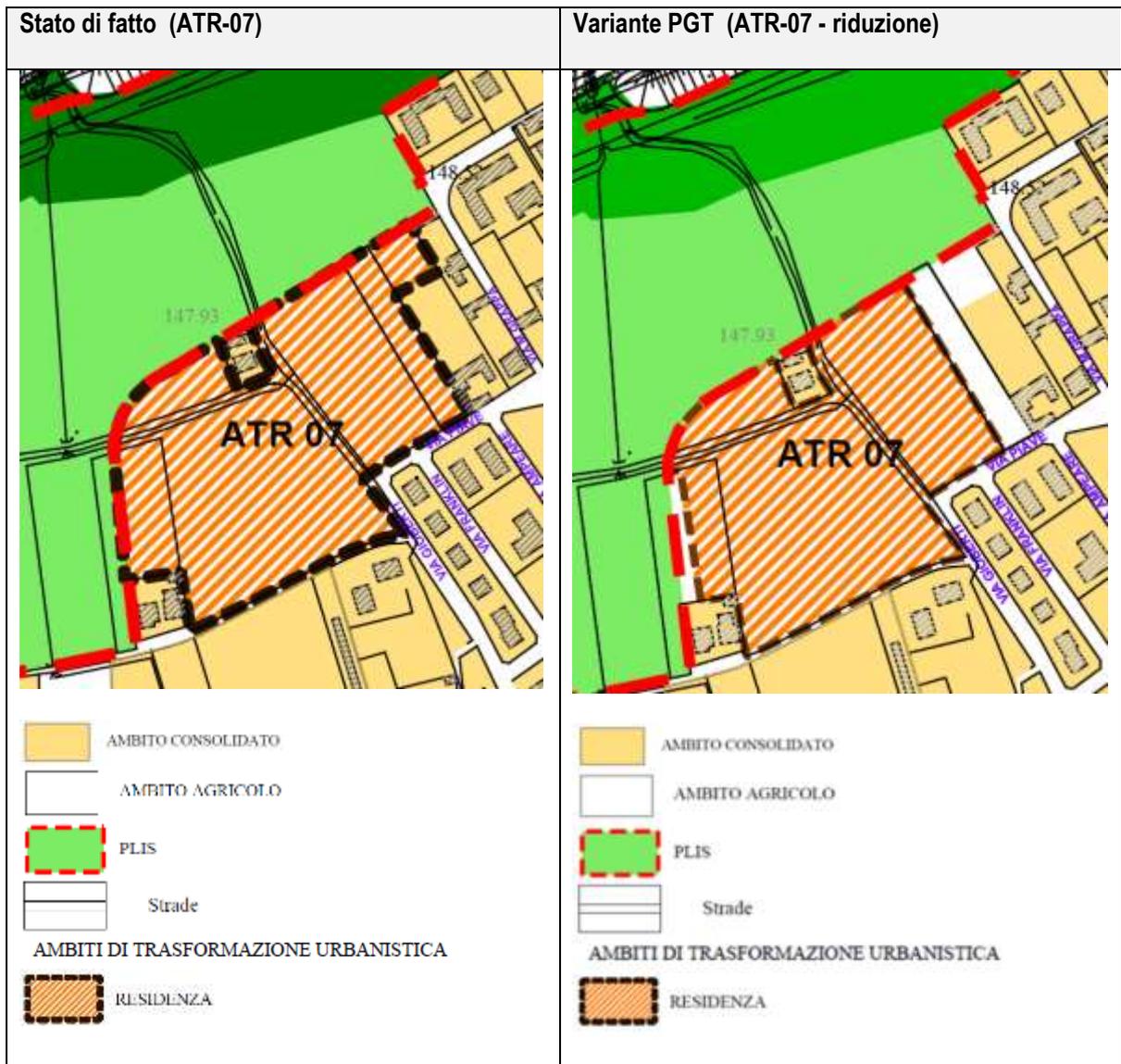
<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 14</b>		
<b>Inquadramento nel comparto territoriale</b>	Marcallo nord est	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenza 20% compatibili
<b>Dati quantitativi principali</b>	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi  Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. 3.283,00 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq  1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	Residenziale	
<b>Direttive</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde</li> <li>- Realizzazione parcheggi</li> <li>- Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche</li> <li>- Piantumazione con filari a quinconce verso la campagna</li> </ul>	
<b>Strumenti di attuazione</b>	piano attuativo (P.A.)	
<b>Cessione aree per urbanizzazione secondaria</b>	Si consiglia la monetizzazione	
<b>Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico</b>	Classe fattibilità geologica: n.2 fattibilità con modeste limitazioni. Pericolosità sismica locale: Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica
<b>Prescrizioni</b>	Prevedere idonea dotazione arborea lungo tutti i lati dell'intervento prospicienti le aree industriali, le aree libere esistenti nonché l'ambito agricolo ad est allo scopo di realizzare fasce "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi, con profondità minima di 10 m, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti artigianali/industriali contigui	Riferimenti normativi Repertorio mitigazioni ambientali (PTCP Città M. di Milano);

### 4.3 Individuazione di ambiti di superficie urbanizzata e urbanizzabile restituiti al sistema agricolo

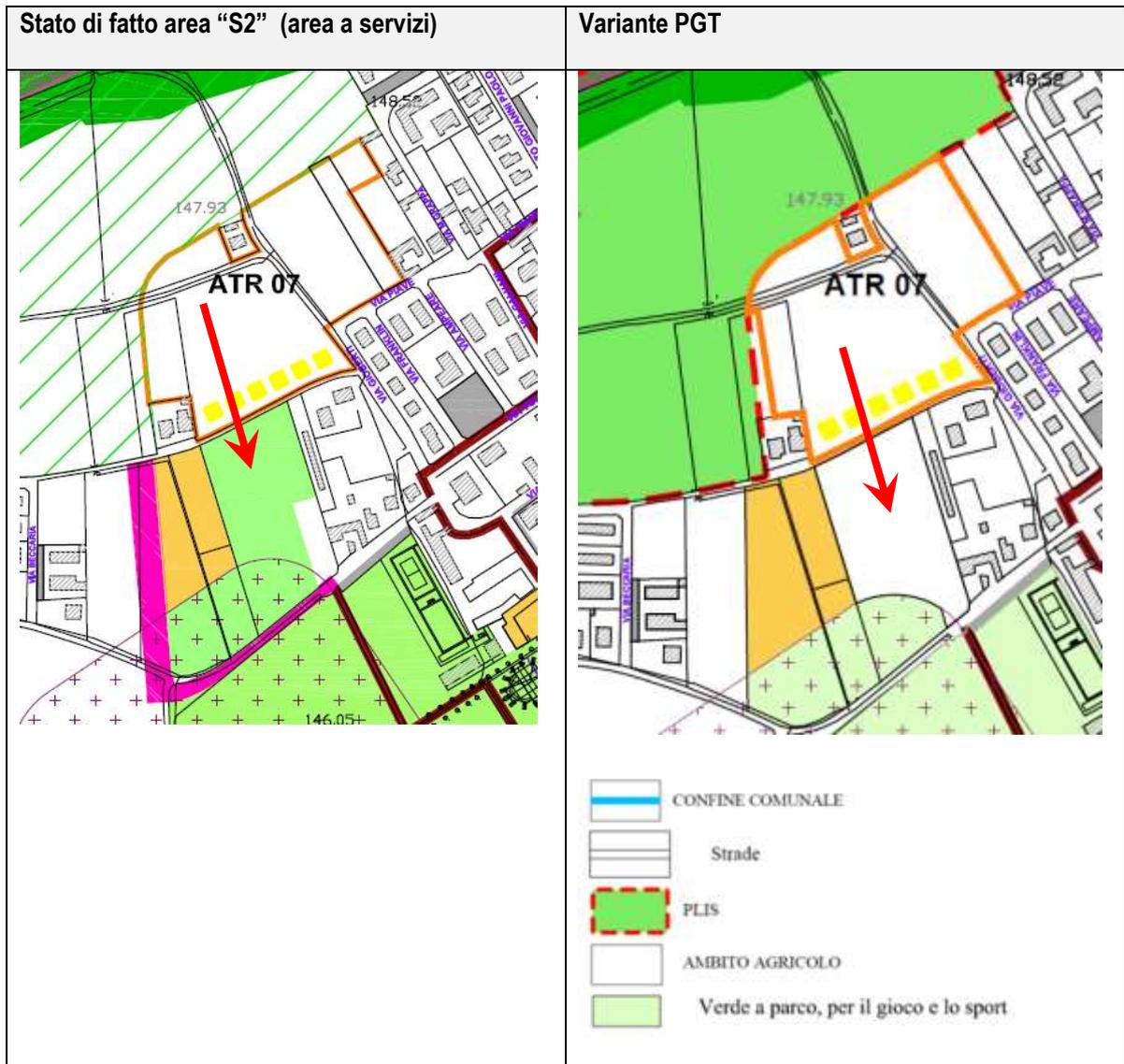
In coerenza dei dettami della L.R.31/2014 la Variante individua ambiti da restituire al sistema agricolo. Tali ambiti assicurano un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1 della L.R. 31 citata, e pertanto vengono individuati entro ambiti della superficie urbanizzata e urbanizzabile, ovvero entro i “terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate”.

Pertanto:









#### 4.4 Verifica del bilancio ecologico del suolo non superiore a zero

Sulla scorta di quanto individuato nel precedente capitolo 4.2 e 4.3 è possibile verificare il raggiungimento del bilancio ecologico del suolo non superiore a zero:

AMBITI RESTITUITI AL SISTEMA AGRICOLO		
AREA	DESCRIZIONE	St (mq)
ATR11	ambito di trasformazione residenziale	49.012
ATR07 (riduzione ovest)	ambito di trasformazione residenziale	750
ATR07 (riduzione est)	ambito di trasformazione residenziale	2.948
S1 (Casone) – rif. Cap 4.4	area a servizi pubblici	7.401
S2 (Marcallo) – rif. Cap 4.4	area a servizi pubblici	7.600
<b>TOTALE</b>		<b>67.711</b>

AMBITI SOTTRATTI AL SISTEMA AGRICOLO		
AREA		St (mq)
ATR14	ambito di trasformazione residenziale	3.283
ATS01	ambito di trasformazione socio- sanitaria	56.061
ATR04	Modifica perimetro trasformazione	1232
<b>TOTALE</b>		<b>60.576</b>

DIFFERENZA AMBITI RESTITUITI - AMBITI SOTTRATTI		
AMBITI		St (mq)
RESTITUITI		67.711
SOTTRATTI		60.576
<b>INCREMENTO AMBITI AGRICOLI</b>		<b>7.085</b>

Complessivamente gli ambiti agricoli incrementano di +7.085 mq, pertanto è verificato il consumo di suolo non superiore a zero.

#### **4.5 Idoneità delle nuove trasformazioni a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto, e con gli obiettivi del PTCP**

Il presente paragrafo indaga le 2 nuove trasformazioni attese, caratterizzate da consumo di suolo.

Le stesse sono:

- 1) Nuovo ambito di trasformazione ATS-01 a prevalente destinazione socio-sanitaria (rif. Capitolo 4.2 e 4.2.1)
- 2) Nuovo ambito di trasformazione ATR-14 a prevalente destinazione residenziale (rif. Capitolo 4.2 e 4.2.2)

##### **4.5.1 Ambito di trasformazione ATS-01**

###### **4.5.1.1 *Valenza agricola delle aree***



L'ATS-01 è individuato dal DUSAF quale ambito prevalentemente a "2111 – seminativi semplici", e nel settore sud a "3241 - cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree - Copertura di vegetazione arborea inferiore al 10% della superficie".

La valenza agricola dello stesso è limitata, in quanto non risulta condotta, e come da documenti fotografici seguenti risulta mantenuta a prato stabile, a tratti incolto. La porzione sud. L'ambito di intervento si localizza entro un contesto prativo residuale, risultante delle trasformazioni urbanistiche limitrofe areali, quali ad esempio il contermine brano produttivo di Mesero, e lineari quali l'autostrada A4 e la Boffalora Malpensa.



Figura 1 – vista dell'area da nord



Figura 2 - vista dell'area da sud

Nel complesso la valenza agricola dell'area risulta limitata, tanto da non essere individuata (come gran parte del settore tra Mesero e Marcallo in prossimità del tracciato autostradale e TAV) entro gli ambiti agricoli strategici del PTCP di Milano, seppure individuata quale "area agricola nello stato di fatto", ad eccezione del settore sud contermina all'autostrada A8:



Figura 3 – "ambiti agricoli strategici" di PTCP



Figura 4 – “ambiti agricoli nello stato di fatto”

#### 4.5.1.2 Valenza ecologica delle aree

L'area non risulta ricompresa entro elementi della rete ecologica regionale RER, mentre risulta in parte ricompresa entro elementi della rete ecologica provinciale REP:

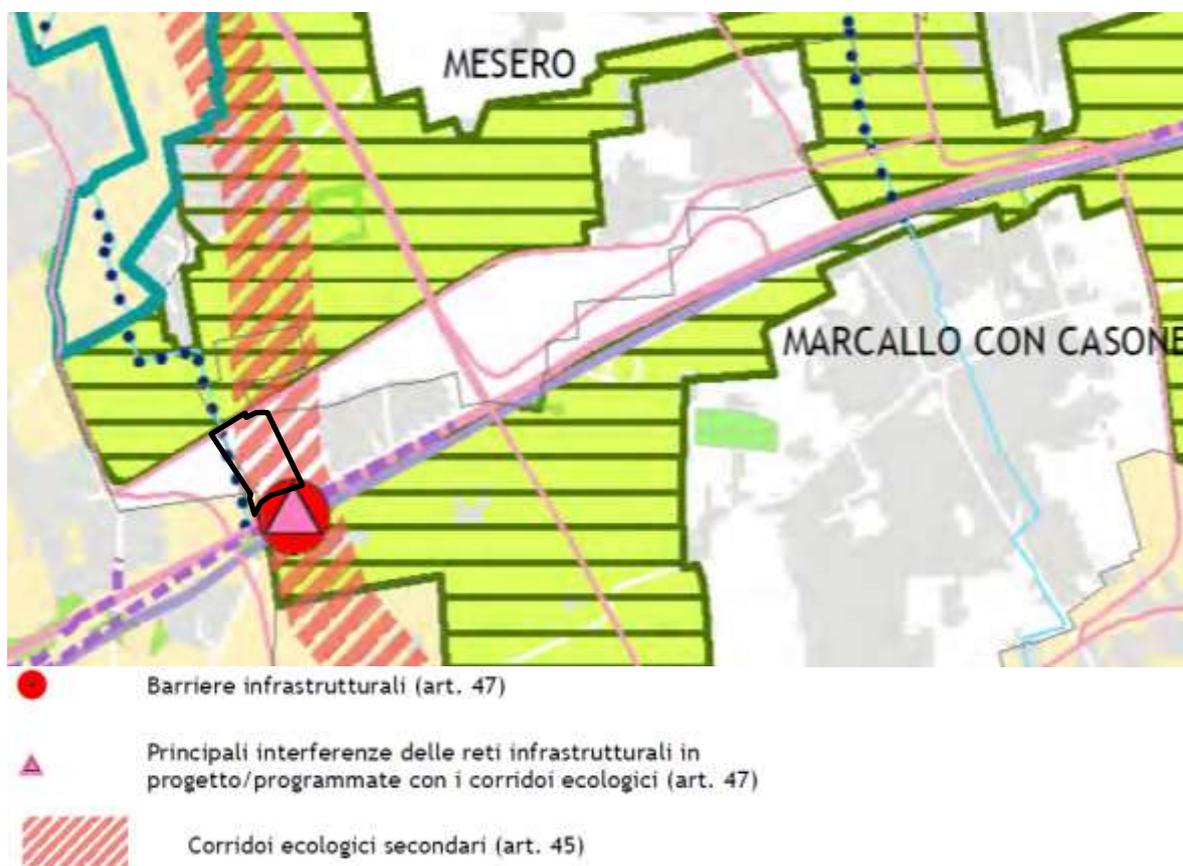


Figura 5 – rete ecologica provinciale

Nello specifico si sovrappone in parte ad un corridoio ecologico secondario, già interessato da “barriere infrastrutturali”, ivi compreso il potenziamento della tratta autostradale e TAV.

L’area in oggetto non risulta perimetrata entro l’elaborato “repertorio dei varchi della rete ecologica del PTCP”.

Si constata che non sono presenti ambiti della Rete Natura 2000.

In relazione a tale criticità si verifica che la Variante di Piano prevede:

- L’ottimale individuazione del corridoio ecologico dettagliato a scala locale, senza diminuzione della larghezza attesa, pari a 50 metri;
- Il concorso dell’ATS-01 al potenziamento dello stesso mediante definizione del margine di frangia urbana con essenze arboree ed arbustive autoctone e non allergeniche, in una fascia di larghezza minima di 20 m, lungo tutto il lato ovest dell’intervento stesso. Viene inoltre richiesta la redazione di specifico progetto del verde per tale elemento, oltre a prevederne la manutenzione nei successivi 5 anni (da prevedersi in convenzione).

- Il generale potenziamento della normativa a tema rete ecologica comunale, definendo entro le NTA del Piano dei Servizi che “al fine di dare attuazione al progetto di sistema ambientale e della rete ecologica il 10% dell’importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria potranno essere destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione di filari e piantumazioni relative utile a concorrere all’innalzamento qualitativo e quantitativo degli elementi della REC”.

In relazione di ciò si ritiene salvaguardata la complessiva valenza ecologica delle aree, a mezzo di efficientamento qualitativo della stessa.

#### 4.5.1.3 Valenza percettivo- vedutistica delle aree

Le aree agro-naturali interessate dalla trasformazione urbanistica risultano caratterizzate da rilevanti modifiche legate alle recenti realizzazioni di infrastrutture viarie nell’intorno, e tale porzione di territorio è ormai definita a rango di reliquato, con scarsa valenza agricola, naturalistica e paesaggistica. Nell’intorno dell’area, si rileva la presenza di un’edilizia mista, costruzioni industriali tradizionali di recente e più antica formazione, edifici terziari, oltre al cavalcavia e alla relativa rotatoria.

Dal punto di vista percettivo- vedutistico si constata che l’area risulta:

- Sul lato sud adiacente all’autostrada – tratta TAV e in parte ad un ambito di cava del Comune di Boffalora;
- Sul lato est interessata dal corridoio ecologico, nei confronti del quale è previsto il potenziamento della fascia verde piantumata sopra descritto,
- Sul lato nord è adiacente alla SP 170 connessa con la Boffalora – Malpensa;
- Sul lato ovest è adiacente ad ambiti agro-prativi, di fatto adiacenti alle aree industriali dei comuni di Boffalora e Bernate Ticino;

In ragione di ciò si ritiene limitata la valenza percettivo- vedutistica dell’area, pur richiamando quanto evidenziato nel paragrafo precedente in ordine al necessario efficientamento ecologico della stessa.

#### 4.5.1.4 Coerenza localizzativa

L’area di intervento, con previsione di funzioni socio-sanitarie, risulta:

- Ottimale dal punto di vista dell’accessibilità, in quanto prossima a infrastrutture sovraordinate (autostrada, Boffalora, TAV ecc..) nonché già servita da strade locali;

- Ottimale dal punto di vista della localizzazione funzionale, in quanto risulta prossima ma non adiacente al sistema del lavoro dei comuni di Marcallo stesso, di Boffalora e di Mesero, anch'essi in ottimismo dell'accessibilità elevata del settore territoriale, e al contempo un po' più distante dal sistema residenziale dei comuni citati;
- Ottimale sfruttamento della superficie territoriale, a mezzo di una previsione intensiva che minimizza il consumo di suolo;

#### 4.5.1.5 *Alternative localizzative*

Non risultano evidenti alternative localizzative efficienti, alla luce di quanto descritto nei precedenti paragrafi e verificate le proprietà a disposizione del proponente.

#### 4.5.1.6 *Idoneità ad assicurare il conseguimento degli obiettivi di PTCP*

a) macro-obiettivo 01 - Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.

Verificare le scelte localizzative del sistema insediativo assicurando la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo nonché la tutela dell'agricoltura e delle sue potenzialità, cogliendo le opportunità di inversione dei processi di degrado in corso.

Verificato quanto esplicitato nei precedenti paragrafi si constata che la compatibilità paesistico-ambientale può essere ritenuta raggiunta esclusivamente in coerenza con l'applicazione dei dettami normativi previsti dal PGT in relazione alla valorizzazione del corridoio ecologico localizzato in adiacenza all'area di intervento. Pertanto si rimanda alle prescrizioni normative espresse dalle NTA del PGT (art. 17 delle NTA del PdS e relativa scheda attuativa, e scheda attuativa dell' AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 01 contenuta nelle NTA del Documento di Piano).

b) macro-obiettivo 02 - Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo.

Verificare la coerenza tra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto ai diversi livelli di accessibilità, valutati in relazione alla presenza e alla capacità del trasporto pubblico e privato di persone, merci e informazioni, e verificare la sostenibilità ambientale ed economica delle specifiche eventuali maggiori esigenze indotte dalle previsioni insediative.

Verificato quanto esplicitato nei precedenti paragrafi si constata che la razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo può essere ritenuta raggiunta, in quanto l'area è localizzata in adiacenza all'intersezione dell'autostrada A4 Mi-TO (e TAV) e alla Boffalora Malpensa, nonché prossimo al sistema viabilistico locale dell'abitato di Marcallo con Casone, ed in ultimo prossimo al sistema di strade provinciali interessate i comuni contermini.

c) macro-obiettivo 03 - Potenziamento della rete ecologica.

Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità e di salvaguardia dei varchi inedificati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici.

Si richiama quanto esplicitato nel primo punto: verificato quanto esplicitato nei precedenti paragrafi si constata che la compatibilità paesistico-ambientale può essere ritenuta raggiunta esclusivamente in coerenza con l'applicazione dei dettami normativi previsti dal PGT in relazione alla valorizzazione del corridoio ecologico localizzato in adiacenza all'area di intervento. Pertanto si rimanda alle prescrizioni normative espresse dalle NTA del PGT (art. 17 delle NTA del PdS e relativa scheda attuativa, e scheda attuativa dell' AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 01 contenuta nelle NTA del Documento di Piano).

d) macro-obiettivo 04 – Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo.

Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse o degradate, la compattazione della forma urbana, conferendo una destinazione consolidata, che privilegi la superficie a verde permeabile alle aree libere intercluse e in generale comprese nel tessuto urbano consolidato. Qualora le aree interessate da previsioni di trasformazioni di iniziativa pubblica o privata non siano attuate, favorirne il ritorno alla destinazione agricola. Escludere i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture.

Complessivamente il consumo di suolo, come esplicitato nei precedenti paragrafi, risulta in diminuzione. Altresì il successivo cap. 4.6 indaga la qualificazione del consumo di suolo in ordine a: Incremento complessivo del quantitativo degli ambiti agricoli (riduzione del consumo di suolo), valenza agricola complessiva delle aree, valenza ecologica delle aree, valenza percettivo-vedutistica delle aree, coerenza localizzativa, omogeneizzazione delle aree agricole. Complessivamente l'intervento risulta sostenibile.

e) macro-obiettivo 05 - Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.

Favorire un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico anche attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde. Tutelare i valori identitari e culturali dei luoghi. Favorire la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione urbana e architettonica di qualità e alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Favorire l'impiego di tecniche urbanistiche compensative e perequative di livello comunale e sovracomunale per il perseguimento del macro-obiettivo.

Richiamando la necessità degli obblighi normativi espressi in relazione al corridoio della rete ecologica (art. 17 delle NTA del PdS e relativa scheda attuativa, e scheda attuativa dell' AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS 01 contenuta nelle NTA del Documento di Piano), si verifica che l'innalzamento della qualità dell'abitare –dell'ambiente è perseguito mediante la previsione di una struttura socio-assistenziale riferibile ad un'utenza non solo locale, ma sovralocale, data anche l'elevata accessibilità dell'area, concorrendo ad incrementare la dotazione territoriale di servizi al cittadino.

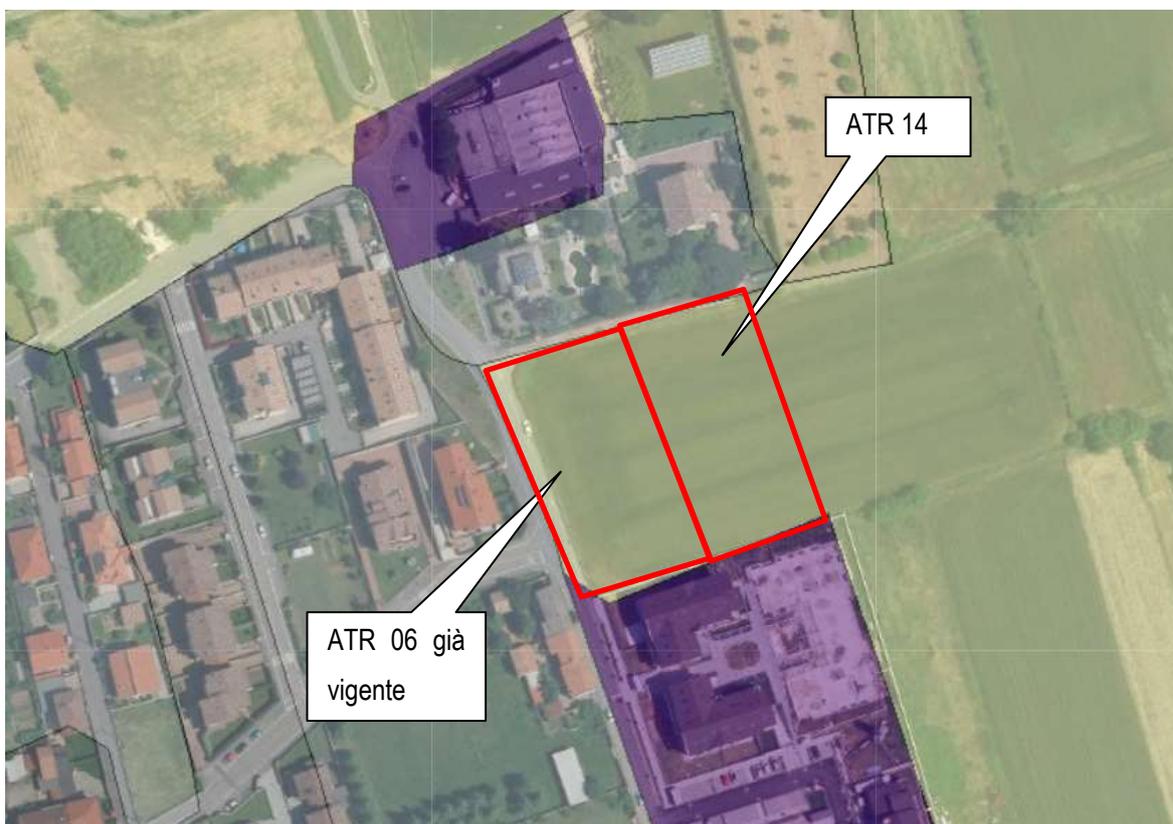
f) macro-obiettivo 06 – Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano casa.

Favorire la diversificazione dell'offerta insediativa al fine di rispondere alla domanda di housing sociale per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare. Favorire interventi di housing sociale di elevata qualità urbana e architettonica integrati con il tessuto urbano esistente e motori virtuosi per il recupero delle periferie. Prevedere il reperimento di aree da destinare ad interventi di housing sociale e l'introduzione negli strumenti di pianificazione locale di meccanismi urbanistici che favoriscano la realizzazione degli interventi stessi.

Non pertinente.

#### 4.5.2 Ambito di trasformazione ATR-14

##### 4.5.2.1 Valenza agricola delle aree



L'ATR-14 è individuato dal DUSAF quale ambito a "2111 – seminativi semplici".

La valenza agricola dello stesso è tuttavia limitata dalla posizione interclusa del lotto, adiacente ad una trasformazione già prevista dal PGT vigente. L'ATR14 confina infatti a nord e a sud con aree urbanizzate, ed ulteriore nucleo urbanizzato è localizzato a est, limitrofo all'area. A ovest la previsione urbanistica dell'ATR 06 propone similamente un ambito residenziale. LE due trasformazioni saranno caratterizzate da specifico disegno d'insieme.



Figura 6 – vista prospettica dell'area

Nel complesso la valenza agricola dell'area risulta limitata, tanto da non essere individuata (come gran parte del settore tra Mesero e Marcallo in prossimità del tracciato autostradale e TAV) entro gli ambiti agricoli strategici del PTCP di Milano, seppure individuata quale "area agricola nello stato di fatto, ad eccezione del settore sud contermina all'autostrada A8:



Figura 7 – “ambiti agricoli strategici” di PTCP



Figura 8 – “ambiti agricoli nello stato di fatto”

#### 4.5.2.2 Valenza ecologica delle aree

L'area non risulta ricompresa entro elementi della rete ecologica regionale RER, né ricompresa entro elementi della rete ecologica provinciale REP. Si constata che non sono presenti ambiti della Rete Natura 2000.

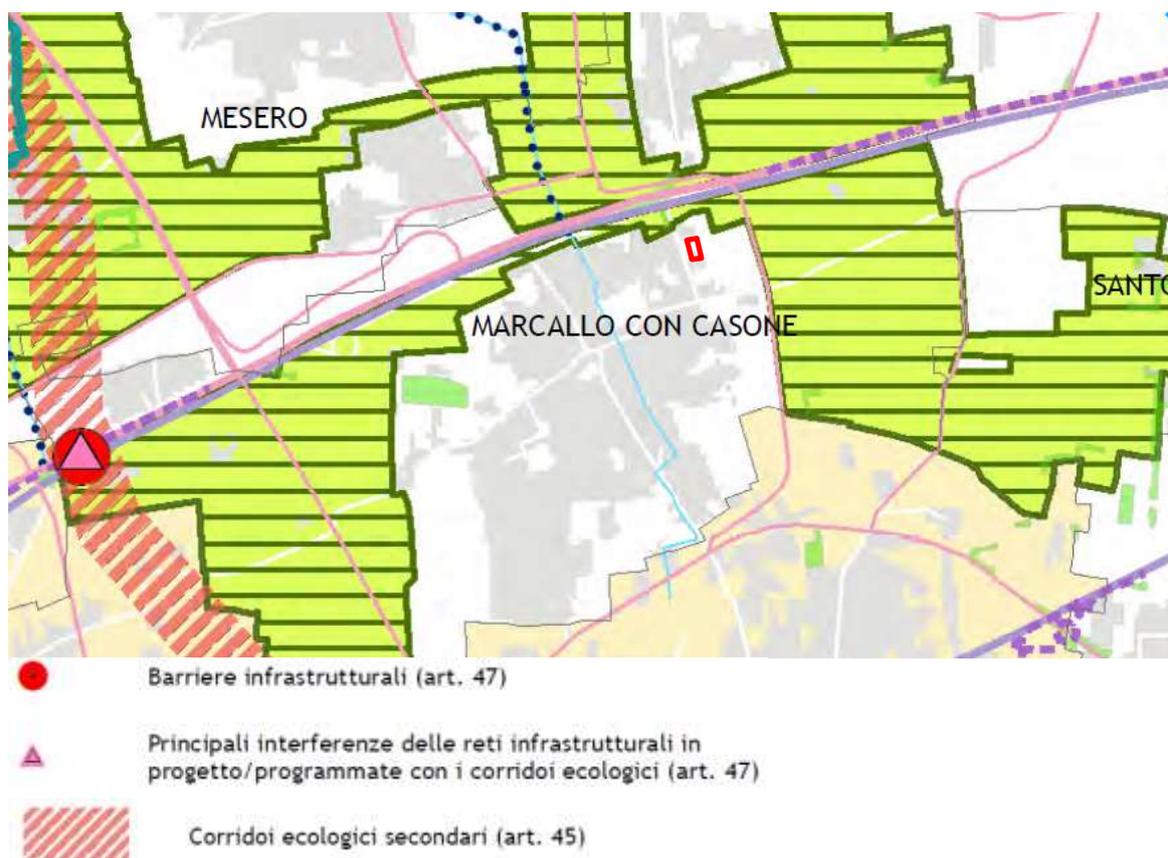


Figura 9 – rete ecologica provinciale

In relazione di ciò si ritiene che la complessiva valenza ecologica delle aree sia limitata.

#### 4.5.2.3 Valenza percettivo-vedutistica delle aree

Le aree agro-naturali interessate dalla trasformazione urbanistica risultano interstiziali, caratterizzate dalle diffuse e rilevanti modifiche, stratificate nelle varie epoche urbanistiche, legate alla presenza del tessuto urbano consolidato nell'intorno, e tale porzione di territorio è ormai definita ad area di risulta, con scarsa valenza agricola, naturalistica e paesaggistica.

Dal punto di vista percettivo- vedutistico si constata che l'area risulta:

- Sul lato nord e sud adiacente all'urbanizzato residenziale esistente
- Sul lato est è presente un ulteriore nucleo urbanizzato, adiacente;
- Sul lato ovest la previsione urbanistica dell'ATR 06 vigente propone similmente un ambito residenziale;

In ragione di ciò si ritiene limitata la valenza percettivo- vedutistica dell'area, pur richiamando quanto evidenziato nel paragrafo precedente in ordine al necessario efficientamento ecologico della stessa.

#### 4.5.2.4 *Coerenza localizzativa*

L'area di intervento, con previsione di funzioni socio-sanitarie, risulta:

- Ottimale dal punto di vista dell'accessibilità, in quanto area di frangia del TUC in parte interstiziale allo stesso, e già servita da strade locali;
- Ottimale dal punto di vista della localizzazione funzionale, in quanto risulta prossima al sistema residenziale comunale esistente, coerente con la destinazione attesa dalla trasformazione stessa;
- Ottimale sfruttamento della superficie territoriale, a mezzo di una previsione che minimizza il consumo di suolo;

#### 4.5.2.5 *Alternative localizzative*

Non risultano evidenti alternative localizzative efficienti, alla luce di quanto descritto nei precedenti paragrafi e verificate le proprietà a disposizione del proponente.

#### 4.5.2.6 *Idoneità ad assicurare il conseguimento degli obiettivi di PTCP*

a) macro-obiettivo 01 - Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.

Verificare le scelte localizzative del sistema insediativo assicurando la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo nonché la tutela dell'agricoltura e delle sue potenzialità, cogliendo le opportunità di inversione dei processi di degrado in corso.

Verificato quanto esplicitato nei precedenti paragrafi si constata che la compatibilità paesistico-ambientale può essere ritenuta raggiunta, verificata la limitata estensione dell'intervento, e verificato il complessivo

consumo di suolo in diminuzione.

b) macro-obiettivo 02 - Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo.

Verificare la coerenza tra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto ai diversi livelli di accessibilità, valutati in relazione alla presenza e alla capacità del trasporto pubblico e privato di persone, merci e informazioni, e verificare la sostenibilità ambientale ed economica delle specifiche eventuali maggiori esigenze indotte dalle previsioni insediative.

Verificato quanto esplicitato nei precedenti paragrafi si constata che la razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo può essere ritenuta raggiunta, in quanto l'area è localizzata in prossimità del sistema viabilistico locale comunale (accessibilità diretta).

c) macro-obiettivo 03 - Potenziamento della rete ecologica.

Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità e di salvaguardia dei varchi ineditati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici.

Non si individuano interazioni dirette con gli elementi della rete.

d) macro-obiettivo 04 – Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo.

Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse o degradate, la compattazione della forma urbana, conferendo una destinazione consolidata, che privilegi la superficie a verde permeabile alle aree libere intercluse e in generale comprese nel tessuto urbano consolidato. Qualora le aree interessate da previsioni di trasformazioni di iniziativa pubblica o privata non siano attuate, favorirne il ritorno alla destinazione agricola. Escludere i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture.

L'ambito concorre, per morfologia e localizzazione, a favorire la densificazione della forma urbana, evitando processi di saldatura tra diversi centri edificati e lungo le infrastrutture.

e) macro-obiettivo 05 - Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.

Favorire un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico anche attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde. Tutelare i valori identitari e culturali dei luoghi. Favorire la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione urbana e architettonica di qualità e alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Favorire l'impiego di tecniche urbanistiche compensative e perequative di livello comunale e sovracomunale per il perseguimento del macro-obiettivo.

Trattasi di una limitata area residenziale interstiziale all'urbanizzato su 3 lati, che concorre al soddisfacimento della domanda edilizia espressa dal territorio.

f) macro-obiettivo 06 – Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano casa.

Favorire la diversificazione dell'offerta insediativa al fine di rispondere alla domanda di housing sociale per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare. Favorire interventi di housing sociale di elevata qualità urbana e architettonica integrati con il tessuto urbano esistente e motori virtuosi per il recupero delle periferie. Prevedere il reperimento di aree da destinare ad interventi di housing sociale e l'introduzione negli strumenti di pianificazione locale di meccanismi urbanistici che favoriscano la realizzazione degli interventi stessi.

Non pertinente.

#### **4.6 Esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole**

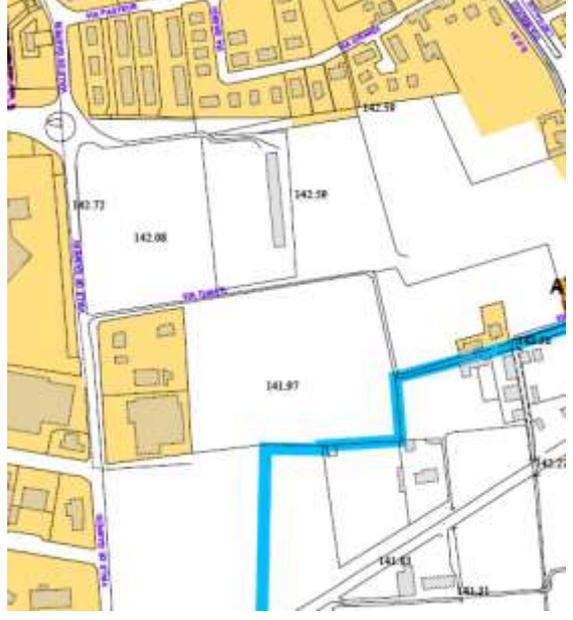
Alla luce di quanto esposto nel precedente capitolo 4.5 viene condotta indagine di dettaglio in relazione alla riduzione del consumo di suolo, ovvero al rispetto del consumo di suolo zero a norma de legge 31/2014 s.m.i., e in relazione alla salvaguardia e sviluppo delle attività agricole.

##### **Ambiti che sottraggono suolo agricolo (nuova previsione)**

- 1) Nuovo ambito di trasformazione ATS-01 a prevalente destinazione socio-sanitaria (rif. Capitolo 4.2 e 4.2.1)
- 2) Nuovo ambito di trasformazione ATR-14 a prevalente destinazione residenziale (rif. Capitolo 4.2 e 4.2.2)

##### **Ambiti che incrementano il suolo agricolo (nuova previsione):**

- 1) Restituzione ad ambito agricolo dell'ex ambito di trasformazione ATR11 (rif. Cap. 4.3)
- 2) Ridimensionamento dell'ambito di trasformazione ATR-07 (rif. Cap. 4.3)
- 3) Restituzione ad ambito agricolo dell'ex area a servizi sita in Casone (denominata nella presente relazione S1) - (rif. Cap. 4.3)
- 4) Restituzione ad ambito agricolo dell'ex area a servizi sita in Marcallo (denominata nella presente relazione S2) - (rif. Cap. 4.3)

Stato di fatto (ATR-11)	Variante PGT
 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AMBITO CONSOLIDATO  <b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> RESIDENZA  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AMBITO AGRICOLO  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> CONFINE COMUNALE                 </p>	 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AMBITO CONSOLIDATO  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AMBITO AGRICOLO  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> CONFINE COMUNALE                 </p>
 <p>Dal punto di vista della <u>valenza agricola</u> l'area risulta interessata da seminativo semplice, in coerenza con il settore sud del territorio comunale. L'edificazione risultante da foto aerea riguarda un edificio produttivo agricolo esistente.</p>	 <p>Dal punto di vista della <u>valenza ecologica</u> si constata che l'area garantirebbe la riduzione della saldatura tra nuclei urbanizzati (comuni di Marcallo CC e Magenta), la cui urbanizzazione si è estesa in epoche urbanistiche recenti secondo un modello a "macchia d'olio".</p>

Dal punto di vista della valenza percettivo –vedutistica la stessa risulta limitata, seppure si ravvisa che tal area si configura quale ambito di frangia tra gli urbanizzati di Marcallo e Mesero, e dunque areale verde di mitigazione tra i due abitati (foto: vista da Magenta verso Marcallo)

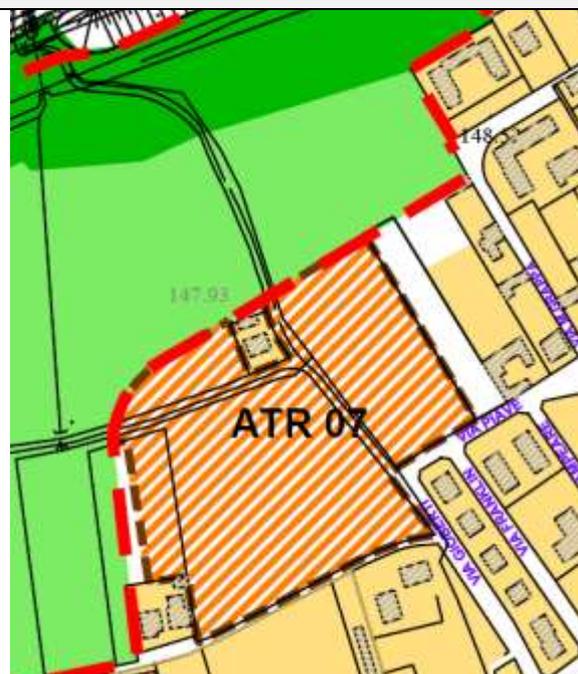


Dal punto di vista della corenza localizzativa si verifica che tale area, soggetta a previsioni urbanistiche nel PGT vigente, e mai realizzata, è espressamente oggetto di richiesta da parte del proponente, al fine di ricondurla ad ambito agricolo.

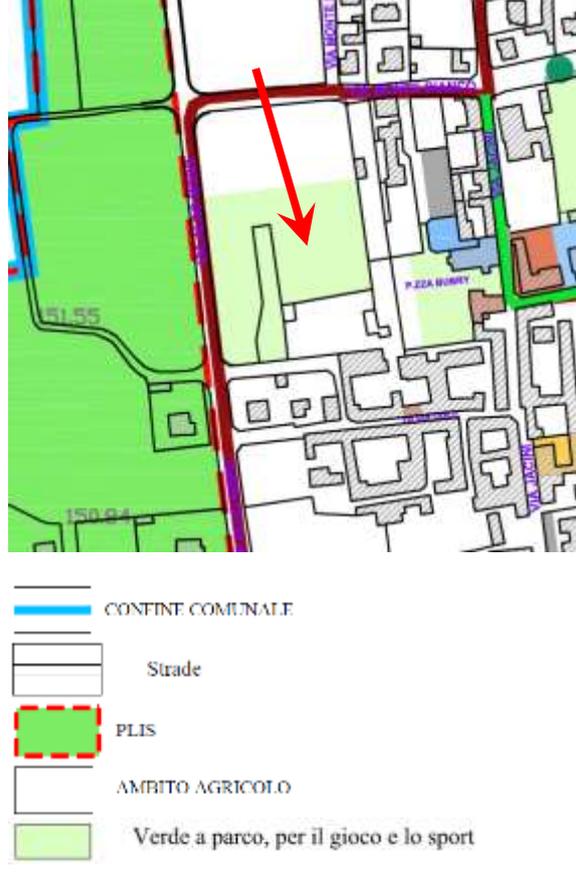
Stato di fatto (ATR-07)



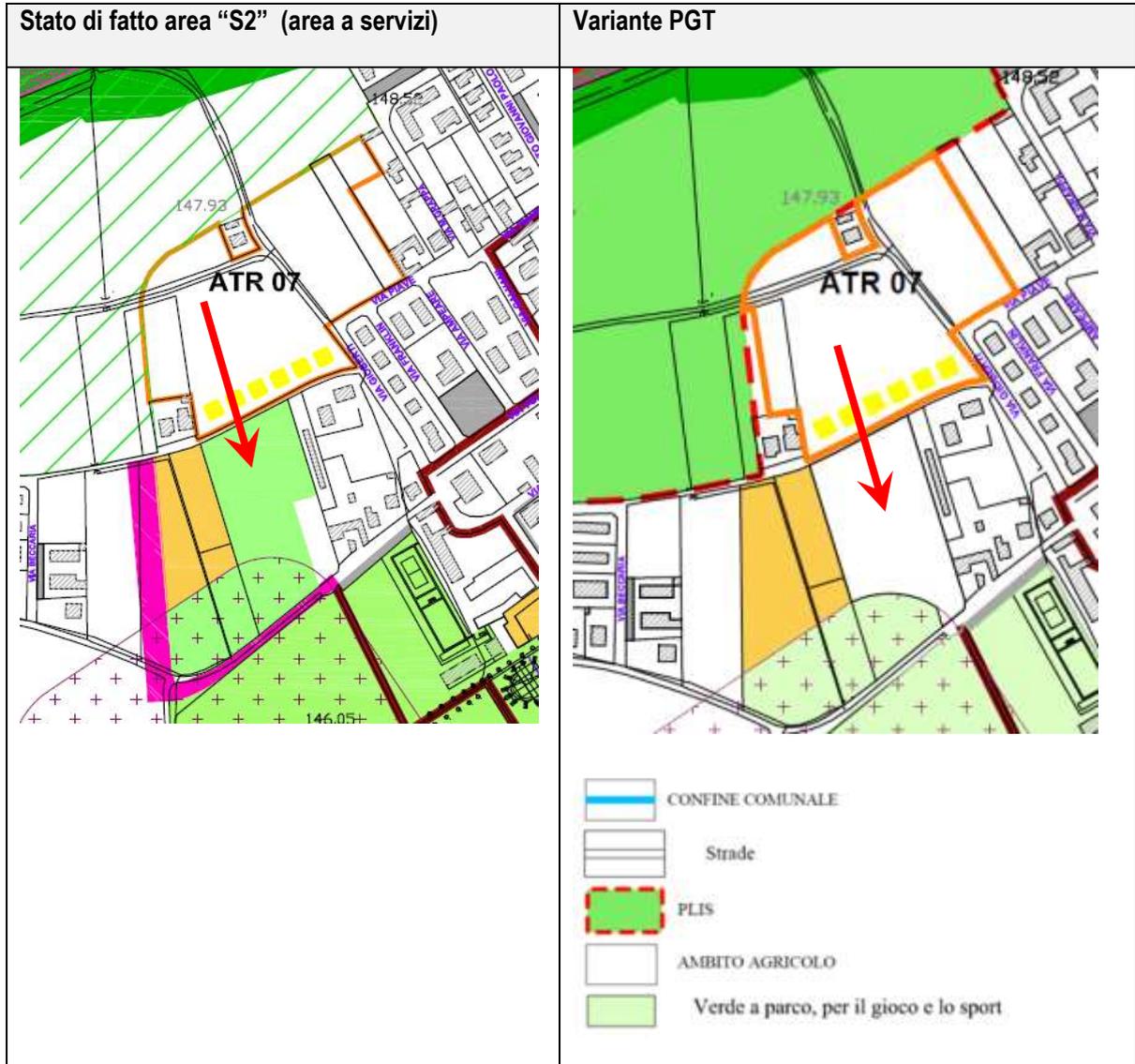
Variante PGT (ATR-07 - riduzione)



 <p>Strade</p> <p>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA</p> <p>RESIDENZA</p>	 <p>AMBITO CONSOLIDATO</p> <p>AMBITO AGRICOLO</p> <p>PLIS</p> <p>Strade</p> <p>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA</p> <p>RESIDENZA</p>
	
<p>Dal punto di vista della <u>valenza agricola</u> l'area risulta interessata da seminativo semplice, in coerenza con il settore ovest del territorio comunale. Le previsioni insediative garantiranno che la volumetria prevista nella rimanente area di trasformazione venga collocata a sud, a ridosso dell'abitato esistente.</p>	<p>Dal punto di vista della <u>valenza ecologica</u> si constata che l'area è sita in prossimità della rete ecologica provinciale e della REC, e dunque garantirebbe il mantenimento di un'areale naturale – seppure limitato arealmente- con la stessa, in aggiunta alla necessità che la volumetria prevista nella rimanente area di trasformazione venga collocata a sud, a ridosso dell'abitato esistente.</p>
<p>Dal punto di vista della <u>valenza percettivo – vedutistica</u> la stessa risulta limitata, seppure si richiama la prossimità con elementi della rete ecologica provinciale e REC.</p>	<p>Dal punto di vista della <u>coerenza localizzativa</u> si verifica che tale area, soggetta a previsioni urbanistiche nel PGT vigente, e mai realizzata, è espressamente oggetto di richiesta da parte del proponente, al fine di ricondurla ad ambito agricolo.</p>

Stato di fatto area "S1" (area a servizi)	Variante PGT
	
 <p data-bbox="220 1809 796 1993">Dal punto di vista della <u>valenza agricola</u> l'area risulta interessata da seminativo semplice e di fatto coltivata, in coerenza con il settore ovest del territorio comunale. Le previsioni di stralcio garantiscono continuità con l'omogeneo e diffuso ambito agricolo contermini.</p>	 <p data-bbox="809 1809 1410 1993">Dal punto di vista della <u>valenza ecologica</u> si constata che l'area è adiacente alla rete ecologica provinciale e alla REC, e dunque garantirebbe il mantenimento di un'areale naturale con la stessa, valorizzandola.</p>

<p>Dal punto di vista della <u>valenza percettivo – vedutistica</u> la stessa risulta rilevante, in quanto si richiama la prossimità con elementi della rete ecologica provinciale e REC quale ambito territoriale omogeneo e diffuso.</p>	<p>Dal punto di vista della <u>corenza localizzativa</u> si verifica che tale area, soggetta a previsioni urbanistiche nel PGT vigente, non è mai stata realizzata.</p>
--	---



	
<p>Dal punto di vista della <u>valenza agricola</u> l'area risulta interessata da seminativo semplice e di fatto coltivata, in coerenza con il settore ovest del territorio comunale. Le previsioni di stralcio garantiscono continuità con l'omogeneo e diffuso ambito agricolo contermini, seppure le previsioni urbanistiche in parte la caratterizzano quale area in parte interclusa.</p>	<p>Dal punto di vista della <u>valenza ecologica</u> si constata che l'area è sita in prossimità della rete ecologica provinciale e della REC, e dunque garantirebbe il mantenimento di un'areale naturale – seppure limitato arealmente- con la stessa, in aggiunta a quanto già verificato con la restituzione ad ambito agricolo di parte dell' ATR 07 soprastante.</p>
<p>Dal punto di vista della <u>valenza percettivo – vedutistica</u> la stessa risulta limitata, seppure si richiama la prossimità con elementi della rete ecologica provinciale e REC.</p>	<p>Dal punto di vista della <u>coerenza localizzativa</u> si verifica che tale area, soggetta a previsioni urbanistiche nel PGT vigente, non è mai stata realizzata.</p>

**Confronto quali-quantitativo complessivo:**

modifica nulla o non significativa se mitigata	m	Il perseguimento dell'obiettivo genera effetti nulli, o non significativi se mitigati da opportune misure, introdotte dal piano stesso oppure indicate come opere di mitigazione nel rapporto ambientale.
modifica negativa lieve	-	Il perseguimento dell'obiettivo genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come negatività per specifiche componenti ambientali e sociali analizzate, di entità "lieve" o "rilevante"
modifica negativa rilevante	--	Il perseguimento dell'obiettivo genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come positivi per specifiche componenti ambientali o sociali, di entità "lieve" o "rilevante"
modifica positiva lieve	+	Il perseguimento dell'obiettivo genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come positivi per specifiche componenti ambientali o sociali, di entità "lieve" o "rilevante"
modifica positiva rilevante	++	Il perseguimento dell'obiettivo genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come positivi per specifiche componenti ambientali o sociali, di entità "lieve" o "rilevante"

indicatore	Variante proposta (giudizio complessivo)
Incremento complessivo del quantitativo degli ambiti agricoli (riduzione del consumo di suolo)	++
Valenza agricola complessiva delle aree	m
Valenza ecologica delle aree	m
Valenza percettivo-vedutistica delle aree	m
Coerenza localizzativa	+
Omogeneizzazione delle aree agricole	m

Nel complesso risulta che la Variante soddisfa i criteri di riduzione del consumo di suolo e salvaguardia delle aree agricole. Si verifica che le stesse vengono incrementate rispetto allo stato di fatto, e che la valenza agricola, ecologica e percettivo-vedutistica risulta affrontata nel rapporto ambientale con elementi di mitigazione e valorizzazione, tali per cui non sono attese criticità.

La coerenza localizzativa migliora nella misura in cui tali scelte urbanistiche sono avallate da specifiche richieste di privato, sia in relazione alle nuove trasformazioni attese, sia in relazione alle necessità di restituzione di ambiti soggetti a previsioni urbanistiche ad ambiti agricoli.

**La verifica quantitativa del consumo di suolo zero è condotta nel cap. 4.4 precedente.**

#### 4.7 lotti funzionali degli ambiti di trasformazione

Viene aggiunto alle NTA del Piano il seguente articolo:

##### **ART . 15 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Gli ambiti di trasformazione sono normati dal presente articolo, oltre che dalle relative schede nell'allegato denominato "schede ambiti", ovvero "schede ambiti di Variante" laddove lo strumento urbanistico venga aggiornato da successiva variante.

2. Fino all'approvazione dei piani e programmi attuativi (o la stipula del permesso di costruire convenzionato) occorrenti per la definizione delle scelte del Documento di Piano, negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi solo eventuali interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

3. Gli ambiti di trasformazione perimetrati potranno essere attuati anche per "lotti funzionali", ovvero comparti interni alla St sufficientemente estesi da garantire una realizzazione parziale dell'area coerente con il disegno d'insieme dell'ambito, e con i tessuti ed areali contermini.

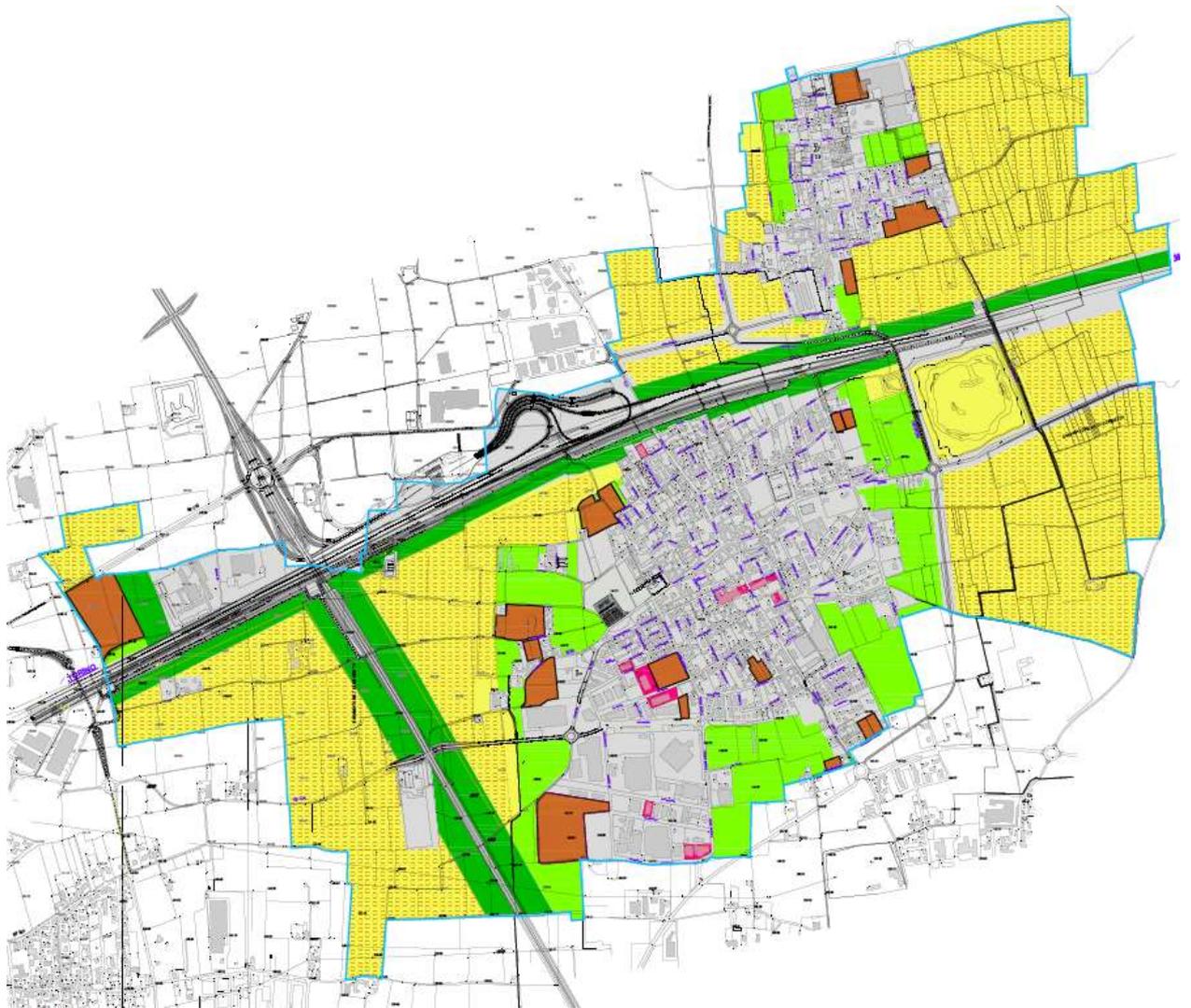
4. Gli indici e parametri urbanistico-territoriali, qualora non utilizzati nella capacità massima prevista all'attivazione dell'ambito di trasformazione, potranno essere utilizzati in seguito a completamento dello stesso, mediante l'individuazione di lotti funzionali, in conformità ai disposti normativi dalla scheda di riferimento del Documento di Piano e in coerenza con i dettami normativi sovraordinati sul tema di consumo di suolo.

5. La realizzazione per lotti funzionali di parti residue di ambiti di trasformazione dovrà essere assentita previa presentazione di disegno d'insieme dell'intero ambito, e dovrà concorrere nell'insieme al perseguimento degli obiettivi complessivi esplicitati nelle schede dello specifico ambito di riferimento nella sua totalità. Altresì dovrà concorrere, ove esplicitate o definite in sede di concertazione, alla realizzazione unitaria delle opere per l'intero ambito.

## 5 PIANO DELLE REGOLE

### 5.1 Redazione della “Carta del consumo di suolo” (Tav.n.1.13A)

In coerenza con i dettami della L.R. 31/2014 (art. 3 comma 1 lett. k) e della L.R. 12/2005 s.m.i. (art.10 comma 1 lett. e-bis) è stata redatta la “carta del consumo di suolo” quale elaborato integrativo del Piano delle Regole (tav. n. 3.2), di cui si riporta l’estratto.



La citata L.R. 12 specifica infatti:

(art.10 comma 1 lett. e-bis)

1. Il piano delle regole:

[..]

*e bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.*

La carta riporta nel dettaglio:

	Confine comunale
	Superficie urbanizzata
<b>SUPERFICIE AGRICOLA</b> lett. e-bis) comma 1 Art. 10 della L.R. 31/2014 s.m.i.	
	Superficie agricola ricompresa entro il PLIS del Gelso
	Aree agricole individuate dal PGT (Art. 26 NTA del PdR)
	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Titolo II NTA Città M. di Milano)
	Bosco urbano individuato dal PGT (Art. 15 NTA del PdS)

<p><b>AREE DISMESSE, DA BONIFICARE, DEGRADATE, INUTILIZZATE E PROGETTI DI RECUPERO - RIGENERAZIONE URBANA</b> lett. e-bis) comma 1 Art. 10 della L.R. 31/2014 s.m.i.</p>	
	<p>Aree produttive dismesse ed aree incongrue del TUC con previsione di recupero e riconversione a residenziale</p>
<p><b>LOTTE LIBERI</b> lett. e-bis) comma 1 Art. 10 della L.R. 31/2014 s.m.i.</p>	
	<p>Ambiti di trasformazione del Documento di Piano Aree di completamento ricomprese nel TUC (PdR)</p>

## 5.2 Aggiornamento del perimetro dei nuclei di antica formazione

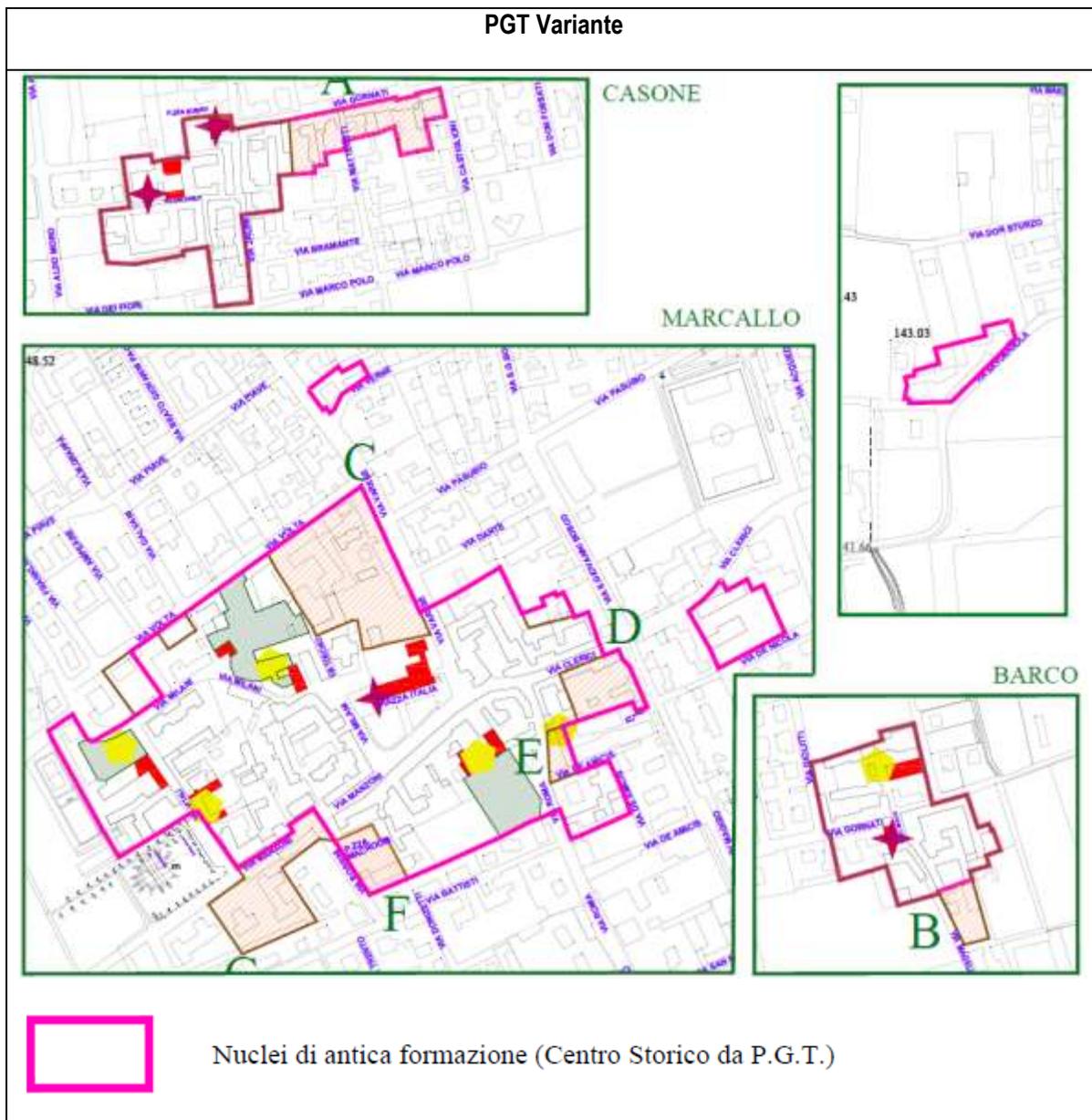
La Variante coerenza gli elaborati “Tav.n.3.0A - Piano delle Regole” e “Tav.n.3.1 - Centro Storico” in quanto il perimetro dei nuclei di antica formazione risultava, seppur di poco, differente.

Inoltre la Variante ha modificato in minima parte tali perimetri in quanto analizzando il tessuto edificato si è ritenuto di:

- Includere nella tavola 3.1 tutti i nuclei di antica formazione, in quanto alcuni non venivano riportati;
- Escludere dal perimetro degli stessi limitati lotti periferici occupati da edifici che hanno perso del tutto le caratteristiche morfologiche, architettoniche e materiche proprie dei centri storici.

Si riporta il confronto con la tavola Tav.n.3.1 - Centro Storico ante e post variante:





La differenza tra l'area complessiva dei nuclei di antica formazione ante variante e post Variante è minima: infatti gli stessi incrementano nella Variante di 24 mq totali. Si specifica che i nuclei periferici visibili nell'elaborato 3.1 di Variante sopra riportato, e non visibili nel medesimo elaborato di PGT vigente risultavano già azzonati quali nuclei di antica formazione, ma riportati erroneamente solo nell'elaborato di azzonamento generale denominato "Tav.n.3.0A - Piano delle Regole".

### 5.3 Semplificazione normativa degli interventi nei nuclei di antica formazione

Richiamando il precedente capitolo 5.1 la Variante conduce una semplificazione normativa del governo degli interventi previsto entro i nuclei di antica formazione.

Si riporta lo stralcio normativo, individuando in **ROSSO** le aggiunte normative di Variante, e in **ROSSO BARRATO** gli stralci delle NTA del Piano delle Regole:

#### **ART. 19 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (RU) E NUCLEI STORICI**

Si tratta di nuclei edificati, singoli edifici, manufatti, spazi aperti e parchi appartenenti al tessuto urbano tradizionale e rurale oppure esterni a questi che, pur avendo subito interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, conservano parti significative dell'impianto originario, di differenziato interesse storico, ambientale e documentario, ovvero di aree che, a diverso titolo, richiedono operazioni di tutela e/o di riqualificazione ambientale.

##### **1.1 Nuclei storici, singoli edifici e manufatti**

Tipi di intervento: gli edifici e i singoli elementi, classificati in rapporto ai diversi valori presenti (Tav 1.2 e relativo Allegato fotografico), sono soggetti ai tipi di intervento di cui all'art. 3, indicati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (Tav 3), e di seguito precisati, estesi all'intero edificio o a parti architettoniche unitarie e definite. Gli interventi sono altresì soggetti alle Norme particolari di cui al successivo paragrafo 1.4.

Gli interventi ammessi sugli edifici si intendono estesi anche agli spazi aperti di pertinenza, secondo le prescrizioni del presente articolo.

Possono essere assentiti tipi di intervento diversi da quelli prescritti nelle tavole di PGT nel caso in cui il grado di obsolescenza complessivo e le condizioni statiche, in particolare, risultino all'atto della richiesta di autorizzazione ad eseguire le opere, modificati rispetto a quelli indicati nella tavola del Piano delle Regole con specifica nomenclatura. Tale situazione dovrà essere documentata attraverso appropriata documentazione atta a dimostrare le condizioni relative allo stato di

consistenza dell'edificio, specificando altresì la presenza di valori storico-ambientali, documentari e tipologici.

Fermo restando quanto contenuto nel presente articolo, i tipi di intervento secondo le prescrizioni delle tavole grafiche di P.R. in rapporto ai diversi valori degli edifici, sono di norma, **i-seguenti: esplicitati come di seguito.**

- Sono sempre possibili interventi di manutenzione ordinaria.
- In sede di richiesta di concessione edilizia si dovrà fornire all'Amministrazione Comunale adeguata documentazione scritta e fotografica, che attesti la presenza o assenza di intrinseci valori storici, tipologici o documentari, presenza che costituisce elemento di giudizio sostanziale per la determinazione dello specifico tipo di intervento consentito, come di seguito espresso nei differenti gradi.

#### **INTERVENTI DI GRADO 1 (EDIFICI CAMPITI COLORE ROSSO NELLA TAV.3.1)**

a) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero restauro rigoroso, statico ed architettonico per gli "edifici di elevato valore assimilabili alla qualità di monumento".

#### **INTERVENTI DI GRADO 2 (EDIFICI CAMPITI COLORE BIANCO NELLA TAV.3.1)**

b) Risanamento conservativo per gli "edifici singoli od in sequenza significativa di particolare valore ambientale e architettonico", gli "edifici recenti di rilevante valore architettonico" nonché gli "insediamenti rurali di interesse storico-ambientale" - esclusi gli edifici, parti di edifici e singoli elementi e manufatti in contrasto con i valori ambientali per i quali valgono le prescrizioni di cui ai successivi punti e) e g).

c) Risanamento conservativo o demolizione e ricostruzione per gli "edifici in sequenza significativa o dotati di valore ambientale o documentario" comunque nel rispetto sostanziale della sagoma preesistente e dell'allineamento sul fronte stradale; eventuali ampliamenti di volumetria e superficie coperta sono ammessi solamente se indicati nella tavole grafiche. In sede di richiesta di concessione edilizia si dovrà fornire all'Amministrazione Comunale adeguata documentazione scritta e fotografica, che attesti la presenza o assenza di intrinseci valori storici, tipologici o documentari, presenza che

costituisce elemento di giudizio sostanziale per la determinazione dello specifico tipo di intervento consentito, sopraindicato.

d) Ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione oltre agli altri interventi atti a migliorare la qualità edilizia e degli spazi aperti di pertinenza per gli "edifici privi di valore ambientale e documentario" nonché per gli "edifici in contrasto con i valori ambientali"; nel caso sia ammessa la demolizione e ricostruzione, le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio dovranno tendere alla ri-composizione dei valori ambientali della zona, anche con il ripristino dell'allineamento del fronte stradale tradizionale.

e) Restauro e risanamento conservativo per i singoli "elementi o manufatti di valore ambientale" appartenenti a edifici soggetti ai tipi di intervento stabiliti, devono essere mantenuti e salvaguardati.

f) Demolizione per gli "elementi o manufatti singoli o interventi in contrasto con il valore ambientale" degli edifici ed eventuale sostituzione con altri aventi caratteristiche formali adeguate a valori ambientali della zona;

**Destinazioni d'uso ammesse:** per gli edifici e le aree senza diversa indicazione nelle tavole grafiche dei P.R. (Tav 3), la destinazione d'uso è la residenza e le attività compatibili, nonché le attività ricettive e compatibili.

In ogni caso la destinazione prescritta si intende estesa all'intero complesso edilizio e relativa area di pertinenza.

**Prescrizioni particolari:** nel caso il P.R. ammetta l'ampliamento, la ricostruzione o la nuova costruzione, è richiesta una progettazione unitaria particolarmente attenta alla ricomposizione dei caratteri ambientali l'impianto ed urbani l'architettura del nucleo abitato, in aderenza alle Norme specifiche per i caratteri morfologici di cui al paragrafo 1.4.

È prescritto l'allineamento degli edifici sul fronte stradale tradizionale e dell'altezza di gronda, al fine di conservare o realizzare la continuità, lungo strada, delle cortine tradizionali.

Per gli edifici esistenti o nel caso di interventi di tipo conservativo sugli stessi, è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali, interrate e fuori terra, nell'ambito di un progetto unitario di sistemazione esteso a tutta la superficie di pertinenza in proprietà o condominiale, ~~nei limiti del Rc di zona~~, per un massimo di due posti auto per ogni unità

immobiliare e nel rispetto delle norme di cui al paragrafo 1.4 e dagli art. 30 e 31 delle presenti norme.

Per gli edifici ricadenti in aree agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 delle presenti norme.

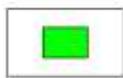
La differenza sostanziale tra il PGT vigente e la Variante consta nel fatto che vengono individuate 2 categorie di intervento sugli edifici dei nuclei di antica formazione (si rimanda agli estratti del precedente cap. 5.1):

**PGT vigente:**

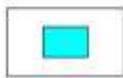
**CENTRO STORICO**



Restauro statico ed architettonico



Risanamento conservativo



Ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione

**PGT variante:**



Interventi edilizi di GRADO 1 (rif. Art.19 NTA PdR)



Interventi edilizi di GRADO 2 (rif. Art.19 NTA PdR)

Nel PGT vigente infatti gli interventi di “risanamento conservativo” e di “ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione” erano inficiati da:

- Un'imprecisa individuazione cartografica, che non corrispondeva al reale stato di fatto degli edifici nella morfologia e nella suddivisione degli stesi con relativa attribuzione dei colori;
- Venivano escluse le pertinenze degli edifici dai differenti gradi di colorazione - intervento, seppure normate;
- Non c'era reale distinzione tra il grado di “risanamento conservativo” e di “ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione” in quanto in ogni caso qualsiasi intervento era subordinato alla verifica del responsabile area tecnica in ordine ad una obbligatoria relazione dettagliata di indagine storico-

urbanistico-architettonica che il proponente deve presentare ante intervento, e dalla quale veniva stabilito il reale grado di intervento ammissibile anche in deroga alla cartografia;

La Variante pertanto, mantenendo inalterati gli interventi edilizi più vincolanti (edifici di colore rosso, denominati “grado 1”), entro i quali viene inserito un nuovo edificio ritenuto meritevole di particolare salvaguardia, accorpa il grado di “risanamento conservativo” e di “ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione”, denominando “grado 2” tale insieme, e indicando (inglobando) in colore omogeneo bianco anche le pertinenze degli stessi.

#### 5.4 Semplificazione normativa ed accorpamento dei tessuti edificati residenziali intensivi ed estensivi

La Variante di PGT conduce una semplificazione normativa ed omogeneizzazione dei tessuti residenziali del TUC. Il PGT vigente infatti distingueva:



Residenziale alta densità



Residenziale media densità

La Variante propone un nuovo tessuto univoco:



Ambiti residenziali

Si comprendono negli stessi anche i P.A. realizzati e conclusi (in volumetria e opere previste).

Si riporta lo stralcio normativo, individuando in **ROSSO** le aggiunte normative di Variante, e in **ROSSO BARRATO** gli stralci delle NTA del Piano delle Regole (artt. 21 e 22 delle NTA):

ART. 21 (STRALCIATO) **AMBITI ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA' (RAD)**

~~Si tratta di parti edificate dei centri urbani a raggiunto equilibrio insediativo, caratterizzate da edilizia consolidata con basso grado di obsolescenza, in cui sono ammessi eventuali interventi di sostituzione degli edifici non recuperabili.~~

~~**Destinazione d'uso ammessa:** residenza, attività ricettive; attività compatibili (al solo piano terreno) di cui all'Art. 17.~~

~~Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del presente PGT; per le attività artigianali è consentito l'ampliamento una tantum per una sola volta di mq. 50 della superficie lorda di pavimento in uso purché non ecceda il  $R_c \text{ max} = 40\%$  dell'area di pertinenza.~~

~~**Sono esclusi:** vedi art. 17~~

~~**Tipi di intervento e indici urbanistici:** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di completamento, nuova costruzione e di ricostruzione con  $I_f = 2,0 \text{ mc/mq}$ ;  $R_c = 40\%$ ;  $H = \text{max } 3 \text{ piani f.t.}$ , fatto salvo il rispetto delle norme relative alla distanza dalle strade, confini e larghezza delle strade. In nessun caso il piano seminterrato è abitabile. Le aree di pertinenza devono essere sistemate a verde.~~

~~Negli interventi di ricostruzione e nuova costruzione gli edifici devono essere dotati di posti auto privati nella misura di cui agli articoli 30 e 31 delle presenti norme di attuazione. I posti auto chiusi devono essere realizzati preferibilmente all'interno della sagoma dell'edificio.~~

~~Le eventuali recinzioni dovranno essere trasparenti per i fronti prospicienti spazi pubblici ed avere un'altezza massima di m 2,30. Tuttavia, ove le situazioni ambientali tradizionali lo richiedano, è prescritta la realizzazione di muri pieni in muratura secondo la tradizione locale.~~

## ART. 22 AMBITI RESIDENZIALI **CONSOLIDATI A MEDIA DENSITA' (RMD)**

~~Si tratta di parti edificate dei centri urbani caratterizzate da densità disomogenea e da edilizia consolidata con basso grado di obsolescenza. del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, ivi compresi i lotti saturi nonché le aree libere interstiziali.~~

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del presente PGT; per l'artigianato di produzione e' consentito l'ampliamento una tantum per una sola volta di mq 50 della superficie lorda di pavimento in uso purché non superi  $R_c = 40\%$  dell'area di pertinenza.

**Destinazione d'uso ammesse:** residenza ~~e attività compatibili~~, attività terziarie Ta, Tb, Tc con solo commercio al dettaglio, TcI con solo commercio al dettaglio come dall'art. 17.

**Sono esclusi:** vedi art. 17

**Tipi di intervento e indici urbanistici:** sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui al precedente art. 3. Gli interventi di completamento di edifici esistenti sono ammessi in relazione all'If esistente sino al raggiungimento di:

If = ~~1 mc/mq~~ 1,2 mc/mq

L'indice volumetrico pari a ~~1,3 mc/mq~~ 1,5 mc/mq massimo può essere raggiunto grazie al trasferimento di volumetria derivante dall'indice fondiario di 0,03 mc/mq attribuito alle aree comprese nel bosco urbano, come disciplinate dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi e del Documento di Piano (Tav 1.10 e Tav 2).

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto di If massimo pari a

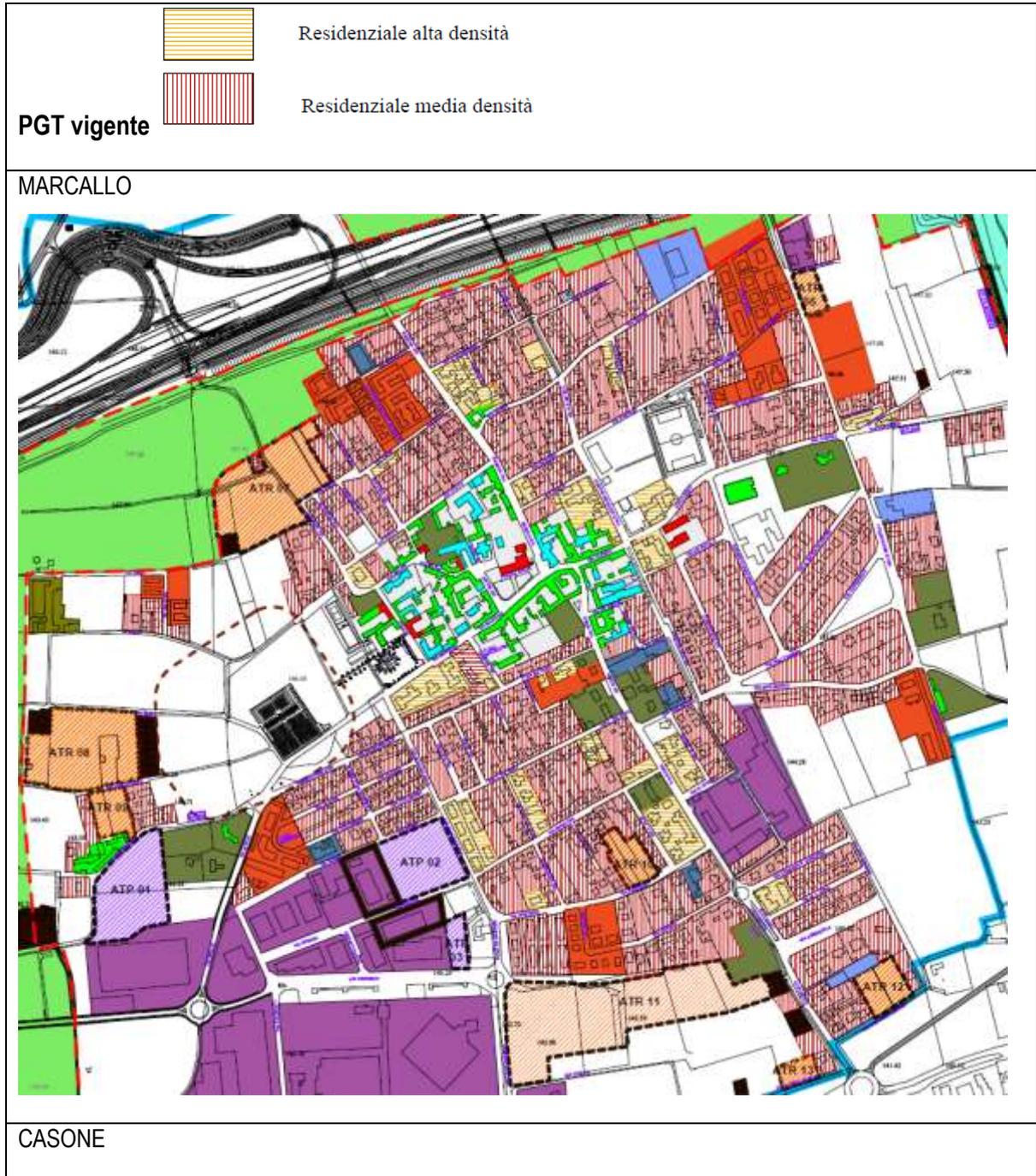
~~1 mc/mq~~ 1,2 mc/mq.

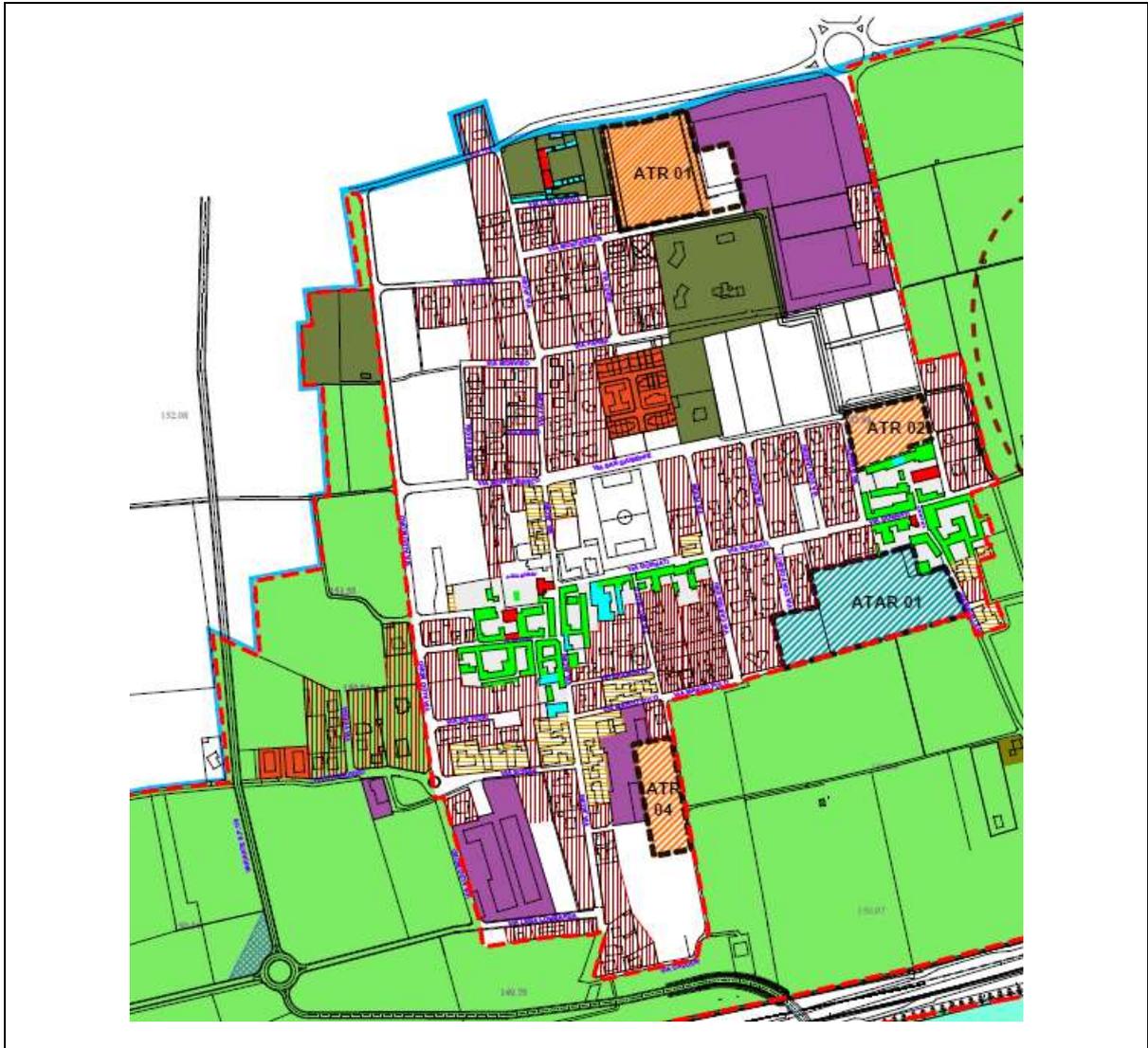
Per tutti gli interventi ammessi: Rc = 40%; H = max 3 piani f.t., fatto salvo il rispetto delle norme relative alla distanza da strade, larghezza delle strade e confini. In nessun caso il piano seminterrato è abitabile.

Le aree di pertinenza devono essere sistemate a verde.

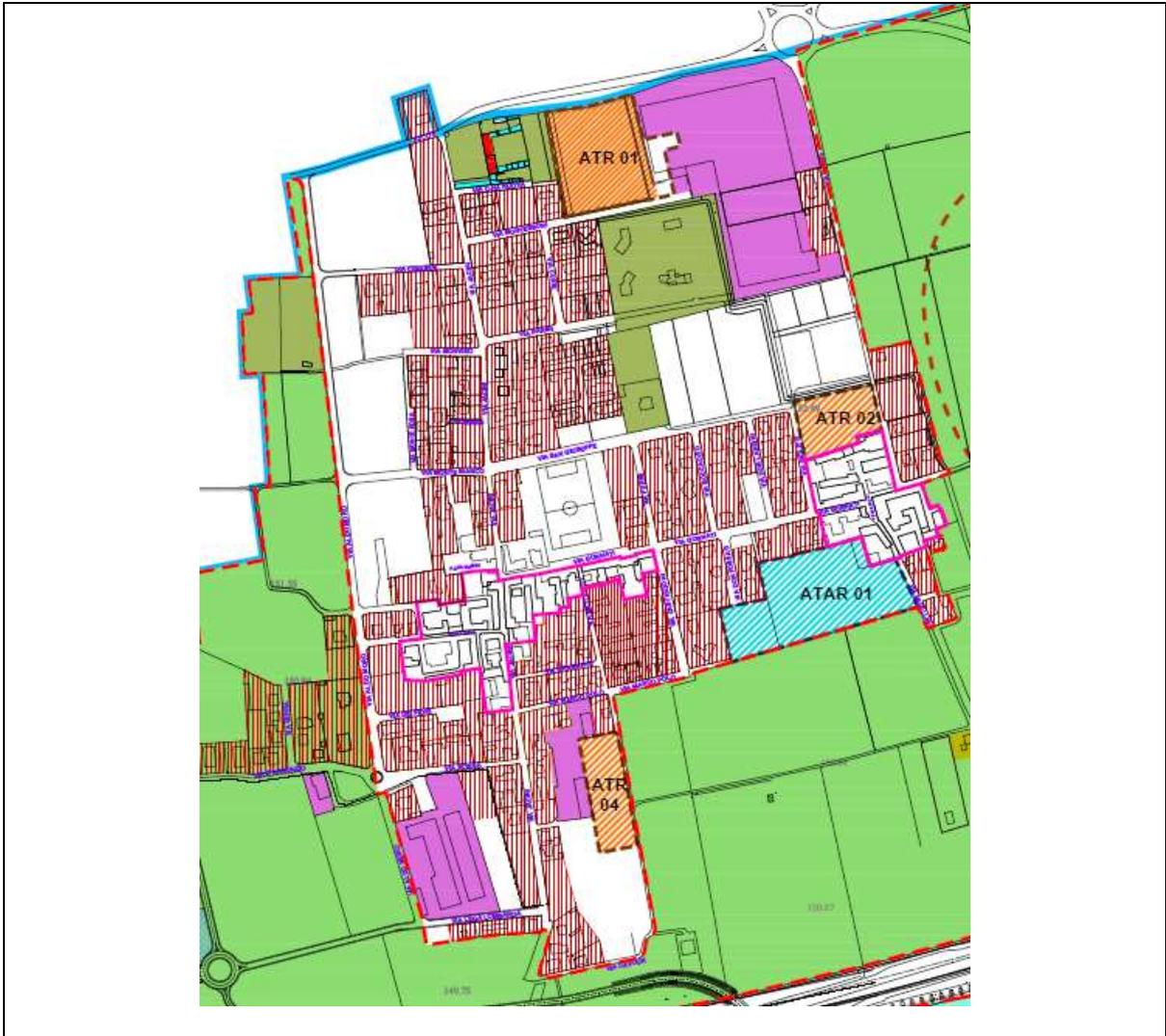
Negli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione gli edifici devono essere dotati di posti auto privati nella misura di cui agli articoli 30 e 31 delle presenti NTA; i posti auto chiusi devono essere realizzati preferibilmente all'interno della sagoma dell'edificio.

Le eventuali recinzioni dovranno essere trasparenti per i fronti prospicienti spazi pubblici ed avere un'altezza massima di m 2,30. Tuttavia, ove le situazioni ambientali tradizionali lo richiedano, è consentita la realizzazione di muri pieni in muratura secondo la tradizione locale.









La differente capacità insediativa teorica viene esplicitata nel capitolo “dimensionamento di Piano”.

### 5.5 Piani e programmi in itinere / completati

Negli articoli 34 e 35 del Piano delle regole, relativi rispettivamente ai Piani di Recupero e P.A., viene specificato che:

“I Piani perfezionati, ovvero completati, anche nella realizzazione delle opere previste, sono a tutti gli effetti ricompresi entro tessuto urbano consolidato, con i dettami normativi del tessuto edificato con medesima destinazione d'uso”.

## 5.6 Tessuti “Ville con parchi”

Le ville con parco vengono suddivise in:

- Ville storiche
- ville moderne

Mentre le prime, cartografate, mantengono esclusivamente la possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, le seconde possono beneficiare anche di nuova edificazione, laddove applicabili gli indici e parametri urbanistici su aree libere.

Si riporta lo stralcio normativo, individuando in **ROSSO** le aggiunte normative di Variante, e in **ROSSO BARRATO** gli stralci delle NTA del Piano delle Regole:

### **ART. 20 SINGOLI EDIFICI E VILLE DI VALORE STORICO-AMBIENTALE E DOCUMENTALE**

Per i singoli edifici di valore storico-ambientale e documentale e per le relative aree di pertinenza, indicati nella Tavola 1.2 e nel relativo Allegato fotografo, sotto le voci “Architettura civile, residenziale - ville storiche, ~~ville recenti con parco~~ - giardini e parchi storici e edifici di culto e per gli edifici della borgata Barco, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro. Sono esclusi tutti gli interventi che modifichino la configurazione degli edifici e delle aree verdi di pertinenza.

Inoltre si applica quanto previsto all'art. 32 “Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche”.

**Per le sole “ville recenti” si applicano i disposti dell'art. 25.**

**ART. 25 VILLE RECENTI CON PARCO**

Si tratta di aree edificate in epoche **diverse recenti**, a bassa densità, le cui pertinenze sono attrezzate a parco e giardino, caratterizzati dalla rilevanza dell'impianto e del patrimonio arboreo.

Per tali ville sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione nel rispetto dei caratteri ambientali del contesto e con i seguenti indici e parametri urbanistici:

Nuova costruzione:

Destinazione d'uso: Residenziale, con esclusione di qualsiasi altra destinazione;

$I_f \text{ max} = 0,35 \text{ mc/mq}$ ;

$R_c \text{ max} 30\%$

H= edifici esistenti;

Ampliamenti: ~~ampliamento dell'esistente con l'incremento fabbricativo nel rispetto degli indici previsti dal presente articolo,~~ l'ampliamento, nei parametri ed indici della "nuova costruzione sopra citati" dovrà rispondere alle prescrizioni sottoelencate:

- a) mantenimento della destinazione residenziale, con esclusione di qualsiasi altra destinazione d'uso;
- b) rispetto e riproposizione delle caratteristiche architettoniche del fabbricato principale, riguardanti disposizione planimetrica, tipologia e colori dei materiali di facciata, di copertura e di finitura, allineamenti di colmo, gronda, piano di calpestio, dei solai, davanzali frigi e quanto altro di particolare rilevanza architettonica.

Prescrizioni particolari: tutti gli interventi sopra citati possono essere realizzati unicamente negli spazi privi di alberature aventi diametro superiore a cm. 10 misurato a m. 1 dal colletto, fermo restando che non è consentito abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano un particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico, secondo i disposti sotto specificati. Si considerano di particolare valore tutti gli alberi radicati sul territorio aventi a m. 1 di altezza dal suolo, un diametro non inferiore a cm. 15, con l'esclusione di essenze infestanti, delle essenze da frutto e delle colture boschive a rotazione;

Inoltre si applica quanto previsto all'art. 32 "Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche".

Autorimesse, accessori: nei "parchi e giardini recenti" esistenti è consentita la realizzazione di autorimesse sotterranee con copertura sistemata a verde e di posti auto all'aperto, purché siano salvaguardate le alberature esistenti e, in generale, i valori ambientali.

E' altresì consentita la realizzazione degli accessori (serre, pergolati, chioschi, gazebi, verande) nei limiti stabiliti dalle presenti norme di attuazione.

**La differente capacità insediativa teorica viene esplicitata nel capitolo "dimensionamento di Piano".**

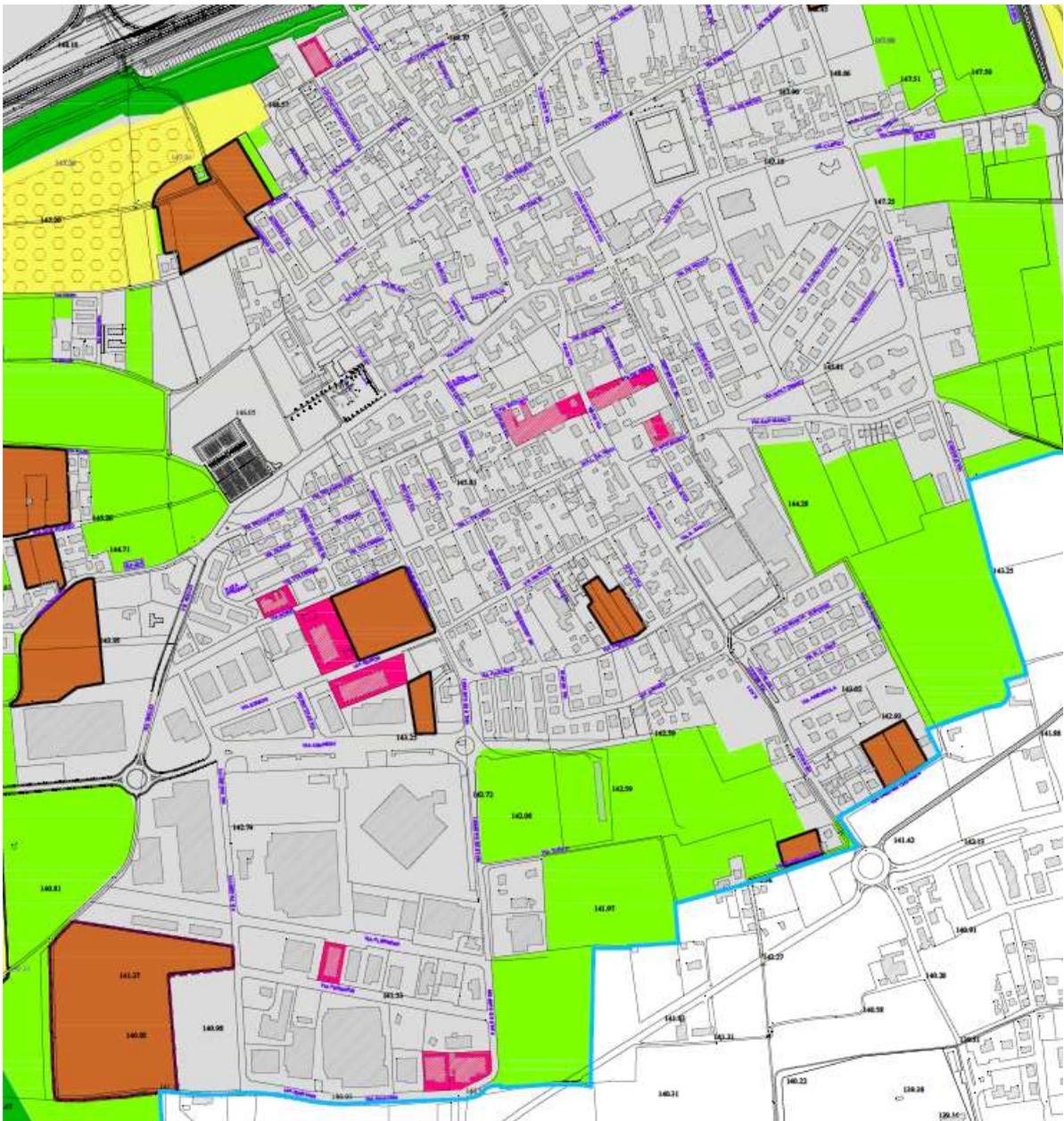
#### **5.7 Ex ATR-10 del documento di Piano trasformato in P.c.c. del Piano delle Regole**

L'ambito di trasformazione ex ATR-10 del documento di piano, in quanto area interstiziale al tuC, contermina all'urbanizzato viene individuata quale ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato Pcc del piano delle regole, con medesima previsione ovvero schedatura normativa del precedente documento di piano:

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 10</b>		
<b>Inquadramento nel comparto territoriale</b>	Marcallo sud	Quantità destinazioni d'uso previste: 80% residenziale 20% compatibile
<b>Dati quantitativi principali</b>	Superficie territoriale Superficie copribile massima Numero piani fuori terra massimi  Indice di fabbricabilità Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali Superficie per strade e viabilità	mq. <b>5.836,00</b> 30% Sf n. 3 compreso ultimo piano mansardato I.T. 0,50 mc /mq  1 posto auto ogni 20 mq di slp Viabilità di distribuzione interna
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	Residenziale Commerciale di vicinato Direzionale Servizi di interesse generale	
<b>Direttive</b>	- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde - Realizzazione parcheggi - Realizzazione urbanizzazioni primarie e reti tecnologiche	
<b>Strumenti di attuazione</b>	piano attuativo (P.A.)	
<b>Cessione aree per urbanizzazione secondaria</b>	30 % della St	
<b>Previsioni assetto geologico, idrogeologico e sismico</b>	<b>Classe fattibilità geologica:</b> n.2 fattibilità con modeste limitazioni. <b>Pericolosità sismica locale:</b> Zona Z4a	Riferimenti normativi: TAV.8 – Fattibilità geologica

## 5.8 Rigenerazione urbana

In relazione ai contenuti della L.R. 31/2014 e 12/2005 s.m.i. la Variante individua nella “carta del consumo del suolo” (tav. 3.2 del Piano delle Regole) di cui al precedente cap. 5.1 le seguenti aree:



AREE DISMESSE, DA BONIFICARE, DEGRADATE, INUTILIZZATE  
E PROGETTI DI RECUPERO - RIGENERAZIONE URBANA  
lett. e-bis) comma 1 Art. 10 della L.R. 31/2014 s.m.i.



Aree produttive dismesse ed aree incongrue del TUC  
con previsione di recupero e riconversione a residenziale

Le stesse risultano già normate dal PGT vigente, senza modifiche da parte della Variante, nel capitolo 5 “TEMA 2: AREE PRODUTTIVE DISMESSE E/O ATTIVE RICOMPRESSE ENTRO TESSUTO URBANO INCONGRUO” della relazione di Variante 2014, e negli elaborati di Piano. Tale relazione viene allegata alla presente.

## 6 PIANO DEI SERVIZI

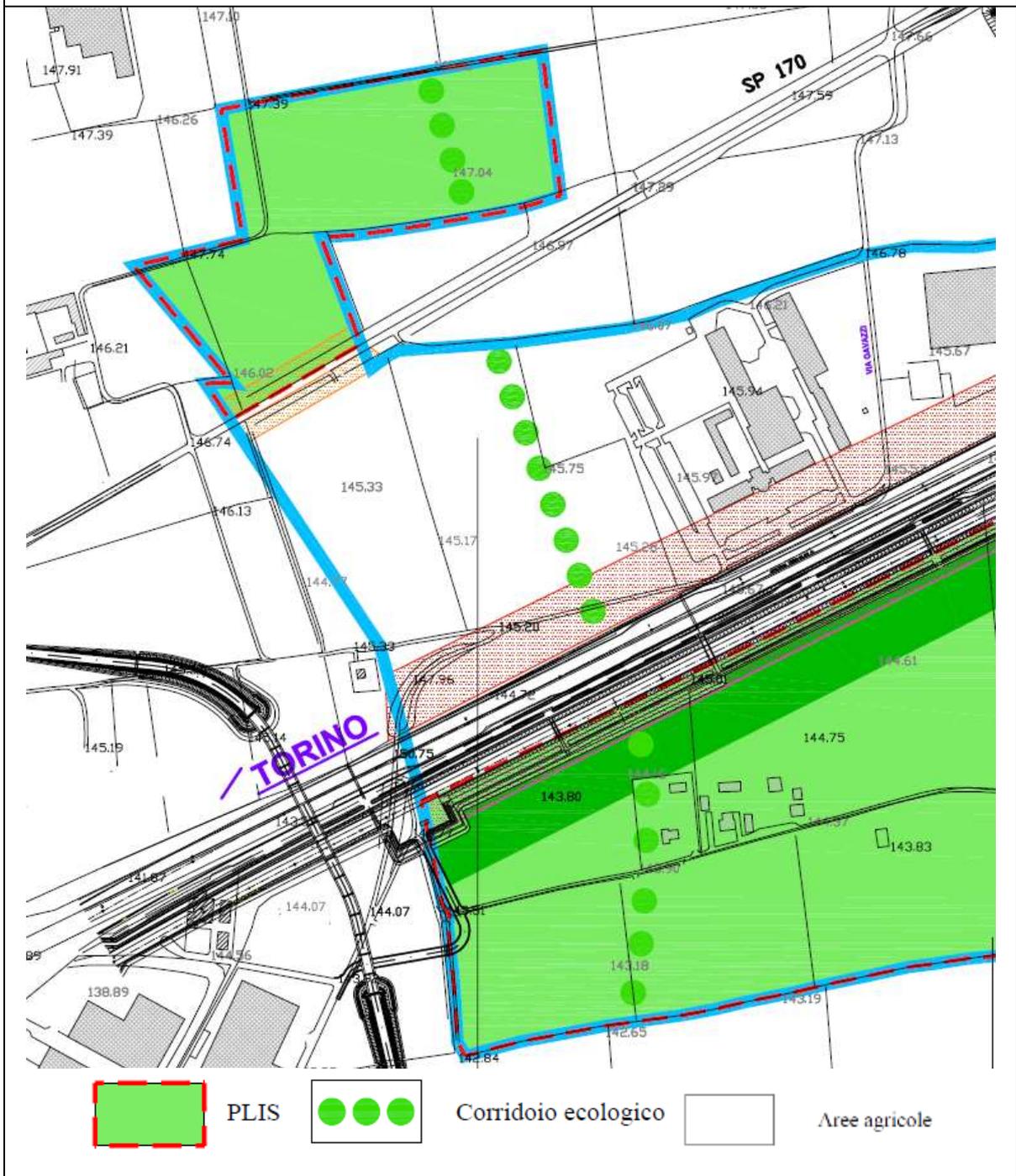
### 6.1 Potenziamento della Rete Ecologica Comunale (REC)

La Variante al PGT concorre al potenziamento della rete ecologica comunale (REC) al fine di:

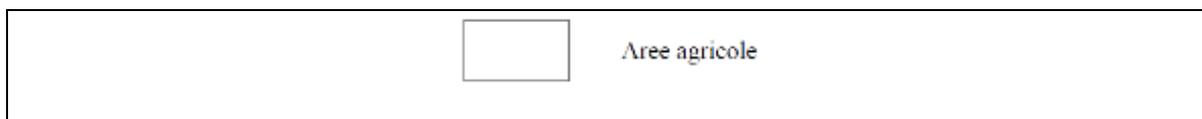
- Potenziare il corridoio ecologico a nord-ovest del Comune, definendolo graficamente in modo compiuto e dettagliato e in parte collegarlo alla realizzazione del nuovo ambito di trasformazione ATS-01, (rif. Documento di Piano).
- Rafforzare l'apparato normativo utile al potenziamento effettivo della Rete, in ordine all'efficientamento degli elementi della rete;
- Mitigare gli effetti indotti dal nuovo ambito di trasformazione ATS-01 limitrofo al corridoio

6.1.1 Potenziamento del corridoio ecologico

PGT vigente







Entro la Variante di PGT l'ambito di trasformazione ATS-01 riporta nella relativa scheda attuativa delle NTA del Documento di Piano quanto segue (si rimanda anche al precedente cap. 4.2):

<b>Prescrizioni</b>	<p>Si ritiene necessario prevedere interposizione di adeguata area ecologica "cuscinetto" a verde lungo tutto il lato est dell'intervento, con profondità minima di 20 m, piantumata con essenze arboree ed arbustive, autoctone e non allergeniche, atta a garantire una valorizzazione naturalistica, un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumore e di inquinanti atmosferici derivanti dagli insediamenti attesi, nonché atta a concorrere alla definizione del corridoio ecologico della REC prospiciente. Tale intervento dovrà essere definito entro specifico progetto del verde, e la convenzione dell'area dovrà altresì comprenderne la relativa manutenzione nei successivi 5 anni.</p>	<p>Riferimenti normativi: Tav.n.2.12 - Rete ecologica regionale REC; Repertorio dei varchi della rete ecologica (PTCP Milano); Repertorio mitigazioni ambientali (PTCP Città M. di Milano);</p>
---------------------	---	---

Viene dunque definito a maggior dettaglio il corridoio ecologico della rete ecologica sovraordinata, garantendo che la trasformazione attesa concorra in parte all'efficientamento di tale elemento, a mezzo della definizione del margine di frangia urbana con essenze arboree ed arbustive autoctone e non allergeniche. Viene inoltre richiesta la redazione di specifico progetto del verde per tale elemento, oltre a prevederne la manutenzione nei successivi 5 anni (da prevedersi in convenzione). Si constata infine che viene definito un ulteriore onere qualitativo, ovvero contributo di scopo atto a concorrere al potenziamento della rete ecologica comunale e al sistema dei servizi, pari a 14 euro /mq della St dell'intervento.

#### 6.1.2 Efficientamento degli elementi della REC

**La normativa del Piano dei Servizi viene modificata come di seguito:**

ART. 17 ~~CORRIDOIO ECOLOGICO~~ RETE ECOLOGICA COMUNALE REC

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE:

Al fine di dare attuazione al progetto di sistema ambientale e della rete ecologica il 10% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria potranno essere destinati al finanziamento delle

opere necessarie per la realizzazione di filari e piantumazioni relative utile a concorrere all'innalzamento qualitativo e quantitativo degli elementi della REC.

**CORRIDOIO ECOLOGICO:**

Come indicato nelle tavole del PGT n. 1.10, e-2 e 2.12 "rete ecologica comunale REC", è prevista la realizzazione del corridoio ecologico posto ad ovest del territorio comunale, confinante con l'area del PLIS, quale opera di significativa valenza ecologica ed ambientale per il territorio di Marcallo con Casone (vedasi scheda ambito seguente).

**CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO (art.58 PTCP) INDIVIDUATO DALLA REC**

<b>Inquadramento nel comparto territoriale</b>	Marcallo nord-ovest	
<b>Dati quantitativi principali</b>	Larghezza minima	m. 50
	Vincolo di inedificabilità	Area non edificabile
<b>Direttive</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sviluppo e potenziamento naturale dell'area quale "onere qualitativo" ulteriore correlato all'ambito di trasformazione ATS-01 del Documento di Piano, al fine di individuare ulteriore possibilità di rimboscamento e potenziamento ecologico del corridoio.</li> <li>- Realizzazione verde di sistema per creazione continuità del verde</li> <li>- Realizzazione di impianto vegetazionale e la predisposizione di adeguate attrezzature e sistemazioni per lo spostamento della fauna terrestre</li> <li>- Realizzazione lungo i corsi d'acqua di vegetazione ripariale ed associare anche tipologie di intervento sulle sponde e sulla sezione degli alvei con funzioni di difesa dall'erosione e di miglioramento del regime idraulico</li> <li>- Piantumazione di:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Arbustei</li> <li>b) Siepi</li> <li>c) Filari</li> </ul> </li> </ul>	Riferimenti normativi: <del>Repertorio B del PTCP</del> ;  Tav.n.2.12 - Rete ecologica regionale REC (Variante PGT 2017);  Repertorio dei varchi della rete ecologica (PTCP Città M. di Milano);  Repertorio mitigazioni ambientali (PTCP Città M. di Milano);

**Vincoli**

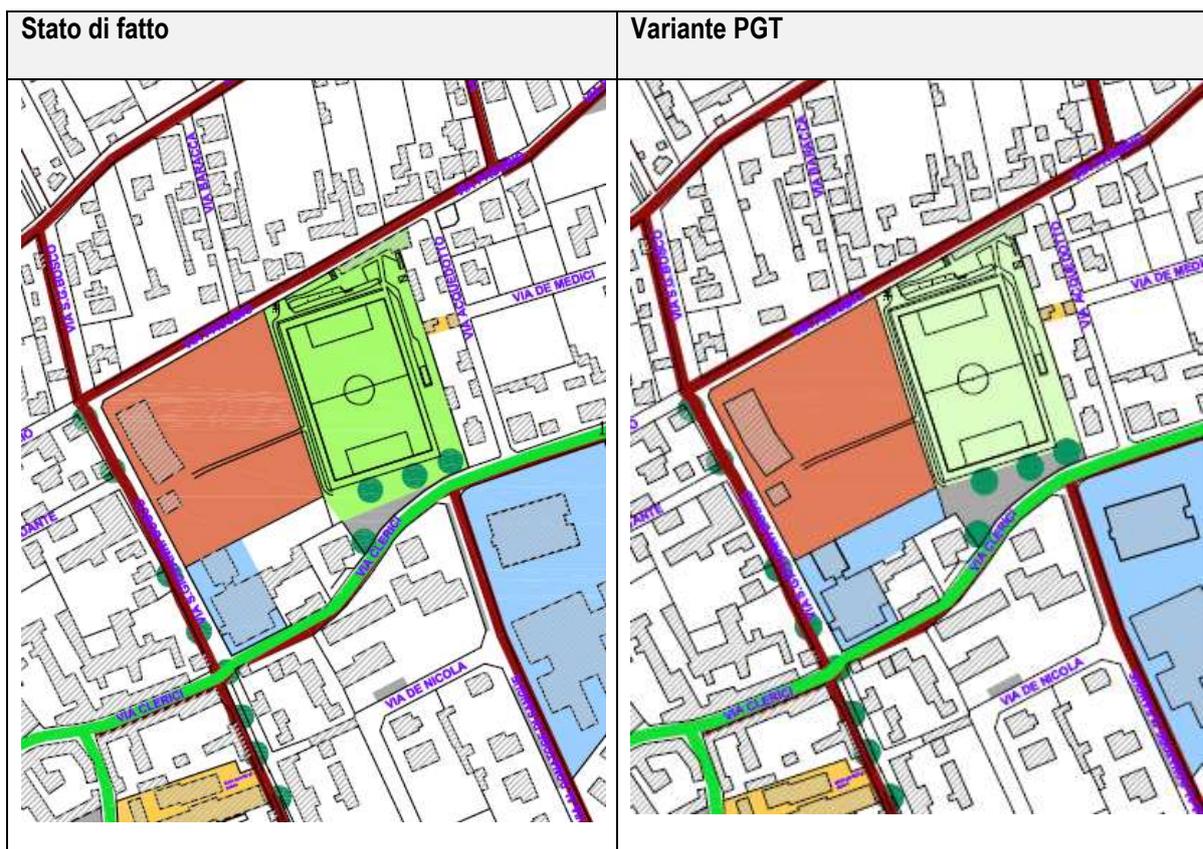
- Canale diramatore: divieto di copertura e tombinamento
- Fascia di rispetto con finalità idrauliche 5m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine

Riferimenti normativi: DGR 7-13950-2003; TAV 6 Carta dei Vincoli piano geologico; art.46 comma g) del PTC

**6.1.3 Redazione della tavola Rete ecologica comunale REC (n. 2.12)**

Al fine di esplicitare quanto definito nel seguente capitolo, e in ottemperanza ai dettami normativi, viene redatto il nuovo elaborato "Rete ecologica comunale REC (n. 2.12)".

**6.2 Modifica area servizi scolastici**



	Polo scolastico: asilo / scuola dell'obbligo		Polo scolastico: asilo / scuola dell'obbligo
	Servizi ad interesse comune, sociale, assistenziale, sanitario ed amministrativo		Servizi ad interesse comune, sociale, assistenziale, sanitario ed amministrativo
	Servizi destinati al servizio religioso		Servizi destinati al servizio religioso
	Verde a parco, per il gioco e lo sport		Verde a parco, per il gioco e lo sport
	Parcheggi scoperti		Parcheggi scoperti

Prendendo atto dello stato di fatto delle aree viene correttamente individuata l'area relativa al servizio scolastico esistente, eliminando la previsione edificatoria del Piano delle regole.

### 6.3 Modifica aree a verde

Facendo riferimento ai precedenti paragrafi 4.3 e 4.4 le aree a servizi a verde vengono stralciate di conseguenza, e restituite ad ambito agricolo.

### 6.4 Modifica attrezzature d'interesse comune

Facendo riferimento al paragrafo 4.2.1 si constata che la previsione di attrezzature d'interesse comune, relativamente alle nuove previsioni di ambito socio – sanitario, incrementano sensibilmente.

## 7 DIMENSIONAMENTO DI PIANO

La presente Variante al PGT individua una variazione in termini di abitanti potenzialmente insediabili. Di seguito viene aggiornato tale conteggio rispetto al PGT vigente.

### 7.1 Documento di Piano

#### 7.1.1 Dimensionamento PGT vigente

<b>Aree Ambiti di trasformazione Residenziale</b>			
	Area (mq)	Standard (30%)	Area da computare
ATR 01	16.916,00	5.074,80	
ATR 02	6.240,00	1.872,00	
ATR 03 sostituito con SPC			
ATR 04	6.466,00	1.939,80	
ATR 05 sostituito con bosco urbano		-	
ATR 06	3.055,00	-	
ATR 07	26.200,00	7.860,00	
ATR 08	16.438,00	4931,40	
ATR 09	1.931,00	-	
ATR 10	- 218,00	- 65,40	
ATR 11	49.012,00	14.703,60	
ATR 12	2.610,00	783,00	
ATR 13			
<b>Tot</b>	<b>128.650,00</b>	<b>37.098,20</b>	
Tot interni	0,00	0,00	
<b>Tot netto</b>	<b>128.650,00</b>	<b>37.098,20</b>	<b>91.551,80</b>
	<b>Volumetrie</b>	<b>N° Abitanti</b>	
	64.325,00	429	
<b>PL 14 + PL 20</b> (previsti nel PRG ma stralciati dal PGT)	3870+17010		-20.880,00
<b>nuova area urbanizzata</b>			<b>70.671,80</b>

<b>Aree Ambiti di trasformazione Produttivo</b>			
	Area (mq)	Standard (20% )	Area da computare
ATP 01	7.479,00	1495,8	
ATP 02	0,00	0	
ATP 03	3.093,00	618,6	
ATP 04	74.532,00	14906,4	
		0	
<b>Tot</b>	<b>85.104,00</b>	<b>17020,8</b>	
Tot interni	3.093,00	618,6	
Tot da altri strumenti urbanisitici	0,00	1495,8	
<b>Tot netto</b>	<b>82.011,00</b>	<b>14906,4</b>	<b>67.104,60</b>

<b>Aree Ambiti di trasformazione Alberghiero-ricettivo</b>			
	Area (mq)	Standard (R30%-C20%)	Area da computare
SPC 01 - ex ATR 03	19.238,00		
30% residenza	5.771,40	1.731,42	
70% commerciale	13.466,60	2.693,32	
<b>Tot netto</b>	<b>19.238,00</b>	<b>4.424,74</b>	<b>14.813,26</b>

Volumetrie	N° Abitanti
2.885,70	19

<b>Tot Residenziale + Produttivo</b>			<b>152.589,66</b>
<b>(R) parcheggi</b> 3mq/ab (64325+2885,7)/150	67210,70/150	3 x 448	<b>1.344,00</b>
<b>(P) parcheggi 50% standard</b> (14906,4+2693,32)/2	17599,72/2		<b>8.799,86</b>

### 7.1.2 Dimensionamento PGT Variante

Confrontando la tabella sopra riportata la presente Variante introduce le seguenti modifiche al peso insediativo:

#### Ambiti di trasformazione stralciati (decremento abitanti teorici):

	St	It	V	ab
ATR-11	49.012	0,5	24506	164
ATR-07	3.698	0,5	1849	13
				<b>-177</b>

#### Ambiti di trasformazione aggiunti (incremento abitanti teorici):

	St	It	V	ab
ATR-14	3.283	0,5	1641,5	<b>+10</b>
ATR-04	+1232	0,5	600	<b>+4</b>
				<b>+14</b>

## Variazione

### La Variante decrementa gli abitanti teorici del Documento di Piano di -163 unità.

Nota: l'ex ATR-10 del Documento di Piano diviene ambito assoggettato a permesso di costruire convezionato entro il TUC del Piano delle Regole. Indici e parametri urbanistici rimangono tuttavia invariati, pertanto il peso insediativo complessivo rimane inalterato.

## 7.2 Piano delle Regole

### 7.2.1 Dimensionamento PGT vigente

La relazione di Variante 2014 cita:

Entro il tessuto urbano consolidato, in corrispondenza delle aree di riconversione urbanistica individuate, si ipotizza un carico insediativo teorico massimo fino a +195 abitanti ulteriori.

**Tale previsione tuttavia è esclusivamente ipotizzata ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (ovvero a garanzia della possibile futura mitigazione degli impatti ambientali attesi qualora tali trasformazioni dovessero attuarsi), in quanto la presente Variante non prevede matematicamente tale incremento**, ma ne ipotizza la concretizzazione solo qualora, attraverso una concertazione con l'operatore provato, l'Amministrazione condivida la proposta progettuale, eventualmente anche residenziale, relativa agli ambiti di riqualificazione.

### 7.2.2 Dimensionamento PGT Variante

Si verifica che la Variante al Piano delle regole individua un nuovo assetto normativo dei tessuti residenziali entro il TUC, definendo un unico tessuto residenziale, inglobando i precedenti tessuti "residenziale alta densità" e "residenziale media densità", ed individuando un indice medio di edificazione, pari a 1,2 mc/mq oltre a eventuale bonus correlato al "bosco urbano", ovvero fino a 1,5 mc/mq.

In precedenza l'indice residenziale media densità era pari a 1,0 mc/mq oltre a eventuale bonus correlato al "bosco urbano", ovvero fino a 1,3 mc/mq, mentre l'indice residenziale alta densità era pari a 2,0 mc/mq fino a "completamento" dello stesso.

Indicativamente, ovvero stimate a campione e a seguito di confronto con l'UTC comunale, la Variante ipotizza che:

- I tessuti corrispondenti all'ex residenziale a media densità complessivamente riferiscono ad una superficie territoriale pari a 778.828 mq, ovvero 623.062 di superficie fondiaria (stimata in -20%). Di

questa circa il 25% risulta già satura ovvero impossibilitata ad accogliere ulteriore volumetria date le caratteristiche morfologiche delle aree in relazione alle immutate altezza massima, RC massimo, distanze minime. Ne consegue che la superficie fondiaria rimanente, teoricamente utile ad accogliere l'incremento di 0,2 mc/mq dell'If di zona è pari a 467.296 mq. Il volume aggiuntivo complessivo, dato dal If maggiorato di 0,2 mc/mq equivale pertanto a 93.459 mc.

- I tessuti corrispondenti all'ex residenziale ad alta densità complessivamente riferiscono ad una superficie territoriale pari a 84.394 mq, ovvero 67.515 di superficie fondiaria (stimata in -20%). Di tali lotti risultano effettivamente in grado di accogliere ulteriore volume fino a saturazione (valutazione campionata e confronto con UTC comunale) solo il 30% della Sf complessiva, ovvero 20.255 mq. Il decremento di volumetria massima per tale rimanenti aree sarebbe la differenza tra If 2 mc/mq previgenti, e lo If 1,2 mc/mq proposto. Il decremento volumetrico massimo ipotizzato, in termini di nuova volumetria di completamento, sarebbe dunque pari a -16.204 mc.

Il dimensionamento complessivo di Variante al Piano delle Regole porterebbe a individuare una variazione di abitanti teorici attesi dal Piano delle regole pari a mc  $(93.459 - 16.204) = 77.255$  mc, equivalente a **+ 515 abitanti**.

**Tuttavia tale valore viene individuato esclusivamente quale parametro massimo "teorico", non reale, in quanto si ravvisa che il tessuto residenziale del TUC è sostanzialmente già saturo in termini di lotti vuoti interstiziali capaci di individuare nuovi edifici: pertanto tale "incremento volumetrico" teorico del Piano delle Regole si pone come obiettivo e riferisce sostanzialmente a puntuali, diffusi e marginali incrementi in termini volumetrici di edifici esistenti (prevalentemente villette o palazzine max 3 piani fuori terra), la cui realizzazione deve comunque tener conto dell'"altezza massima, del Rc massimo e delle distanze, parametri rimasti invariati rispetto ai tessuti precedentemente individuati.**

**Ne consegue che tale incremento volumetrico teorico potenziale presumibilmente si tradurrà in una "omogeneizzazione" del TUC, ovvero entro un incremento moderato e puntuale della superficie coperta, nell'ordine dell'ampliamento medio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di 1 locale rispetto allo stato di fatto, verificato che in buona parte dei lotti l'altezza massima degli edifici esistenti risulta già raggiunta.**

**Ne consegue che tali ampliamenti volumetrici risulteranno presumibilmente nell'ordine dell'innalzamento qualitativo della vivibilità dei residenti in loco, e non nella realizzazione effettiva di nuove unità immobiliari, da cui ordinariamente ipotizzare un incremento di nuovi abitanti teorici.**

### 7.3 Piano dei servizi

#### 7.3.1 Dimensionamento PGT vigente

##### Dotazione di aree e servizi esistenti e di progetto

Piano Servizi	Tipologia	Mq
	Attrezzature d'interesse comune	20.252,00
	Attrezzature scolastiche	22.489,00
	Attrezzature religiose	22.252,00
	Verde	120.587,00
	Impianti tecnologici	51.043,00
	Parcheggi pubblici	33.148,00
	Aree per attrezzature al servizio delle zone industriali	21.956,00

Standard residenziali		218.728,00
Cessione aree di P.A.		37.098,20
<b>Tot</b>		<b>255.826,20</b>

Popolazione residente		5.756 Ab
Popolazione prevista PGT		448 Ab
<b>Tot</b>		<b>6.204 Ab (*)</b>

Dotazione aree a servizi esistenti		38,22 Mq/Ab
<b>Dotazione aree a servizi a seguito PGT</b>		<b>41,23 Mq/Ab</b>

#### 7.3.2 Dimensionamento PGT Variante

##### Dotazione di aree e servizi esistenti e di progetto

Piano Servizi	Tipologia	
	Attrezzature d'interesse comune	76.313
	Attrezzature scolastiche	23.790
	Attrezzature religiose	22.252
	Verde	104.125
	Impianti tecnologici	51.043
	Parcheggi pubblici	31.687
	Aree per attrezzature al servizio delle zone industriali	

	21.956
--	--------

Standard residenziali		258.167
Cessione aree di P.A.		37.098,20
<b>TOT</b>		<b>314.228</b>

Pop. residente		5.756
Pop. prevista		800 (di cui relativi al Documento di Piano: 285)
<b>TOT</b>		<b>6.556 (6.041)</b>

Dotazione aree a servizi esistenti		41,23 mq/ab
<b>Dotazione aree a servizi a seguito della Variante</b>		<b>47,92 (52,01) mq/ab</b>

## 8 PTCP E NUOVO CONSUMO DI SUOLO<sup>1</sup>

La variante in esame prevede un consumo di suolo 'compensato' da restituzione al regime agro-naturale di altrettanto suolo ai sensi dell'art. 5, c. 4, l.r. Lombardia 28 novembre 2014, n. 31<sup>2</sup>, ossia della norma che definisce il regime transitorio della pianificazione urbanistica

---

<sup>1</sup> Parere legale a cura del Prof. Avv. Emanuele Boscolo, in relazione al procedimento di Variante al PGT unitamente al procedimento di verifica di esclusione dagli obblighi di VAS, come da delibera G.C. n.90 del 15/06/2018, a protocollo del Comune a far data dal 28/09/2018

<sup>2</sup> Art. 5, c. 4, l.r. Lombardia 28 novembre 2014, n. 31: "4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale".

nelle more dell'adeguamento della filiera pianificatoria agli innovativi principi dettati dalla citata legge in tema di contenimento del consumo di suolo.

Nell'ambito del procedimento ambientale, la Città Metropolitana di Milano ha fatto pervenire una nota, con la quale ha profilato, in relazione alle previsioni riferibili agli ambiti denominati ATS 1 e ATS4, talune problematiche relative proprio al tema del consumo di suolo. In particolare, rilevato che la proposta di variante urbanistica comporta consumo di suolo, è stato raccomandato al Comune di *“verificare attentamente le condizioni di ammissibilità, compilando le schede allegate al Decreto sindacale n. 147/2018”* ed è stato evidenziato come *“rispetto alla l.r. 31/2014 (...) il bilanciamento dell'inserimento del nuovo ambito con lo stralcio di altri, debba essere valutato attentamente, non solo quantitativamente, considerando valori e rilievi qualitativi di questi ultimi”*. A tal proposito è stato rimarcato che, secondo il citato decreto sindacale n. 147/2018, *“in caso di previsioni di nuovi ambiti di trasformazione che interessino aree a destinazione agricola, ferma restando la necessità di verificare il bilancio ecologico del suolo ai sensi della legge regionale, dovranno altresì ai fini della dimostrazione del concorso delle nuove previsioni comunali al raggiungimento degli obiettivi ed indirizzi di sostenibilità ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 4, delle NdA del PTCP, essere verificate le precondizioni al consumo di suolo del PTCP e comunque ogni trasformazione dovrà essere adeguatamente motivata sia in riferimento all'art. 5, comma 4 della l.r. 31/2014 che agli artt. 70 e 71 delle NdA del PTCP”*.

I rilievi della Città metropolitana non paiono cogliere nel segno e si ritiene che l'Amministrazione comunale, a valle di un'attenta istruttoria possa discostarsene mediante atti connotati da una articolata motivazione.

Si osserva come la disciplina in materia di consumo di suolo prevista dalla l.r. Lombardia 28 novembre 2014, n. 31, come successivamente modificata dalla l.r. 26 maggio 2017, n. 16, esprima principi innovativi la cui introduzione postula l'inapplicabilità della originaria

disciplina contenuta nel PTCP in relazione al medesimo tema del consumo di suolo. Quest'ultima, nella parte in cui prescrive una verifica di presupposti urbanistici ulteriori rispetto al dispositivo legislativo, si pone in contrasto rispetto alla l.r. n. 31/2014, con conseguente obbligo di disapplicazione da parte della Città metropolitana. La citata legge regionale contiene infatti una disciplina analitica volta all'identificazione delle possibilità riconosciute ai comuni di introdurre varianti al proprio strumento urbanistico entro il periodo transitorio intercorrente tra la data di entrata in vigore della legge e il momento di approvazione della conseguente variante di adeguamento della filiera pianificatoria sovracomunale (PTR e PTCP) e comunale (PGT). Tale disciplina è espressa, con particolare analiticità, dall'art. 5, IV comma, della l.r. 31/2014 cit. Va rimarcato che le facoltà di introdurre varianti agli strumenti urbanistici vigenti riconosciute ai comuni sono state definite con previsione volta a identificare in maniera completa i presupposti di esercizio del suddetto potere e i contenuti delle varianti approvabili. Da ciò discende che, in carenza di una previsione tesa a fare salve diverse e più restrittive disposizioni deducibili dalla pianificazione di scala metropolitana, queste ultime risultano non apponibili ai comuni. Diversamente opinando, risulterebbe invece inammissibilmente inapplicabile il disposto della legge regionale che ha voluto definire – con norma di legge autopplicativa e uniforme sull'intero territorio lombardo – le possibilità di rivalutazione dei piani di governo del territorio ammissibili nel periodo transitorio (non breve) che separa della riconformazione dell'intero sistema pianificatorio. Ogni tentativo di recuperare una qualche precettività a modelli regolatori originariamente prefigurati dai piani sovracomunali si scontra dunque con la scelta legislativa di fissazione direttamente per legge degli spazi riconosciuti ai comuni (e dei severi limiti che circoscrivono tali spazi). Nel caso di specie, in sede di esame della variante proposta dal Comune di Marcallo non vi è quindi alcuna possibilità di riproposizione del sofisticato dispositivo profilato dal PTCP nell'intento di subordinare il consumo di suolo al ricorrere di selettivi presupposti di ordine insediativo. In sede di esame della variante verranno invece in rilievo unicamente i presupposti indicati direttamente dalla legge, coerenti con l'impostazione privilegiata dal legislatore regionale mediante norme in nessun modo limitabili a livello locale.

Si osserva in ogni caso come le disposizioni del PTCP in materia di consumo di suolo richiamate dalla Città Metropolitana di Milano non abbiano efficacia prescrittiva e prevalente rispetto alle scelte assumibili dal pianificatore comunale, con la conseguenza che l'Amministrazione comunale può non conformarsi a tali previsioni, con l'unico vincolo di una adeguata e convincente motivazione. In particolare, la motivazione dovrà vertere – raccogliendo al sollecitazione formulata dalla Città metropolitana – anche sui profili di ordine qualitativo: in altri termini, occorrerà, valorizzando appieno considerazioni già presenti nel rapporto ambientale, dare conto di come la 'compensazione' si cui si impenna la variante non determini una perdita di servizi ecosistemici e di qualità territorial-ambientale. In tale contesto potrà trovare adeguata esplicazione anche la soluzione prescelta al fine di evitare ogni intrusione nella rete ecologica.

A tal riguardo, si ricorda che il PTCP è uno strumento di area vasta recante sia previsioni di carattere programmatico e di indirizzo (art. 15, c. 2<sup>3</sup>) sia disposizioni aventi efficacia

---

<sup>3</sup> Art. 15, comma 2, l.r. n. 12/2005:

“Il PTCP, per la parte di carattere programmatico:

- a) definisce, avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, il quadro conoscitivo del proprio territorio come risultante dalle trasformazioni avvenute;
- b) indica gli obiettivi di sviluppo economico-sociale a scala provinciale, a tal fine raccordando le previsioni dei piani di settore la cui approvazione è demandata per legge alla provincia e approfondendo i contenuti della programmazione regionale, nonché, eventualmente, proponendo le modifiche o integrazioni della programmazione regionale ritenute necessarie;
- c) indica elementi qualitativi a scala provinciale o sovracomunale, sia orientativi che prevalenti, secondo le qualificazioni della presente legge, per la pianificazione comunale e dispone i contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale che devono essere previsti nel documento di piano, nel piano delle regole e nel piano dei servizi;
- d) definisce criteri per l'organizzazione, il dimensionamento, la realizzazione e l'inserimento ambientale e paesaggistico con le adeguate opere di rinverdimento e piantagione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità ed il relativo coordinamento tra tali criteri e le previsioni della pianificazione comunale; *(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)*
- e) stabilisce, in coerenza con la programmazione regionale e con i criteri di cui alla lettera d), il programma

prescrittiva e prevalente, idonei a vincolare le scelte comunali, ai sensi dell'art. 18, c. 2, l.r. n. 12/2005<sup>4</sup>. Eventuali norme in tema di consumo di suolo espresse dal PTCP, in quanto estranee all'elencazione tassativa operata dall'art. 18 cit. assumono efficacia prevalente.

---

generale delle maggiori infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità e le principali linee di comunicazione, di cui definisce la relativa localizzazione sul territorio, avente valore indicativo, fatti salvi i casi di prevalenza di cui all'articolo 18;

f) individua i corridoi tecnologici ove realizzare le infrastrutture di rete di interesse sovracomunale, definendone i criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico, in particolare delle opere di riqualificazione del sistema verde locale; *(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)*

g) prevede indicazioni puntuali per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale, se definiti come tali dai PGT dei comuni;

h) indica modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni, prevedendo anche forme compensative o finanziarie, eventualmente finalizzate all'incentivazione dell'associazionismo tra i comuni;

h-bis) recepisce, in dipendenza dell'ambito territoriale omogeneo in cui è stato disaggregato il territorio provinciale o della città metropolitana, i criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR per contenere il consumo di suolo;

h-ter) stabilisce modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, da assumersi in seno ai PGT, coerentemente coi criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR;

h-quater) indica i criteri di valutazione della compatibilità dei PGT comunali, avuto riguardo al rispetto della soglia comunale di consumo di suolo nel rispetto dei contenuti del PTR.

<sup>4</sup> Art. 18, c. 2, l.r. Lombardia n. 12/2005:

“Hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP:

a) le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77;

b) l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare

Rispetto a disposizioni del PTCP aventi efficacia prescrittiva e prevalente, i Comuni possono apportare unicamente precisazioni e miglioramenti, dovendo diversamente conformarsi alle scelte provinciali. Invece, i Comuni hanno la facoltà di discostarsi in sede di approvazione del proprio PGT dalle previsioni del PTCP di carattere meramente orientativo, come si evince anche dal disposto dell'articolo 13, VII comma, della legge regionale n. 12 del 2005.

Tale principio ha trovato autorevole conferma nella giurisprudenza amministrativa. In particolare, Il Consiglio di Stato, Sez. IV, nel confermare la sentenza del TAR Lombardia, Sez. II, n. 2921 del 28 giugno 2016 relativa al PGT di Segrate, ha affermato che *“le disposizioni del PCTP in materia di consumo di suolo, in quanto non incluse sub art. 18, non avevano carattere prescrittivo (...) il possibile scostamento da disposizioni non prescrittive contenute nello strumento provinciale sarebbe stato legittimo laddove a propria volta supportato da congrua e non illogica motivazione ed istruttoria (art. 13, comma 7 della legge regionale n. 12 del 2005 "Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente, a pena di inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all'articolo 15, comma 5, ovvero ad*

---

dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;

c) la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, fino alla approvazione del PGT;

d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente”.

*assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo.”) (così, Cons. Stato, n. 576 del 27 febbraio 2015).*

*Il medesimo principio è stato affermato dal TAR Lombardia nella sentenza n. 1696 del 23 settembre 2016: “la normativa regionale ha introdotto un nuovo modello, secondo il quale i diversi strumenti di pianificazione si rapportano tra loro non più secondo il principio di gerarchia: il Piano territoriale Regionale ed i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatte salve le previsioni che ai sensi della legge regionale n. 12 del 2005, abbiano efficacia prevalente e vincolante. Le prescrizioni contenute nei Piani sovraordinati possono essere, in particolari casi, derogate dalla disciplina puntuale dettata dallo strumento di pianificazione contenente disposizioni di maggior dettaglio. Ciò premesso, si deve ancora osservare che, per consolidato principio giurisprudenziale, le scelte urbanistiche costituiscono espressione di un ampio potere discrezionale e non necessitano di particolare motivazione, se non al ricorrere di particolari ipotesi perlopiù accomunate dalla presenza di un giustificato affidamento in capo agli amministratori. L’assenza dell’obbligo di fornire una motivazione specifica in merito alle decisioni riguardanti le singole aree trova ovviamente conferma nel caso in cui l’ente preposto alla pianificazione intenda conformarsi alle prescrizioni di indirizzo impartite dagli strumenti sovraordinati, sussistendo semmai un onere motivazionale aggravato nel caso contrario e cioè nel caso in cui l’ente, nel dettare le prescrizioni di maggior dettaglio, intenda discostarsi dagli indirizzi impartiti dagli strumenti sovraordinati”.*

Da quanto detto discende, si ritiene, il riconoscimento della possibilità per il Comune di Marcallo di approvare una variante pienamente conforme al dettato dell’art. 5, IV comma, della l.r. 31/2014 cit., e quindi poggiante sulla positiva verifica del bilancio ecologico del suolo pari a zero (ossia con puntuale dimostrazione del saldo neutrale tra la superficie agricola resa trasformabile per la prima volta e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola).

Tale facoltà è comunque riconoscibile al Comune anche in ragione del carattere non precettivo e dell'efficacia non prevalente delle previsioni del PTCP in materia di consumo di suolo, con raccomandazione di un'adeguata motivazione volta a dare conto delle specifiche ragioni che inducono l'Ente locale ad introdurre la variante e della compatibilità della stessa anche con la disciplina in tema di reti ecologiche.