

COMUNE DI INVERUNO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO



PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE P.G.T.2023

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO ELABORATO: RELAZIONE E N.T.A.

DATA: OTTOBRE 2023

SCALA:

NUMERO:

SINDACO:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

PROGETTISTA: Dott. Pianificatore Marco Meurat, via Albani 97 21100 Varese VA

Sommario

1. PREMESSA	3
2. STATO DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO PREVIGENTE	6
3. STIMA FABBISOGNI RESIDENZIALI VARIANTE PGT	9
3.1 Trend demografico per famiglie di residenti ultimo decennio	9
3.2 Previsioni demografiche nuclei familiari su dati ISTAT	9
3.3 Previsioni popolazione fluttuante.....	10
3.4 Quota abitazioni per usi compatibili/complementari alla residenza	11
3.5 Quota di fabbisogno immobiliare frizionale	11
3.6 Stima proporzione volume residenziale /nucleo familiare	11
3.7 Stima totale del fabbisogno residenziale sostenibile.....	12
4. STIMA FABBISOGNI ALTRE FUNZIONI URBANE VARIANTE PGT	12
4.1 Domanda endogena	12
4.2 Domanda esogena.....	13
4.3 Stima totale del fabbisogno extra- residenziale	15
5. AREE RIGENERAZIONE URBANA	15
6. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO	19
6.1 Anno 2014	19
6.2 Anno 2023	20
7. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO ATTESA	23
7.1 Coerenza con le soglie PTR /PTM di riduzione del consumo di suolo.....	23
7.2 Indice di urbanizzazione e di suolo utile netto	25
7.3 Indice di urbanizzazione comunale.....	26
7.4 Indice di suolo utile netto comunale	26
7.5 Arco temporale delle previsioni insediative	28
8. PTR – CRITERI PREVISIONALI	29
8.1 Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici	29
8.2 Criteri insediativi	32
9. PTM – PRINCIPI E OBIETTIVI	34
10. VARIANTE PGT: OBIETTIVI	37

1. PREMESSA

Il comune di Inveruno (MI) è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, aggiornato in differenti fasi come da prospetto seguente:

Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
Variante parziale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	15	15/05/2023	04/10/2023
Variante per SUAP del COMUNE DI INVERUNO - Costruzione di un edificio ad uso produttivo e deposito di corpo ufficio e servizi - Proponenti Società Ximenes S.r.l. - Società Angular S.r.l.	DP PR	Approvazione	Storico	50	23/12/2021	30/03/2022
SUAP in Variante al Piano delle Regole del PGT vigente - Comat Srl - Europa Imm.	DP PR	Approvazione	Storico	23	28/06/2019	25/09/2019
PA 18 in Variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi del PGT del COMUNE DI INVERUNO	PS PR	Approvazione	Storico	42	29/11/2018	20/02/2019

Variante PGT del COMUNE DI INVERUNO (Procedura SUAP in Variante ad ambito di trasformazione previgente, senza variazione di Sup territoriale, proponente MERENPESCA Srl)	DP PR	Approvazione	Storico	7	04/03/2017	17/05/2017
Variante PGT del COMUNE DI INVERUNO	DP PS PR	Approvazione	Vigente	40	30/06/2017	20/09/2017
Variante PGT del COMUNE DI INVERUNO (procedura SUAP entro il tessuto urbano consolidato)	PR	Approvazione	Storico	2	27/02/2016	13/04/2016
Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante al DdP - COMUNE DI INVERUNO	DP PS PR	Approvazione	Storico	58	28/11/2015	27/01/2016
Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI INVERUNO	DP PS PR CG	Approvazione	Storico	28	10/10/2012	19/12/2012

Si specifica inoltre che il Comune ha provveduto con Deliberazione C.C. n. 27 del 28/11/2020 ad oggetto "Proroga ai sensi dell'art. 5, comma 5 della L.R. n. 31 del 28/11/2014 validità e contenuti del Documento di Piano" a prorogare la validità del proprio Documento di Piano.

L'Amministrazione comunale ha rilevato la necessita di procedere ad una Variante del Piano di Governo del Territorio preordinata a rispondere a particolari esigenze urbanistiche sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative anche in recepimento di disposizioni normative intervenute, relativa al Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, ai sensi della l.r. 12/2005 s.m.i. ed in adeguamento ai

dettami del PTM di Città Metropolitana di Milano definita nel seguente Atto di avvio del Procedimento:

- La Variante al Piano di Governo del Territorio comporta modifiche ed innovazioni di impostazione dello strumento vigente, al fine di adeguare tale strumento alle previsioni ed impostazioni dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale regionale e metropolitana;
- Si prevede il raccordo e l'integrazione degli strumenti di pianificazione urbanistica esistenti sul territorio comunale con la normativa vigente a tutti i livelli (europeo, nazionale e regionale) attraverso la definizione di strategie di sviluppo e regole condivise coerenti con l'impianto normativo in essere;
- Si prevede una riduzione del consumo di suolo tenuto conto dello stralcio della pressoché totalità degli ambiti del documento di Piano già avvenuta nel corso delle precedenti Varianti di Piano;
- Si prevede un affinamento della pianificazione dei servizi relativa ad alcuni interventi strategici secondo le linee programmatiche dell'A.C.;
- Si prevede la revisione del Piano delle Regole, in particolare per quanto concerne gli aspetti normativi, nonché alcune scelte puntuali della disciplina degli interventi;
- Si prevede l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, aggiornamento del RIM, recepimento invarianza idraulica ed idrogeologica;
- Si prevede la coerenza del regolamento edilizio, già adeguato ai dettami regionali;
- Si prevede il recepimento ordinario della rigenerazione urbana, di cui alla Deliberazione C.C. n. 5 del 11/05/2021;
- Si prevede l'adeguamento del PUGSS, piano urbano servizi del sottosuolo

2. STATO DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO PREVIGENTE

Come sopra specificato il Comune ha provveduto con Deliberazione C.C. n. 27 del 28/11/2020 ad oggetto "Proroga ai sensi dell'art. 5, comma 5 della L.R. n. 31 del 28/11/2014 validità e contenuti del Documento di Piano" a prorogare la validità del proprio Documento di Piano.

Il comune di Inveruno prevedeva nel PGT vigente a dicembre 2014 i seguenti ambiti di trasformazione¹, ovvero:

Ambiti residenziali

Le dieci nuove aree di espansione, tutte di modesta dimensione, hanno lo scopo di favorire uno sviluppo distribuito sull'intero territorio comunale; sul totale, otto sono localizzate nell'abitato di Inveruno e due a Furato.

Ad Inveruno le aree A, B, C, D, G, H ed I si attestano su strade esistenti a completamento di fronti edificati; le aree E ed F rappresentano un'addizione ai piani attuativi già individuati dal P.R.G., ora frazionati per agevolarne l'attuazione, e costituiscono nel loro insieme l'occasione di intervento per la realizzazione della tangenziale nord, l'unica nuova infrastruttura viaria ritenuta di importanza strategica per la mobilità interna.

A Furato le aree J ed K rappresentano la nuova chiusura del fronte edificato della frazione rispetto al corridoio ecologico nord-sud che la separa dal capoluogo: il modesto incremento dovrebbe garantire la corretta utilizzazione dei servizi esistenti.

n.	St	It (mc/mq)	Volume	Sf	aree pubbl.
A	10.360	0,8	8.288	6.560	3.800
B	5.698	0,8	4.558	3.198	2.500
C	1.941	0,8	1.553	1.441	500
D	4.638	0,8	3.710	3.138	1.500
E	13.180	0,8	10.544	3.630	9.550
F	10.277	0,8	8.222	3.577	6.700
G	3.403	0,8	2.722	2.403	1.000
H	2.716	0,8	2.173	1.916	800
I	5.985	0,8	4.788	4.185	1.800
J	8.558	0,8	6.846	5.658	2.900
K	8.340	0,8	6.672	5.540	2.800
Tot.	75.096	0,8	60.077	41.246	33.850

Ambiti produttivi

Gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva secondaria hanno come obiettivo il rafforzamento dell'area industriale di C.so Europa, per la quale sono stati individuati tre ambiti di intervento (aree L-O, fuse in sede di osservazioni, M ed N).

¹ Si riporta di seguito il contenuto del cap. 13 della relazione documento di Piano PGT

Altri due ambiti (P e Q) rappresentano il completamento di insediamenti industriali esistenti nella frazione di Furato.

La nuova dotazione di aree industriali garantisce un'offerta ad oggi di fatto esaurita (un solo P.L. previsto dal P.R.G. è rimasto inattuato) e determina un consumo di suolo di mq. 75.564, di cui mq. 24.333 per aree pubbliche, come da tabella seguente (si è concordato con la Provincia l'inserimento in St delle fasce di mitigazione verso i fronti agricoli per dar loro certezza attuativa, ferma restando l'edificabilità assegnata in sede di adozione).

n.	St	Ut (mq/mq)	Slp	Sf	aree pubbl.
L-O	31.027	- ^a	24.264 ^x	21.479	9.548
M	7.124	- ^a	6.957 ^x	5.807	1.317
N	9.483	- ^a	9.161 ^x	7.328	2.155
P	8.215	- ^a	4.402	3.902	4.313
Q	19.715	- ^a	15.016	12.715	7.000
Tot.	75.564	- ^a	59.800	51.231	24.333

^x = mq. Slp, comprese le porzioni nel tessuto consolidato

^a = Slp assegnate dal P.G.T. adottato con Ut = 1,0

Ambiti terziari

E' stato individuato un solo ambito di trasformazione a destinazione terziaria su un'area di proprietà comunale che costituisce il completamento di un P.L. già previsto dal P.R.G. con la stessa destinazione, con fronte sul Corso Italia, per le quantità indicate.

n.	St	Ut (mq/mq)	Slp	Sf	aree pubbl.
R	6.153	0,4	2.461	2.953	3.200

Segue inquadramento cartografico:

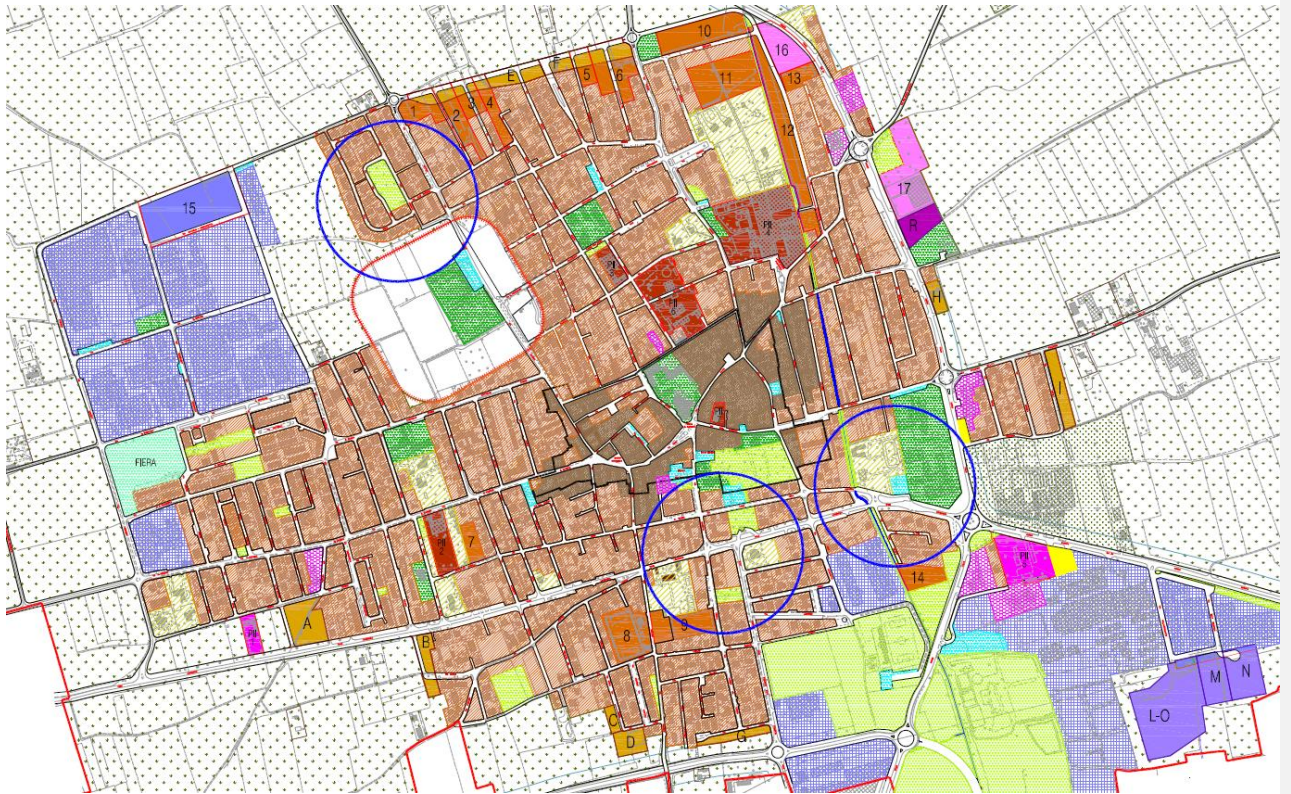


Figura 1 – ambiti di trasformazione, cartografati con lettere da A ad R

In relazione ai sopracitati ambiti si constata che l'unico ambito ad oggi in corso di perfezionamento risulta essere l'ambito "N".

L'ambito L-O, stralciato nella Variante PGT approvata in data 28/11/2015, è stato successivamente in parte interessato da procedura urbanistica SUAP, e allo stato di fatto risulta ambito consolidato.

3. STIMA FABBISOGNI RESIDENZIALI VARIANTE PGT

3.1 Trend demografico per famiglie di residenti ultimo decennio

Il Piano dei Servizi (rif. relazione) indaga il trend demografico espresso in funzione dei nuclei familiari, qui riportato, nel periodo 2013-2022, come di seguito riportato:

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2013	31-dic	8.664	87	1,01%	3.624	2,39
2014	31-dic	8.612	-52	-0,60%	3.620	2,38
2015	31-dic	8.604	-8	-0,09%	3.630	2,37
2016	31-dic	8.608	4	0,05%	3.648	2,36
2017	31-dic	8.605	-3	-0,03%	3.679	2,34
2018	31-dic	8.599	-6	-0,07%	3.717	2,31
2019	31-dic	8.594	-5	-0,06%	3.743	2,29
2020	31-dic	8.525	-69	-0,80%	3.758	2,27
2021	31-dic	8.513	-12	-0,14%	3.762	2,26
2022	31-dic	8.447	-40	-0,47%	3.733	2,26

Nel medio-lungo periodo si osserva un trend demografico complessivo, in termini di nuclei familiari residenti, in incremento costante, che porta a individuare nel decennio esaminato un trend medio annuo di +11 famiglie.

3.2 Previsioni demografiche nuclei familiari su dati ISTAT

In considerazione del trend demografico comunale medio precedentemente individuato, ovvero quello registrato tra il 2013 e il 2022, pari a + 11 nuclei/anno (dato assunto quale

massimo ipotizzabile), è verosimile attendere un incremento teorico di **+55 nuclei familiari nel prossimo quinquennio, ovvero +110 nel prossimo decennio.**

In coerenza con le indicazioni del PTR-PTM, e come riportato al successivo capitolo “Indice di urbanizzazione e di suolo utile netto- arco temporale delle previsioni insediative” del PTR, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente in un valore riferito a 2 cicli di vigenza del documento di piano, ovvero 10 anni.

Pertanto l’incremento teorico di nuclei familiari verosimilmente attendibile entro la Variante PGT è pari a +110

Il PTR (Documento “Criteri di riduzione del consumo di suolo”, cap. 2.3.2 stima del fabbisogno prevalentemente residenziale) specifica inoltre che:

Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente che comprende:

- una quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione, utilizzata per vacanza, lavoro, studio o altro motivo, e che dipende quindi dalla particolare vocazione del Comune e dall'impulso che, in sede di programmazione economica oltre che urbanistica, intende dare alle attività complementari alla residenza. Deve essere considerata, in questo caso, anche la specifica presenza di residenti temporanei: studenti, lavoratori domiciliati non continuativamente, ecc.;
- una quota da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.);
- una quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l’affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

Di seguito si procede pertanto all’analisi di quanto sopra.

3.3 Previsioni popolazione fluttuante

Gli uffici comunali hanno quantificato in circa 5% del totale le seconde case, su un totale di 4.507 immobili residenziali. Di queste indicativamente l’1% risultano assimilabili a unità abitative “vuote”.

Dunque sono ipotizzabili $(4.507-225) = 4.281$ unità reali per i residenti.

I nuclei familiari residenti al 2022 risultano 3.733: è pertanto ipotizzabile proporzionalmente che allo stato di fatto la popolazione fluttuante espressa in nuclei familiari corrisponda alla seguente proporzione:

$3.733 : 4.281 = X : 225$, ovvero 197 nuclei familiari, corrispondenti alla quota di

popolazione fluttuante ipotizzabile nel 2022. Tale valore corrisponde al +6% rispetto ai nuclei familiari residenti.

In termini previsionali pertanto è ipotizzabile ritenere che nell'arco temporale considerato per le previsioni della Variante al PGT 2020 possano prevedersi **ulteriori +12 nuclei familiari** quali popolazione fluttuante (197*6%).

3.4 Quota abitazioni per usi compatibili/complementari alla residenza

Occorre prevedere una quota di abitazioni da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc).

A seguito di verifica delle unità UIU comunali risultano indicativamente 94 unità, equivalenti indicativamente al 2% degli immobili residenziali complessivi.

Il rapporto nuclei familiari / abitazioni residenziali è pari a 0,88.

Pertanto è ipotizzabile che la quota espressa in ulteriori nuclei familiari equivalenti, utili a esprimere la quota di abitazioni per usi compatibili /complementari sia pari a ulteriori $(197 \times 2\%) \times 0,88 = \mathbf{+ 4 \text{ ulteriori nuclei familiari equivalenti}}$.

3.5 Quota di fabbisogno immobiliare frizionale

La quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie, viene presumibilmente stimata a partire dai volumi di compravendita comunale registrati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del mercato immobiliare – anno 2020) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), pari a una quota corrispondente allo 67,4% per la Città metropolitana di Milano.

Pertanto la quota di fabbisogno frizionale si ritiene ipotizzabile stimarla in +67,4% del patrimonio immobiliare complessivo atteso entro il Comune, corrispondente, in termini di nuclei familiari equivalenti a ulteriori $(197 * 0,88) * 67,4\% = \mathbf{+ 117 \text{ ulteriori nuclei familiari}}$.

3.6 Stima proporzione volume residenziale /nucleo familiare

La corrispondenza media, in termini di proporzione volumetrica, viene assunta in 471 mc/nucleo familiare², corrispondenti a 209 mc/abitante (stante la media di 2,26 componenti per nucleo familiare al 2019).

² Tale valore viene desunto dal Documento di Piano della Variante del PGT del contermine Comune di Arconate, che presenta un tessuto edificato prevalentemente residenziale simile a quello di Inveruno, ovvero caratterizzato da una prevalenza di ville e villini.

3.7 Stima totale del fabbisogno residenziale sostenibile

La Variante PGT 2023, dalle risultanze del presente capitolo, risulta sostenibile ove preveda un massimo incrementale, in termini di nuclei familiari tendenzialmente attesi, pari a:

$(110 + 12 + 4 + 117) = + 243$ nuclei familiari rispetto agli attuali.

Il volume totale del fabbisogno residenziale ritenuto coerente con il trend demografico, da verificarsi in fase di VAS, è pertanto indicativamente ipotizzabile entro un ordine di grandezza di $(243*471) = 114.453$ mc.

4. STIMA FABBISOGNI ALTRE FUNZIONI URBANE VARIANTE PGT

I fabbisogni per altre funzioni urbane vengono indagati in funzione di una domanda esogena ed una domanda endogena, entro l'arco temporale di riferimento, ovvero la durata quinquennale del documento di Piano.

Per domanda endogena si intende la domanda generata dai processi demografici interni ai singoli comuni; per la domanda esogena si intende la domanda generata da fattori di attrattività del comune rispetto ad altri territori.


4.1 Domanda endogena

A livello comunale, analizzando i dati territoriali del DUSAF di Regione Lombardia si constata che all'anno 1999 il Comune individuava una superficie territoriale relativa al tessuto prevalentemente industriale – artigianale – commerciale pari a 717.519 mq; tale valore al 2018 incrementava fino a 830.281 mq, ovvero +15% (+0,75% annui nell'ultimo ventennio) di superficie territoriale dedicata (+112.762 mq, con media annuale nell'ultimo ventennio di superficie incrementale di + 5.638 mq).

DUSAF 2018

 Insediamenti industriali, artigianali, commerciali

DUSAF 1999


 Insediamenti industriali, artigianali, commerciali




4.2 Domanda esogena

A livello sovracomunale la domanda esogena è indagata attraverso una verifica a scala vasta dell'uso del suolo, tramite lo strumento regionale DUSAF, esteso entro un comparto territoriale che dal Comune si estende ai territori contermini del nord-ovest del milanese.

DUSAF 2018

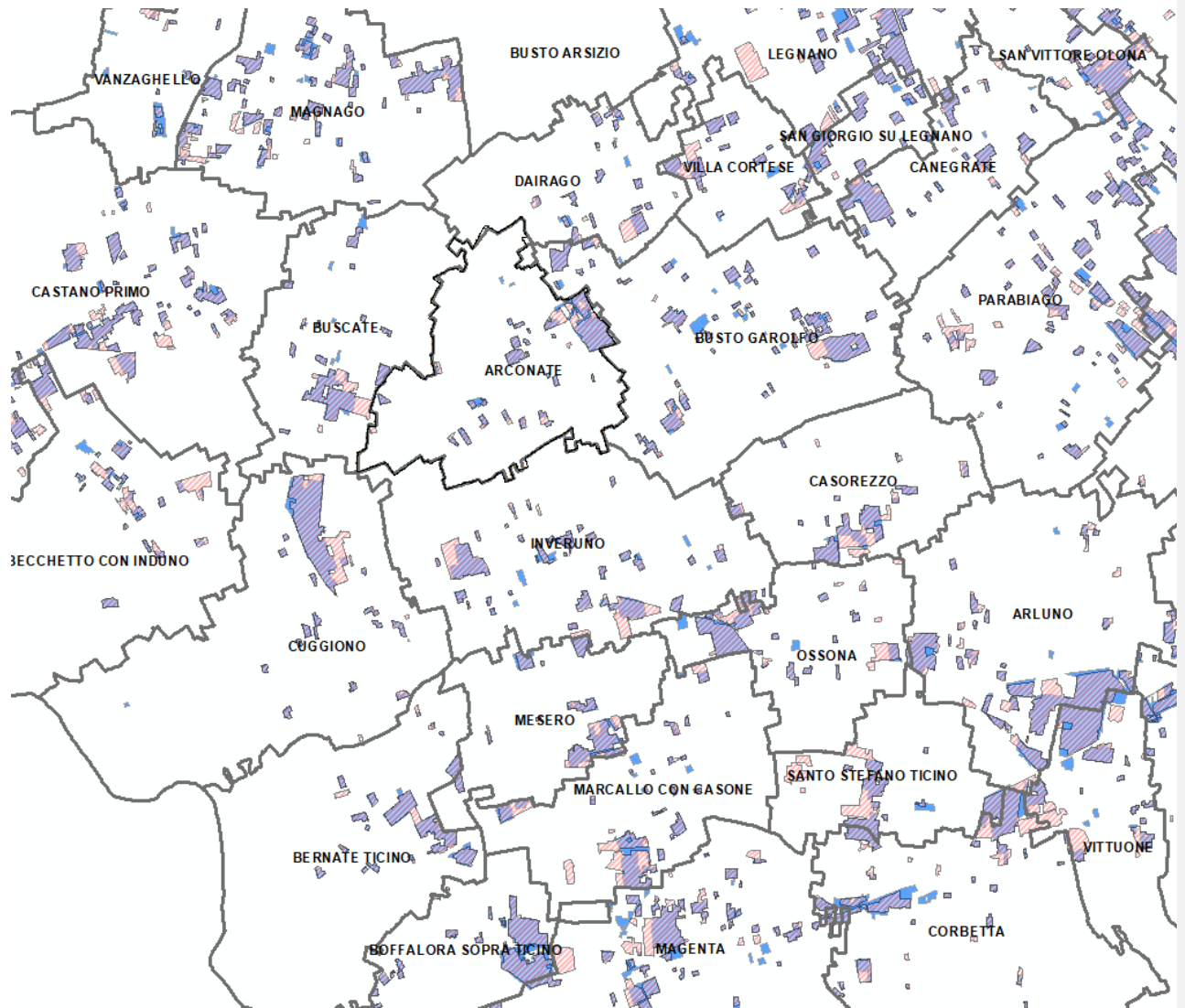
 Insedimenti industriali, artigianali, commerciali

DUSAF 1999

 Insedimenti industriali, artigianali, commerciali

A livello sovracomunale, analizzando i dati territoriali del DUSAF di Regione Lombardia si constata che all'anno 1999 il comparto territoriale di cui al precedente estratto evidenziato individuava una superficie territoriale relativa al tessuto prevalentemente produttivo – terziario – commerciale pari a 17.957.322 mq; tale valore al 2018 incrementava fino a 20.241.829 mq, con un incremento del + 12,7% della superficie territoriale nell'arco del periodo 1999-2018.

Tale incremento è minore rispetto all'incremento endogeno (si attestava al +15%): quest'ultimo si ritiene possa essere preso quale parametro di riferimento per la domanda potenziale endogena ulteriormente considerabile.



4.3 Stima totale del fabbisogno extra- residenziale

In ragione di quanto sopra esposto è verosimile stimare una quantificazione sostenibile, da verificare in fase di VAS, in termini di incremento di aree per fabbisogni extra-residenziali fino a 56.380 mq di superficie territoriale.

5. AREE RIGENERAZIONE URBANA

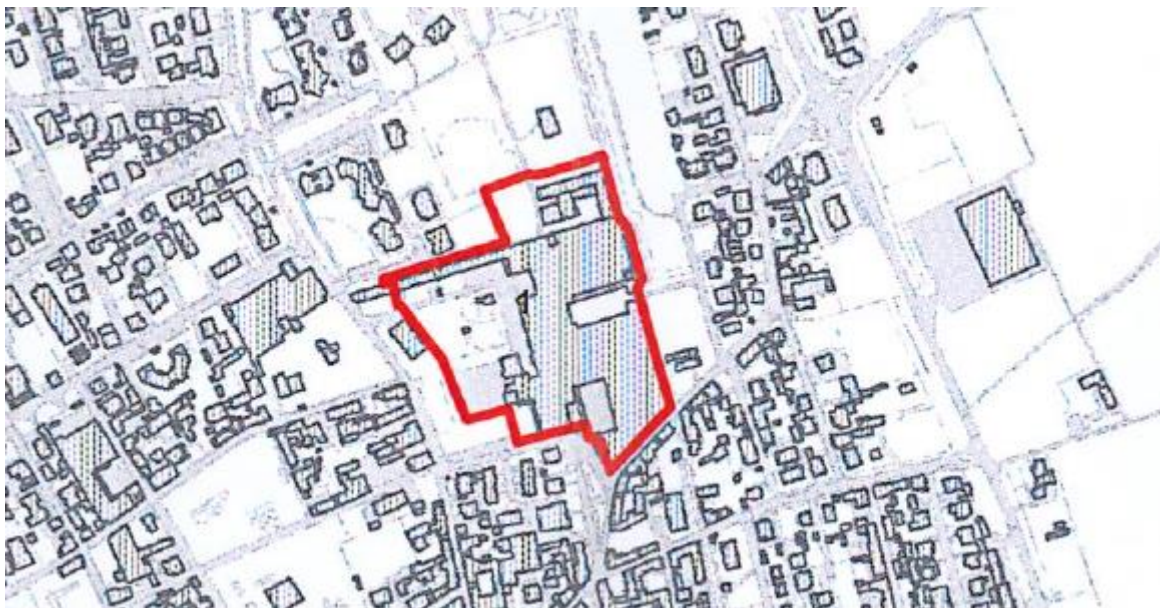
Il Comune ha provveduto a suo tempo all'individuazione di n.1 ambito di rigenerazione urbana, ordinariamente introitato nella Variante generale, con richiamo alla relativa Deliberazione C.C.

Tale atto deliberava:

- 1) **di individuare** – in fase di prima applicazione della l.r. 18/2019 e nelle more dell'adeguamento del PGT al PTCP conformato al PTR – quale ambito della rigenerazione l'area indicata nell'allegato cartografico (all. n. 1) e di approvare l'all. 1 (identificazione ambito e correlativa scheda) e l'all. 2 (scheda criteri di impostazione degli interventi per l'innalzamento della qualità paesaggistica, a cui dovranno conformarsi gli interventi);
- 2) **di prevedere** che per l'ambito di cui al punto precedente gli obiettivi pubblici siano identificati nella cornice procedurale di sessioni riservate alla negoziazione di dettaglio dei contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali-convenzionali;
- 3) **di prevedere** che, in funzione di semplificazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tale ambito, con finalità di introduzione dalla destinazione residenziale (e destinazioni accessorie e complementari) e con tipologie edilizie (anche in sostituzione, previa demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma ai sensi dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001) coerenti con il contesto e rispettosi della scheda allegata (all. 2), siano subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto da piano attuativo e con eventuale ricorso al permesso in deroga, e che i correlativi termini procedurali (dettati dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) siano dimezzati e i correlativi pareri siano acquisiti, ove non diversamente previsto da norme primarie, in conferenza dei servizi, con riduzione al 50% dei costi di istruttoria delle pratiche;
- 4) **di prevedere** che i suddetti interventi:
 - a. possano eventualmente beneficiare di un bonus volumetrico nella misura del 10% della volumetria attuale (computata secondo le norme del piano delle regole), ai sensi della d.G.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3508, al ricorrere di 3/tre delle condizioni previste dall'atto regionale;

- b. possano eventualmente beneficiare di una ulteriore riduzione nella misura del 15% dei contributi costruttivi (oneri e costo di costruzione), al ricorrere di almeno 4/quattro delle condizioni previste dalla citata d.G.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3509,
- c. possono essere attivati previo permesso di costruire in deroga unicamente in vista dell’inserimento di eventuali bonus volumetrici e del perseguimento della destinazione residenziale e commercio di vicinato (destinazione quest’ultima praticabile anche in deroga, previo reperimento di adeguata dotazione di parcheggi);
- 5) **di prevedere** che, in funzione di accompagnamento, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tale ambito, possano essere preceduti da sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento;

Estratto allegato 1:



Estratto allegato 2:

Descrizione:

Trattasi di ex complesso produttivo, in parte dismesso ed in parte in uso a più attività produttive ed artigianali (frazionamenti). E' localizzato internamente al TUC, entro un diffuso ed omogeneo settore residenziale.

Impegni assunti per innalzamento della qualità paesaggistica	Requisiti realizzati
1. STILEMA ARCHITETTONICO COERENZA CON L'INTORNO	Coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo: ritmi, moduli dimensionali, allineamenti, orientamento, giacitura, altezze, forme naturali del suolo Coerenza con il linguaggio architettonico e ai riferimenti culturali del contesto in cui ricade
2. COERENZA DELLA COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE PERCEPIBILI DA SPAZI PUBBLICI	Ritmo delle aperture Coerenza del rapporto vuoti e pieni Recupero e valorizzazione elementi architettonici anche decorativi Riordino o eliminazione di condutture, contatori, ripetitori, antenne dalle facciate percepibili da spazi pubblici
3. QUALITA' DEI MICROELEMENTI	qualità delle cromie proposte scelta dei componenti di dettaglio della facciata (serramenti, soglie, davanzali, parapetti, rivestimenti, manti di copertura, comignoli) Impiego di materiali e sostanze di origine naturale
4. QUALITA' DELLE	Pavimentazioni scelte in ragione delle caratteristiche del sistema paesaggistico di riferimento con utilizzo di materiali connotativi del luogo Recinzioni con identità linguistica conforme al contesto e/o con

AREE PERTINENZIALI	caratteristiche di trasparenza verso le aree verdi private.
5. QUALITA' SPAZI VERDI	Area esterne equipaggiate con vegetazione autoctona arboreo- arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano Inserimento di alberature con funzione di delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi

6. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

Vengono redatte le tavole “REG.06A - Carta del consumo di suolo - anno 2014 e 2023” e “REG.06B - Carta del consumo di suolo - Confronto 2014-2023”. Se ne riportano sintenticamente i conteggi tabellari.

6.1 Anno 2014

Superficie urbanizzabile - Ambiti di trasformazione su suolo libero	
label_2	Shape_Area
1	27.022
2	2.716
3	6.153
4	5.985
5	11.027
6	7.711
7	33.838
8	5.868
9	8.962
10	2.612
11	12.081
12	6.695
13	6.772
14	3.619
15	8.537
16	4.450
17	6.369
18	7.877

168.293

Superficie urbanizzabile - Ambiti completamente TUC superiori a 2.500 mq	
Label	Shape_Area
1	9.843
2	3.833
3	15.384
4	3.833
5	5.767
6	23.013
7	4.782
8	6.025
9	3.263

10	4.105
11	8.282
12	1.912
13	31.331
14	15.944
15	4.362
16	33.623
17	1.159
18	17.736
	194.197
Superficie urbanizzabile - Ambiti per servizi da realizzare superiori a 2.500 mq	
Label	Shape_Area
1	53.441
2	11.208
3	116.662
4	51.113
5	18.557
6	5.549
7	8.555
	265.084
Superficie urbanizzabile - totale	
	627.574

Superficie urbanizzata - totale	
	3.504.685

Superficie naturale -Aree verdi urbane superiori a 2.500 mq	
Label	Shape_Area
1	3.319,79
2	6.280,85
3	7.500,82
4	18.164,46
5	3.853,99
	39.119,92
Superficie naturale -Superficie agro naturale	
	8.028.398,00
Superficie naturale - totale	
	8.067.518

6.2 Anno 2023

Superficie urbanizzabile - Ambiti completamento TUC superiori a 2.500 mq	
Label	Shape_Area
1	4.175,03
2	1.975,75
3	5.331,71
4	2.840,88
5	4.018,29
6	1.521,46
7	3.300,87
8	8.650,10
9	24.591,08
10	2.025,90
11	2.578,77
12	1.104,59
13	31.330,50

93.445

Superficie urbanizzabile - Ambiti per servizi da realizzare superiori a 2.500 mq	
Label	Shape_Area
1	19.876,57
2	24.626,56
3	9.683,69

54.187

Superficie urbanizzabile - totale	
	147.632

Superficie urbanizzata - SUAP successivi al 2014	
Label	Shape_Area
1	19.175
2	4.353
3	46.413

69.941

Superficie urbanizzata	
	3.630.341
Superficie urbanizzata - totale	
	3.700.282

Superficie naturale -Aree verdi urbane superiori a 2.500 mq (compresi rimboscamenti)	
Label	Shape_Area
1	6.268
2	3.487
3	179.244
4	24.089
5	3.799
6	18.273
7	3.501
8	5.987
9	41.634
10	803
11	22.818
12	10.482
13	52.192
14	1.638
15	39.515
16	11.017
	424.746
Superficie naturale -Superficie agro naturale	
	7.927.117
Superficie naturale - totale	
	8.351.863

7. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO ATTESA

7.1 Coerenza con le soglie PTR /PTM di riduzione del consumo di suolo

In coerenza con le soglie di riduzione del consumo di suolo regionale (PTR) e di Città Metropolitana (PTM) la Variante al PGT rispetta le soglie minime di riduzione del consumo di suolo individuate dal PTM vigente, al cap. “3.2.2 Articolazione delle soglie nel PTM” della relativa relazione generale:

COMUNE	Applicaz. criteri guida 1 e 2 (c.2, lett.a,b e c.3 lett.a)	Applicazione criteri differenziali (c.3, lett.b)					Criterio guida 3 controllo finale (c.3,lett.c)	Obiettivo di riduz. di suolo
		Parchi regionali o PLIS > 60% (lett.b1)	Polarità urbana o intersc. (lett. b2)	incred. annuo imprese >1% (lett.b3)	Indice urbanizz. +10% (lett.b4)	Sup. residua in AdT +4% (lett. b5)		
		Riduzione della soglia base			Incremento della soglia base			
INVERUNO	-20%					x	-26%	

Si pone in evidenza che la soglia di riduzione richiesta è pari al 26%, in quanto si ravvisa l’applicazione della casistica di “incremento del 30% per i comuni che presentano un rapporto tra previsioni insediative residue (ambiti di trasformazione del Documento di Piano) e superficie urbanizzata superiore di 4 punti percentuali rispetto al valore medio metropolitano”.

Si specifica tuttavia che successivamente a dicembre 2014 tutti gli ambiti di trasformazione risultano già stralciati dallo strumento urbanistico, mediante variante al PGT intermedie.

La proposta di PGT 2023 pertanto non contiene ambiti di trasformazione.

Il conteggio della verifica di riduzione viene verificato anche in funzione degli interventi a mezzo SUAP, successivi al 2014, produttori consumo di suolo (rif. tabelle del consumo di suolo del capitolo “carta del consumo di suolo”).

Ambiti di trasformazione al 2014:

Ambiti residenziali

n.	St	It (mq/mq)	Volume	Sf	aree pubbl.
A	10.360	0,8	8.288	6.560	3.800
B	5.698	0,8	4.558	3.198	2.500
C	1.941	0,8	1.553	1.441	500
D	4.638	0,8	3.710	3.138	1.500
E	13.180	0,8	10.544	3.630	9.550
F	10.277	0,8	8.222	3.577	6.700
G	3.403	0,8	2.722	2.403	1.000
H	2.716	0,8	2.173	1.916	800
I	5.985	0,8	4.788	4.185	1.800
J	8.558	0,8	6.846	5.658	2.900
K	8.340	0,8	6.672	5.540	2.800
Tot.	75.096	0,8	60.077	41.246	33.850

Ambiti produttivi

n.	St	Ut (mq/mq)	Slp	Sf	aree pubbl.
L-O	31.027	- ^a	24.264 ^x	21.479	9.548
M	7.124	- ^a	6.957 ^x	5.807	1.317
N	9.483	- ^a	9.161 ^x	7.328	2.155
P	8.215	- ^a	4.402	3.902	4.313
Q	19.715	- ^a	15.016	12.715	7.000
Tot.	75.564	- ^a	59.800	51.231	24.333

^x = mq. Slp, comprese le porzioni nel tessuto consolidato

^a = Slp assegnate dal P.G.T. adottato con Ut = 1,0

Ambiti terziari

n.	St	Ut (mq/mq)	Slp	Sf	aree pubbl.
R	6.153	0,4	2.461	2.953	3.200

Il totale della superficie territoriale di tutti gli ambiti di trasformazione vigenti al 2014 risulta essere pari a 156.813. Tuttavia da verifica cartografica a mezzo GIS risulta che il totale degli ambiti di trasformazione sopra descritti sia pari a **168.293 mq. Cautelativamente si assume tale valore, maggiore, quale valore di riferimento.**

La conseguente riduzione del -26% di superficie territoriale comporta uno stralcio di ambiti di trasformazione, con restituzione a suolo agricolo, di un totale pari a – 43.756 mq. Tale valore necessita di essere incrementato di una superficie pari alla totalità dei

SUAP comportanti consumo di suolo, intercorsi a far data dal dicembre 2014 ad oggi, ovvero ulteriori - 69.941 mq³.

Pertanto il totale di riduzione di consumo di suolo atteso è pari a - 113.697 mq, con un residuo eventuale di trasformazioni ancora ammesse pari a 54.596 mq.

Si specifica tuttavia che il PGT 2023 non individua ambiti di trasformazione.

7.2 Indice di urbanizzazione e di suolo utile netto

Si richiama quanto segue:

In linea con l'art. 2 comma 3 della l.r. 31/2014, laddove i fabbisogni dimostrati dai Comuni non possano essere soddisfatti dalla rigenerazione urbana nell'arco di vigenza o di riferimento temporale del PGT, o a seguito dell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, ne è comunque ammesso il soddisfacimento su superficie agricola o naturale con i seguenti limiti:

- nei Comuni con indice di urbanizzazione $\geq 50\%$, esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile nel solo periodo di vigenza del DdP revisionato (quinquennio successivo alla revisione);
- nei Comuni con indice di urbanizzazione $\leq 35\%$, esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente a **due cicli di vigenza del DdP** (decennio);
- per i Comuni con indice di urbanizzazione intermedio fra i valori di cui sopra, possono essere soddisfatti fabbisogni intermedi (interpolazione lineare).
- nei Comuni con indice di suolo utile netto $\leq 25\%$, esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile nel solo periodo di vigenza del DdP revisionato (quinquennio successivo alla revisione), a prescindere dal valore registrato o assunto dall'indice di urbanizzazione.

³ Si faccia riferimento al capitolo precedente "carta del consumo di suolo – anno 2023", con riferimento alla voce di tabella "Superficie urbanizzata - SUAP successivi al 2014", come rappresentati in cartografia "REG.6.A –Carta del consumo di suolo 5000" quadro "anno 2023".

7.3 Indice di urbanizzazione comunale

Lo stesso è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata comunale e la superficie del territorio comunale del PGT vigente. I terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione sono 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, esclusi quelli destinati a parchi urbani territoriali.

Pertanto, con riferimento alla tavola REG.06A - Carta del consumo di suolo:

Superficie urbanizzata: 3.700.282 mq

Superficie del territorio comunale: 12.199.777 mq

Indice di urbanizzazione comunale: 0,30%

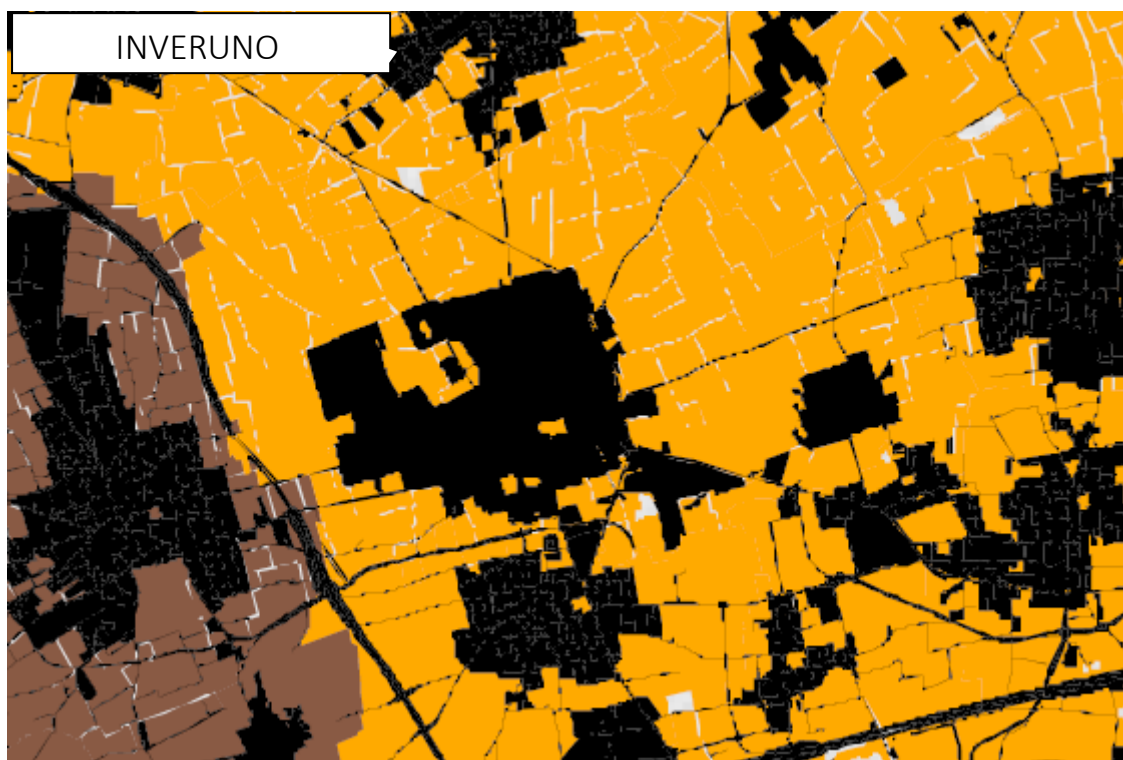
7.4 Indice di suolo utile netto comunale

E' ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto e la superficie del territorio comunale. Tale indice è considerato da Province/CM ai fini della definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo per ATO o per gruppi di Comuni o per singoli Comuni. Il suolo utile netto è quello che potrebbe essere potenzialmente oggetto di consumo non solo per insediamenti, ma anche per servizi, attrezzature e infrastrutture (esclusi dunque le aree d'alta montagna, i pendii significativamente acclivi, i corpi idrici, le aree naturali protette, le aree con vincolo assoluto di inedificabilità, ecc.).

Nello specifico In funzione dei valori dell'indice di suolo utile netto e dell'indice di urbanizzazione (rappresentati nella tav. 05.D1), il PTR stabilisce differenti criteri per la riduzione del consumo di suolo.

La tavola 05.D1 e i valori di incidenza percentuale sono assunti alle scale di pianificazione sovralocale e locale, quale riferimento utile per il riconoscimento delle caratteristiche di criticità indicate dai criteri del PTR, fatta salva la possibilità di maggior definizione propria degli strumenti di governo del territorio (PTM e PGT).

Per il caso comunale la citata tavola del PTR individua quanto segue:



INDICE DI SUOLO UTILE NETTO



L'indice di suolo utile netto da PTR è pertanto compreso tra il 50% e 75% (poco critico).

7.5 Arco temporale delle previsioni insediative

E' stato verificato che:

- l'indice di urbanizzazione comunale è pari a 0,30%
- l'indice di suolo utile netto è compreso tra il 50% e 75%.

Pertanto come da indicazione del PTR il consumo di suolo ammissibile della Variante PGT 2023 deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente a **2 cicli di vigenza del DdP (decennio)**, in quanto viene specificato che “nei Comuni con indice di urbanizzazione $\leq 35\%$, esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente a due cicli di vigenza del DdP (decennio)”.

8. PTR – CRITERI PREVISIONALI

Si elencano i criteri di coerenza del PTR in relazione alla Variante di PGT.

8.1 Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici

- ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
- a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
- il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;
- è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
- devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente periferiale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.
- nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d'alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc.), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc.), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica;
- nei sistemi territoriali dell'agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità dell'infrastrutturazione rurale

(reticolo e manufatti idrici, viabilità interpoderale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela dalla qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);

- nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato).
- privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale;
- privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, come definito dai criteri del PTR per la redazione della carta di Consumo del suolo, limitando, al contempo, la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso;
- prevedere il rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti;
- limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche;
- agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione delle caratteristiche degli immobili;
- promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue (ai sensi della delibera di giunta redatta in conformità del comma 9 dell'art.4 della l.r.31/14) che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale;

- salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;
- coordinare, in particolare attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule, realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque);
- prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque;
- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;
- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua (naturali ma anche artificiali quali canali di bonifica) con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua;
- integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale;
- evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando anche, sorgenti, habitat ripariali e piccole rotture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici;
- definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e peri lacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici;
- assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale (dalla componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT),

che a livello sovralocale (dalle fasce fluviali indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico, in caso di sistemi fluviali afferenti al Po, alle fasce di pulizia idraulica definite dalla legislazione vigente o dai piani dei Consorzi di bonifica) conservando e ripristinando gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio;

- recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.

8.2 Criteri insediativi

- considerare e rappresentare negli elaborati del PGT le limitazioni d'uso del territorio derivanti dal livello qualitativo delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) in relazione allo stato di potenziale contaminazione, di rischio sanitario-ambientale rilevato e al livello di bonifica raggiunto nel sito;
- riferire le scelte di trasformazione anche alla pianificazione di livello sovracomunale, innescando un processo di condivisione delle scelte e di perequazione dei vantaggi e delle eventuali ricadute negative delle trasformazioni stesse. Ciò significa verificare correttamente, e in una logica intercomunale di Ato o di insiemi di comuni appartenenti al medesimo Ato, le dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione valorizzando le occasioni di partecipazione istituzionale previste nella procedura di Vas o attivando specifici percorsi di pianificazione intercomunale;
- rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
- definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali;
- attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo (valore ecologico, capacità di stoccaggio di carbonio organico, fertilità, permeabilità...) e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde;
- verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento;
- considerare gli impatti (sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sulla mobilità, sul paesaggio, sul sistema rurale, sul sistema naturale, ecc.) generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistenti. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni;

- rifunzionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di fautori di ricomposizione e qualificazione del territorio;
- armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettate in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo;
- garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in corrispondenza delle stazioni di trasporto collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi;
- incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.

9. PTM – PRINCIPI E OBIETTIVI

Si riportano i principi del PTM di Città Metropolitana di Milano, a cui la variante PGT fa riferimento.

- a. Principi per la tutela delle risorse non rinnovabili (suolo, acqua, aria, energia da fonti fossili):
 - a1. trasmissione alle generazioni future delle risorse non riproducibili a garanzia di eguali opportunità di benessere e di un flusso adeguato di servizi ecosistemici;
 - a2. invarianza delle risorse non rinnovabili, bilanciando nei piani i nuovi consumi con equivalenti azioni di risparmio;
 - a3. utilizzo di risorse rinnovabili in tutti i casi in cui esistano alternative tecnicamente fattibili;
 - a4. limitazione e mitigazione delle pressioni sull'ambiente e sul territorio e compensazione degli effetti residui non mitigabili delle trasformazioni;
 - a5. mitigazione e compensazione del carico aggiuntivo sulle componenti ambientali e territoriali, preventivamente all'attuazione delle previsioni insediative;
 - a6. priorità al recupero delle situazioni di abbandono, sottoutilizzo e degrado e alle azioni finalizzate alla rigenerazione urbana e territoriale;
 - a7. Rafforzamento della capacità di resilienza del territorio rispetto ai mutamenti climatici, anche attraverso la realizzazione del progetto di rete verde metropolitana.
- b. Principi di equità territoriale:
 - b1. garanzia di uguali opportunità di accesso da tutto il territorio alle reti di mobilità e tecnologiche dell'informazione e comunicazione e superamento delle condizioni di marginalità;
 - b2. ripartizione equa tra i comuni delle utilità e degli effetti derivanti dagli interventi di trasformazione del territorio di rilevanza sovracomunale;
 - b3. adeguata dotazione di servizi alla persona e di supporto alle imprese secondo i fabbisogni dei diversi contesti territoriali;
 - b4. distribuzione equilibrata e policentrica dei servizi di rilevanza sovracomunale, anche al fine di evitare l'ulteriore congestione della Città centrale;
 - b5. equilibrata coesistenza in tutto il territorio delle diverse forme di commercio, grandi e medie strutture di vendita, esercizi di vicinato singoli e organizzati in reti.
- c. Principi inerenti il patrimonio paesaggistico-ambientale:
 - c1. tutela dei beni paesaggistici e dei paesaggi individuati da norme e provvedimenti sovraordinati e dei contesti in cui sono inseriti;
 - c2. riconoscimento, valorizzazione e potenziamento degli elementi costitutivi dei diversi paesaggi urbani, naturali e agricoli che caratterizzano l'identità del territorio metropolitano e recupero dei paesaggi degradati;
 - c3. potenziamento della rete ecologica metropolitana e incremento del patrimonio boschivo e agro-naturale;
 - c4. salvaguardia del territorio agricolo e delle aziende agricole insediate.
- d. Principi per l'attuazione e la gestione del piano, inerenti la semplificazione delle

procedure, la digitalizzazione degli elaborati, il supporto ai comuni e alle iniziative intercomunali:

- d1. supporto tecnico alle azioni coordinate intercomunali dei comuni associati;
- d2. modalità semplificate di variazione del piano quando le modifiche incidono su aspetti marginali o circoscritti geograficamente;
- d3. elaborati del PTM di immediata e semplice leggibilità e costantemente aggiornati e consultabili sul sito internet dell'ente;
- d4. rinvio, nei casi in cui è necessario, alle norme sovraordinate senza duplicazione dei relativi testi;
- d5. coinvolgimento delle risorse attivabili sul territorio, pubbliche e private, nell'attuazione degli obiettivi e delle azioni del PTM;
- d6. integrabilità del PTM da parte dei comuni secondo il principio di migliore definizione e a mezzo di contributi derivanti da soggetti istituzionali e da altri attori sul territorio.

Si riportano conseguentemente gli obiettivi del PTM di Città Metropolitana di Milano, a cui la variante PGT si conforma:

- a. obiettivo 1 - Coerenzare le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente. Contribuire per la parte di competenza della Città metropolitana al raggiungimento degli obiettivi delle agende europee, nazionali e regionali sulla sostenibilità ambientale e sui cambiamenti climatici. Individuare e affrontare le situazioni di emergenza ambientale, non risolvibili dai singoli comuni in merito agli effetti delle isole di calore, agli interventi per l'invarianza idraulica e ai progetti per la rete verde e la rete ecologica. Verificare i nuovi interventi insediativi rispetto alla capacità di carico dei diversi sistemi ambientali, perseguendo l'invarianza idraulica e idrologica, la riduzione delle emissioni nocive e climalteranti in atmosfera, e dei consumi idrico potabile, energetico e di suolo. Valorizzare i servizi ecosistemici potenzialmente presenti nella risorsa suolo.
- b. obiettivo 2 - Migliorare la 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'attività agricola e delle sue potenzialità. Favorire l'adozione di forme insediative compatte ed evitare la saldatura tra abitati contigui e lo sviluppo di conurbazioni lungo gli assi stradali. Riquilibrare la frangia urbana al fine di un più equilibrato e organico rapporto tra spazi aperti e urbanizzati. Mappare le situazioni di degrado e prevedere le azioni di recupero necessarie.
- c. obiettivo 3 - Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo. Considerare la rete suburbana su ferro prioritaria nella mobilità metropolitana, potenziandone i servizi e connettendola con il trasporto pubblico su gomma, con i parcheggi di interscambio e con l'accessibilità locale ciclabile e pedonale. Assicurare che tutto il territorio metropolitano benefici di eque opportunità di accesso alla rete su ferro e organizzare a tale fine le funzioni nell'intorno delle fermate della rete di trasporto. Dimensionare i nuovi insediamenti tenendo conto della capacità di carico della rete di mobilità.

- d. obiettivo 4 - Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato. Definire un quadro aggiornato delle aree dismesse e individuare gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione di rilevanza strategica metropolitana e sovracomunale. Assegnare priorità agli interventi insediativi nelle aree dismesse e già urbanizzate. Supportare i comuni nel reperimento delle risorse necessarie per le azioni di rigenerazione di scala urbana.
- e. obiettivo 5 - Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano.
- Sviluppare criteri per valutare e individuare le aree idonee alla localizzazione di funzioni insediative e servizi di rilevanza sovracomunale e metropolitana. Distribuire i servizi di area vasta tra i poli urbani attrattori per favorire il decongestionamento della città centrale. Coordinare l'offerta di servizi sovracomunali con le province confinanti, i relativi capoluoghi e le aree urbane principali appartenenti al più ampio sistema metropolitano regionale.
- f. obiettivo 6 - Potenziare la rete ecologica. Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità, di inversione dei processi di progressivo impoverimento biologico in atto, e di salvaguardia dei varchi ineditati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici. Valorizzare anche economicamente i servizi ecosistemici connessi con la rete ecologica metropolitana.
- g. obiettivo 7 - Sviluppare la rete verde metropolitana. Avviare la progettazione di una rete verde funzionale a ricomporre i paesaggi rurali, naturali e boscati, che svolga funzioni di salvaguardia e potenziamento dell'idrografia superficiale, della biodiversità e degli elementi naturali, di potenziamento della forestazione urbana, di contenimento dei processi conurbativi e di riqualificazione dei margini urbani, di laminazione degli eventi atmosferici e mitigazione degli effetti dovuti alle isole di calore, di contenimento della CO₂ e di recupero paesaggistico di ambiti compressi e degradati. Preservare e rafforzare le connessioni tra la rete verde in ambito rurale e naturale e il verde urbano rafforzandone la fruizione con percorsi ciclabili e pedonali.
- h. obiettivo 8 - Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque. Orientare i comuni nella scelta di soluzioni territoriali e progettuali idonee secondo il contesto geomorfologico locale, per raggiungere gli obiettivi di invarianza idraulica previsti dalle norme regionali in materia. Sviluppare disposizioni per la pianificazione comunale volte a tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica potabile, salvaguardando le zone di ricarica degli acquiferi, e a recuperare il reticolo irriguo, anche i tratti dismessi, per fini paesaggistici, ecologici e come volume di invaso per la laminazione delle piene. Sviluppare alla scala di maggiore dettaglio le indicazioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI) e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).
- i. obiettivo 9 - Tutelare e diversificare la produzione agricola. Creare le condizioni per mantenere la funzionalità delle aziende agricole insediate sul territorio, anche come argine all'ulteriore espansione urbana e presidio per l'equilibrio tra aspetti ambientali e insediativi. In linea con le politiche agricole europee favorire la multifunzionalità agricola e l'ampliamento dei servizi ecosistemici che possono essere forniti dalle aziende agricole, per il paesaggio, per la resilienza ai cambiamenti climatici, per l'incremento della biodiversità, per la tutela della qualità delle acque, per la manutenzione di percorsi ciclabili e per la fruizione pubblica del territorio agricolo.
- j. obiettivo 10 - Potenziare gli strumenti per l'attuazione e gestione del piano. Fornire supporto tecnico ai comuni nell'esercizio della funzione urbanistica, e in via prioritaria ai comuni che decidono a tale fine di operare in forma associata. Definire modalità semplificate di variazione e aggiornamento degli elaborati del piano quando le modifiche non incidono su principi e obiettivi generali. Garantire ampia partecipazione dei portatori di interesse alle decisioni sul territorio sia in fase di elaborazione che di attuazione del PTM.

10.VARIANTE PGT: OBIETTIVI

In relazione alla declinazione locale degli obiettivi sovraordinati e all'analisi territoriale condotta entro la presente relazione si individuano i seguenti obiettivi della Variante PGT.

1. Coerenza delle previsioni insediative ed ambientali con i dettami del PTR di Lombardia e del PTM di Città M. di Milano.
2. Migliorare la compatibilità paesistico -ambientale delle trasformazioni attese, mediante la riduzione delle previsioni insediative inespresse del Documento di piano, secondo le soglie del PTR-PTM vigenti, nonché mediante lo stralcio di previsioni insediative anche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi inespresse.
3. Migliorare i servizi della città pubblica con una razionalizzazione degli stessi, ed una riduzione areale di talune previsioni inespresse, ritenute non efficienti rispetto al reale fabbisogno del territorio.
4. Contenimento delle previsioni insediative non residenziali, non prevedendo nuovi ambiti di trasformazione in relazione.
5. Efficientare il tessuto urbano consolidato con una revisione del sistema normativo utile ad una flessibilizzazione nell'operatività delle previsioni attese, anche con aggiornamento ai recenti disposti normativi a tema di rigenerazione urbana.
6. Efficientare la rete ecologica comunale, mediante un efficace affinamento della stessa in coerenza con la rete sovralocale.
7. Sviluppare la rete verde metropolitana a livello locale, anche in coerenza e correlazione con la rete ecologica comunale.
8. Efficientare il sistema agricolo locale, mediante la diversificazione delle tipologie di suoli, anche in funzione al tema paesaggistico e fruitivo.
9. Recepimento dei dettami dell'invarianza idraulica ed idrogeologica entro il contesto comunale.