

COMUNE DI PADERNO DUGNANO

OGGETTO DEL LAVORO

**PIANIFICAZIONE DELL'AMBITO AT8**

PROPOSTA ALTERNATIVA

**PROPOSTA DI PII IN VARIANTE PGT**

SENZA MODIFICA DI EDIFICABILITÀ E DI CONSUMO DI SUOLO

RELAZIONE TECNICA

**DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA**

**E**

**VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ**

**Committente**

FONDI RUSTICI NORD MILANO

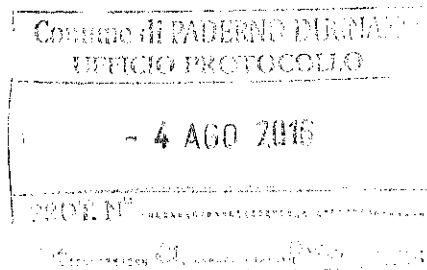
**progettisti**

MARCELLO DE CARLI CHIARA ZACCARIA ARCHITETTI ARCHIS P.A.

via Passo Rolle n° 55, Milano - tel e fax. 02 2140287

**collaboratori**

ARCH ETTORE DONADONI - ARCH. GIOACCHINO TAMIANO



## 1.

### OGGETTO DELLA RELAZIONE

La relazione:

- Descrive una proposta di attuazione dell'ambito AT 8, con PII in variante PGT, formulata nel corso del contraddittorio col Comune per l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative all'ambito, in alternativa a proposte già presentate e in discussione.
- La proposta:
  - prevede la divisione dell'ambito in 2 sub ambiti (Ambito AT 8 Nord e Ambito AT 8 Sud), che possono essere coordinati da un masterplan o da linee guida dettate dal Comune;
  - indica soluzioni dettagliate per l'ambito AT 8 Sud e suggerisce criteri di intervento per l'ambito AT 8 Nord.
- valuta la fattibilità del PII in variante dell'Ambito AT 8 Sud in relazione alle norme comunali e sovracomunali.

### **NB: Sigle**

- Nelle tabelle che seguono e nel resto della relazione sono utilizzate le seguenti sigle<sup>1</sup>:
- Area APD = area a pertinenza diretta, con diritti edificatori (DE) e con edificabilità (possibilità di insediare nell'area la Slp corrispondente ai DE di pertinenza dell'area stessa o di un'area a pertinenza indiretta
- Area API = area a pertinenza indiretta, con diritti edificatori (DE), ma senza edificabilità; i diritti edificatori di pertinenza di un'area API devono essere utilizzati in un'area APD.
- SSC = superficie destinata ai servizi comunali, corrispondente a quella che, una volta, era chiamata superficie per standard urbanistici

## 2

### DESCRIZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA

#### 2.1

#### ***DIVISIONE DELL'AMBITO IN DUE SUB AMBITI***

La proposta di PII in variante prevede, come le precedenti proposte, la suddivisione dell'ambito AT 8 in due sub ambiti, tenuto conto delle loro diverse caratteristiche, come ammesso dall'art. 70 Nda PGT:

- Ambito AT 8 nord, che comprende i due lotti soggetti a possibile trasformazione nel medio periodo, con stralcio dei lotti soggetti a conservazione, perché edificati recentemente.
- Ambito AT 8 sud che comprende le aree inedificate e l'area oggi destinata a stoccaggio inerti.

Per la dettagliata descrizione dei due sub ambiti, con le conseguenti valutazioni su capacità insediativa, dotazione di aree per servizi, urbanizzazioni, si fa riferimento alla proposta preliminare di piano attuativo dell'Ambito AT 8 sud, del novembre 2013, protocollata.

In caso di suddivisione in sub ambiti, gli indici urbanistici vanno calcolati separatamente in ciascun sub ambito ai sensi dell'Art. 67.10 NTA PGT. La verifica di tutti gli indici deve essere effettuata unicamente per l'area di competenza catastale. Quindi l'edificabilità di ciascuno dei due sub ambiti dovrà essere verificata applicando gli indici di PGT al sub ambito.

I due sub ambiti, oggetto di due differenti piani attuativi, possono essere coordinati da un unico Masterplan o da linee guida dettate dal Comune.

#### 2.1

#### ***DESCRIZIONE DELLE VARIAZIONI***

Le variazioni consistono in:

---

<sup>1</sup> Le locuzioni "area a pertinenza diretta" ed "area a pertinenza indiretta" sono quelle utilizzate nel PGT di Milano e da lì entrate nel gergo urbanistico.

**a) Aumento della superficie fondiaria dell'ambito AT 8 (limitatamente al sub ambito AT 8 Sud), ferma restando la sua superficie territoriale, con integrazione del nuovo insediamento nel paesaggio urbano circostante**

L'aumento della superficie fondiaria (senza incremento di edificabilità) è finalizzato alla coerenza col paesaggio degli edifici circostanti.

La costruzione dell'edificabilità di pertinenza dell'Ambito AT 8 Sud, nella quantità prevista dal PGT, sulla sola superficie fondiaria individuata dal PGT stesso (area APD direttamente edificabile) comporterebbe un indice fondiario superiore a 2 mq/mq con un' edificazione in linea continua di 8 – 9 piani fuori terra, mentre il quartiere sito a nord dell'ambito AT 8 Sud è costruito, quasi integralmente, con case di 3 piani fuori terra.

L'aumento della superficie fondiaria dell'Ambito AT 8 Sud, previsto dalla proposta di PII in variante, comporta un'edificazione discontinua, mediamente di 3 piani fuori terra, con edifici in linea e due torri di 7 – 8 piani fuori terra nelle due testate. L'insediamento proposto è coerente con i caratteri urbani della zona circostante. L'uso di questi tipi edilizi può soddisfare una domanda di abitazioni che mira al miglioramento della condizione ambientale delle famiglie residenti.

**b) Realizzazione di parte del parco pubblico del Grugnotorto, coincidente col corridoio ecologico previsto lungo la A 52, servito da una pista ciclopedonale che scavalca a ponte la A 52.**

La proposta di PII in variante prevede che, in attuazione dell'Ambito AT 8 Sud, sia ceduta, a titolo di compensazione ambientale, una superficie di 45.360 mq compresa nel Parco del Grugnotorto:

- coincidente con parte del corridoio ecologico regionale;
- confinante con il vasto demanio di aree a parco pubblico previste dal PGT di Cinisello Balsamo e in corso di acquisizione.

Si formerebbe così un vasto demanio pubblico intercomunale nel Parco del Grugnotorto, collegato dalla prevista pista ciclopedonale.

La superficie delle aree pubbliche previste in cessione, è molto maggiore della superficie in cessione prevista dal PGT vigente.

La cessione delle aree comprese nel PLIS del Grugnotorto (45.360 mq) a titolo di compensazione ambientale sostituisce la cessione di aree per servizi (14.094 mq in altra parte del territorio comunale) prevista dal PGT a titolo di compensazione urbanistica.

**c) Ammissibilità della destinazioni d'uso per residenza destinata al libero mercato**

Il PGT prevede, come destinazioni d'uso, la residenza sociale ed attività commerciali e direzionali. La proposta di variante, ritenendo non attendibile la destinazione di tutta la SIp destinata al libero mercato per edifici monofunzionali destinati al terziario, prevede che sia ammessa, sia nell'Ambito AT 8 Sud che nell'Ambito AT 8 Nord, anche la destinazione d'uso per residenza libera.

**d) Opere di urbanizzazione**

La proposta di variante prevede come opere di urbanizzazione di pertinenza dell'Ambito AT 8 Sud,:

- la realizzazione della pista ciclabile che collega il Grugnotorto in comune di Paderno Dugnano col Grugnotorto in comune di Cinisello Balsamo;
- un contributo per la realizzazione della passerella sulla A 52<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Il contributo può coprire l'importo totale della passerella o una sua quota, in funzione delle caratteristiche che avrà il progetto.

Si può assumere come importo minimo il costo parametrico stimato dalla Regione Toscana per opere simili, pari a circa 2.000 €/mq per luci di 40 m e sede di 2,50 m (*Regione Toscana. Piste ciclabili in ambito fluviale. Manuale tecnico* .2011. Appendice. "Esempi di tipologie e costi". Pag. 57, consultabile in rete all'indirizzo [http://mobilita.regione.puglia.it/downloads/Atti\\_regionali/Piste\\_ciclabili\\_in\\_ambito\\_fluviale.pdf](http://mobilita.regione.puglia.it/downloads/Atti_regionali/Piste_ciclabili_in_ambito_fluviale.pdf)).

Esistono diversi esempi di opere progettate da enti pubblici, che, per vari motivi, sono costati anche molto di più. Quindi la quota di copertura del costo con oneri di urbanizzazione è una variabile dipendente dallo specifico progetto.

## 2.3

### MODIFICHE DEI PARAMETRI URBANISTICI

#### a) Edificabilità

##### Ambito AT 8 Nord

Il PII dell'ambito dovrà comunque prevedere, con interventi di recupero o con interventi di sostituzione (anche su diverso sedime), la **conservazione della edificabilità esistente (ammessa dal PGT vigente)**, con cambio di destinazioni d'uso dalle funzioni esistenti alle funzioni ammissibili, compresa la residenza. In prima ipotesi, a titolo esemplificativo<sup>3</sup>:

- Edificio sito nel mappale 16 (vendita lampadari): da commerciale ad albergo
- Edificio sito nel mappale 17 (industria galvanica): da produttivo a residenza.

L'ubicazione dell'edificabilità prevista nelle tavole allegate ha valore puramente esemplificativo.

##### Ambito AT 8 sud

L'edificabilità prevista dalla proposta di PII in variante è pari a quella prevista dal PGT; **non sono previsti incrementi**. (It dell'Ambito AT 8 sud 0,5 mq/mq), come descritto dalla tabella seguente.

St mq	Pertinenza		Compensazione		Totale	
	It p mq/mq	Slp mq	It c mq/mq	Slp mq	It mq/mq	Slp mq
33.287	0,35	11.650	0,15	4.993	0,50	16.644

#### b) Capacità insediativa del PGT

**La proposta di PII in variante non comporta un incremento della capacità insediativa del PGT**, perché, a fronte di un aumento dei diritti edificatori originati dalle aree di compensazione (urbanistica o ambientale) non aumenta l'edificabilità delle aree di atterraggio dei diritti edificatori originati dai procedimenti di compensazione.

#### c) Consumo di suolo

**La proposta di PII in variante non comporta un incremento del consumo di suolo**, dato che l'ambito AT 8 è già tutto compreso nel computo del suolo consumato<sup>4</sup> e le aree del Parco del Grugnotorto, da cedere a titolo gratuito, mantengono il loro carattere, di parco sovracomunale.

#### d) Compensazione urbanistica e ambientale

La proposta di PII dell'Ambito AT 8 Sud, in variante PGT, prevede la cessione al comune di 45.360 mq di aree esterne all'ambito AT 8, comprese nel PLIS del Grugnotorto Villoresi, con un indice di compensazione pari a:

- $4.993 \text{ mq Slp} / 45.360 \text{ mq SSC} = 0,11 \text{ mq/mq}$ , inferiore all'indice di compensazione previsto dal PGT vigente (0,35 mq/mq).

#### e) Dotazione di aree per servizi e per parco sovracomunale. Superficie fondiaria

##### **Ambito AT 8 Sud: Previsioni del PGT vigente.**

Il PGT vigente prevede che:

- Tutte le aree comprese nell'ambito AT 8 Sud abbiano diritti edificatori e che l'edificabilità sia concentrata in una porzione dell'ambito sita a ovest (St mq 13.521), con cessione gratuita, come area per servizi, della porzione sita a est, compresa nel Parco del Grugnotorto (mq 19.766). In sostanza le aree da cedere per servizi sono quelle comprese nel parco del Grugnotorto e la superficie fondiaria coincide con le aree site a ovest, verso la Varesina.
- Sia attribuita all'ambito AT 8 una quota di diritti edificatori in compensazione della cessione di aree, destinate a servizi, esterne all'ambito. Dato che:
  - La Slp originata da compensazione è pari a mq 4.933.

<sup>3</sup> Gli esempi riassumono proposte emerse nel contraddittorio Comune – Proprietà dell'ambito AT 8.

<sup>4</sup> Il consumo di suolo previsto dal PGT è descritto nella relazione "Quadro progettuale del Documento di Piano" § 16.2.

- L'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica è pari a 0,35 mq/mq; La superficie delle aree da cedere, nel procedimento di compensazione, è pari a:

Area da cedere in compensazione	Slp mq	ltc mq/mq	SSC mq
	4.933	0,35	<b>14.094</b>

La superficie fondiaria e la superficie totale delle aree per servizi, previste dal PGT vigente nell'ambito AT 8 Sud, risultano dalla tabella seguente:

**SUB AMBITO AT8 SUD. SUPERFICIE FONDIARIA E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI**

PREVISIONI DEL PGT VIGENTE	Sf mq	Aree pubbliche mq			Totale mq
		SSC	Viabilità	Totale	
Area APD	13.521	0			13.521
Area API		19.766			19.766
<b>Totale parziale AT 8 Sud</b>	<b>13.521</b>	<b>19.766</b>			<b>33.287</b>
Area di Compensazione		14.094	0	14.094	14.094
<b>Totale</b>	<b>13.521</b>	<b>33.860</b>			<b>47.381</b>

**Ambito AT 8 Sud: Proposta di PII in variante**

La superficie fondiaria e la superficie delle aree per servizi, previste dalla proposta di PII in variante nell'ambito AT 8 Sud, risultano dalla tabella seguente (comprese le aree del PLIS Grugnotorto da cedere a titolo di compensazione ambientale):

**SUB AMBITO AT8 SUD. SUPERFICIE FONDIARIA E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI**

PROPOSTA DI PII IN VARIANTE	Sf mq	Aree pubbliche mq			Totale mq
		SSC	Viabilità	Totale	
Area APD	15.222	8.369			23.590
Area API		9.697	0	9.697	9.697
<b>Totale parziale AT 8 Sud</b>	<b>15.222</b>	<b>18.065</b>			<b>33.287</b>
Area di Compensazione		45.360	0	45.360	<b>45.360</b>
<b>Totale</b>	<b>15.222</b>	<b>63.425</b>			<b>78.647</b>

**Confronto**

Le variazioni di superficie territoriale per destinazione d'uso sono descritte analiticamente dalla tabella successiva e dalla tavola allegato 3. In sintesi:

- La superficie fondiaria aumenta di circa 1.700 mq , ma è distribuita in modo da consentire la realizzazione di un insediamento con edifici più bassi, con edificazione discontinua.
- È identificata una parte di superficie destinata a viabilità, parcheggi pubblici con pavimentazione erbosa, verde pubblico, di pertinenza del nuovo insediamento (circa 8.370 mq)
- La maggior superficie, pubblica e privata di pertinenza del nuovo insediamento (area di concentrazione territoriale del nuovo insediamento compresa nel Parco del Grugnotorto o area stralciata dal Parco del Grugnotorto) è pari a circa un ettaro: mq (15.222 – 13.521 + 8.369) = mq 10.073.
- La maggior cessione di aree pubbliche in compensazione, esterne all'ambito AT 8, è pari a: mq (46.360 – 14.094) = mq 32.266.
- La dotazione di aree per servizi prevista dal PII in variante (comprese le aree del Parco sovracomunale (considerando il 50% della superficie per viabilità e parcheggi pubblici e verde di stretta pertinenza del nuovo insediamento<sup>5</sup>) è pari a:mq (8.369/2 + 9.607 + 45.360) = 59.241 mq SSC / 16.644 mq Slp = **356% Slp**

<sup>5</sup> Si tratta delle aree site a nord della superfici fondiaria, che dovranno essere utilizzate in parte per la viabilità, in parte per parcheggi pubblici e, in parte, per spazi pubblici sistemati a verde. Dato che si tratta solo di uno schema di progetto, anche se questi spazi sono disegnati, a titolo indicativo, nella tavola 4, ai fini

DESCRIZIONE DELLE VARIAZIONI (Riferimento Tavola 3)				
Confronto PGT vigente - Proposta di PII in variante	Sf mq	Aree pubbliche mq		Totale
		SSC mq	Viabilità	
<b>AMBITO AT 8 SUD</b>				
<b>St edificabile ai sensi del PGT vigente (area APD del PGT vigente)</b>				
Confermata, destinata a Sf	8.381			8.381
Confermata, destinata a viabilità e servizi		3.732		3.732
Non confermata, destinata a ciclabile del Grugnotorto		1.708		1.708
<i>Sub totale</i>				<b>13.521</b>
<b>St non edificabile ai sensi del PGT vigente (area API del PGT vigente)</b>				
Ridestinata a Sf	7.141			7.141
Ridestinata a viabilità e servizi		4.637		4.637
Confermata, destinata al parco del Grugnotorto		7.989		7.989
<i>Sub Totale</i>				<b>19.766</b>
<b>Totale parziale</b>	<b>15.522</b>	<b>18.066</b>		<b>33.287</b>
<b>AREE ESTERNE ALL'AMBITO AT 8</b>				
Compensazione urbanistica		-14.094		-14.094
Compensazione ambientale		45.360		45.360
<b>Variazione della dotazione di aree esterne per servizi</b>		<b>31.266</b>		<b>31.266</b>

### 3. PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DEL PGT

La proposta di PII in variante rende fattibile l'intervento e permette di conseguire gli obiettivi di PGT

- Riqualficazione dell'area oggi occupata da attività di stoccaggio inerti.
- Riqualficazione del bordo sud di Calderara in funzione della realizzazione delle opere previste dal Programma Pluriennale degli Interventi del PLIS Grugnotorto – Villorosi (*pista ciclabile e corridoio ecologico*).
- Acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi previsti all'interno del Programma Pluriennale degli Interventi del PLIS Grugnotorto – Villorosi (*percorso pedonale di collegamento con passerella sul tracciato della Rho-Monza*).

oltre ad obiettivi più generali

- realizzazione di parte del corridoio ecologico previsto dalla RER, dal PTCP e dal PGT, con tutela delle aree comprese nel corridoio e sistemazione naturalistica, anche con forestazione.
- realizzazione di una porzione di Parco Pubblico intercomunale del Grugnotorto (accorpata con le previste aree pubbliche in comune di Cinisello Balsamo).

### 4. VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ

La proposta di PII invariante al PGT comporta modifiche di strumenti sovraordinati relative al Varco 19 del PTCP, alla perimetrazione delle aree agricole di interesse strategico ed la perimetro del Parco del Grugnotorto.

#### 4.1

#### **CORREZIONE DELLA PREVISIONE RELATIVA AL VARCO 19 DEL PTCP**

(stralcio dal "pro memoria tecnico del 19/02/2015)

#### **Esistenza di un errore materiale**

della valutazione preliminare abbiamo stimato convenzionalmente questi spazi destinati per il 50% alla viabilità e per il 50% a parcheggi e verde pubblico.

Il PTCP comprende nel Varco 19 una porzione dell'ambito AT 8: il mappale 19 del foglio 50. Questa previsione è confermata dal PGT.

Si tratta di un errore materiale: il mappale 19 del foglio 50 non può essere compreso in un varco della rete ecologica perché è già stato regolarmente trasformato per destinarlo ad attività produttive (deposito di materiali inerti e pensilina), come risulta dalla concessione (onerosa) in sanatoria n° 21976/89 del 05/09/1989.

### **Procedura per correggere l'errore materiale**

L'art. 11 NTA PGT rinvia alle norme di PTCP.

La modifica dei varchi è normata dall'Art. 46 4 c NTA PTCP che recita:

4. Il Comune, nei propri atti di pianificazione:

.....  
c) può modificare a scala di maggior dettaglio i varchi perimetrati, fermo restando l'obbligo d'assicurare la funzionalità del varco, discostandosi dalle previsioni grafiche del PTCP solo nel rispetto dei seguenti limiti tassativi:

- divieto di modificare la larghezza dei varchi portandola al di sotto dei 100 metri;
- divieto di modificare le porzioni dei varchi interposti tra i fronti edificati;
- divieto di comportare una diminuzione dell'estensione complessiva del varco perimetrato dal PTCP superiore al 10%;

Per correggere l'errore materiale del PTCP, replicato dal PGT, il perimetro del varco può essere modificato da uno strumento di pianificazione comunale, quale è un PII in variante PGT, stralciando dal varco stesso il mappale 19 del foglio 50, compreso nell'ambito AT 8.

Per di più la riduzione del Varco, comunque necessaria per correggere un errore materiale, non è in contrasto con le prescrizioni dell'Art. 46 4 c NTA PTCP, perché non genera nessuna delle condizioni ostative prevista dalla norma:

- In corrispondenza all'ambito AT 8 la larghezza del varco, a seguito dello stralcio dell'ambito AT 8 (come già previsto a suo tempo anche dal PGT adottato) è pari a 250 m o maggiore, quindi è maggiore di 100 m.
- Il varco, nel tratto che interessa l'ambito AT 8 non è compreso fra fronti edificati.
- La riduzione dell'estensione complessiva del varco, a seguito dello stralcio dell'ambito AT 8 è inferiore al 10% (circa 9.000 mq a fronte di oltre 100.000 mq della sola porzione di varco sita a est di via Erba).

Quindi questa correzione sarebbe ammissibile anche in assenza del verificato errore materiale.

Dato che l'Art. 46 4 c NTA PTCP precisa che è facoltà del comune, soggetta a condizioni definite, (il Comune può) modificare il perimetro dei varchi, la modifica non è soggetta a diniego della Provincia (oggi Città Metropolitana). Questa è l'interpretazione letterale e corretta della norma).

Quindi il PII del sub ambito AT 8 Sud potrà stralciare il mappale 19 del foglio 50 dal Varco 19, correggendo l'errore materiale fatto dal PTCP e replicato dal PGT.

## **4.2**

### **CONFERMA DELLA AREE DI TRASFORMAZIONE DEL PGT E MODIFICA DELLE AREE AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO DEL PTCP**

(stralcio dal "pro memoria tecnico del 19/02/2015)

#### **4.2.1**

##### **PREVISIONI DI PGT**

Esiste una apparente incongruenza fra le previsioni della tavola "PdR1.b Vincoli. Disposizioni di strumenti Sovraordinati" da una parte, che comprende tutto l'ambito AT 8 Sud fra le aree agricole strategiche, in conformità col perimetro previsto dal PTCP adottato e successivamente approvato, e gli altri allegati del PGT, dall'altra,:

- "PdR2. Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole" e corrispondenti tavole predisposte per la stampa in scala 1/2000, che classificano l'ambito AT 8 Sud come

Ambito di trasformazione compreso nel "Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica" e lo escludono dalle aree agricole.

- **"DP1. Carta delle previsioni di piano"** che classifica l'ambito AT 8 Sud come Ambito di trasformazione compreso nel "Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica" e lo esclude dalle aree agricole.
- **"DP2. Scenari"** che comprende l'ambito AT 8 Sud fra gli Ambiti di trasformazione con PA obbligatorio, classificandolo come "ambito di trasformazione con vocazione urbana" e lo esclude dalle aree agricole.
- **"DP3. Scenari e temi di progetto"** che comprende l'ambito AT 8 Sud fra gli Ambiti di trasformazione e lo esclude dalle aree agricole.
- **"DP4. Scenari e modalità attuative"** che stabilisce per l'ambito AT 8 Sud l'obiettivo della "Trasformazione urbanistica", con "Trasformabilità alta", soggetta a "Piano attuativo" con misure di compensazione "Obbligatorie".
- **"DP5. Carta delle reti ecologiche"** che esclude l'ambito AT 8 Sud dalle aree agricole.
- **"Quadro progettuale del Documento di Piano"** che classifica sempre l'ambito AT 8 come ambito di trasformazione urbana e contiene una scheda "6.2.3. Ambito di trasformazione 8. Calderara" che descrive i criteri di trasformazione per la realizzazione del previsto insediamento urbano.

L'incongruenza è questa: se l'ambito AT 8 Sud non è nemmeno un'area agricola, come può essere una "area agricola strategica"?

Escludendo che le prescrizioni di PGT siano illogiche e contraddittorie (perché ne conseguirebbe un vizio di legittimità) l'unica interpretazione possibile è che la tavola PdR1.b rappresenti meramente lo stato di fatto delle previsioni dello strumento sovraordinato (che non sono sempre prevalenti) mentre tutte le altre tavole rappresentano le previsioni vigenti di PGT.

Quindi per il PGT vigente l'ambito AT 8 è un ambito di trasformazione urbanistica; non è un'area agricola strategica.

Questa interpretazione è avvalorata:

- dalla lettura del capitolo 20 dell'allegato al PGT "**[QCO] quadro conoscitivo, ricognitivo e orientativo**" che prima descrive lo stato delle previsioni del PTCP (riportate anche nella tavola PdR1.b), poi, nel paragrafo 20.2 descrive le proposte di revisione delle "aree agricole strategiche", con stralci che interessano anche l'ambito AT 8 Sud.
- dalla lettura del "Quadro progettuale del Documento di Piano" che (oltre a confermare univocamente la classificazione dell'ambito AT 8 sud come ambito di trasformazione urbana, ed a dettare gli indirizzi di trasformazione nell'apposita scheda) nel capitolo 16. "Contabilità in relazione al consumo di suolo", classifica l'Ambito AT 8 Sud come "ampliamento area urbanizzata" (in un bilancio che dimostra il rispetto delle prescrizioni di PTCP sul consumo di suolo, essendo gli ampliamenti compensati dalle riduzioni).

#### 4.2.2

#### CONFRONTO FRA LE PREVISIONI DI PGT E DI PTCP. NORME PREVALENTI

Come esaurientemente spiegato nel pro memoria del 13/10/2014, alle cui argomentazioni si rinvia,:

- a) In materia di ambiti agricoli strategici le previsioni di PGT prevalgono sulle previsioni di PTCP. Quindi tutto l'Ambito AT 8 è un area di trasformazione urbanistica e nessuna sua parte è compresa fra le aree agricole strategiche.
- b) La procedura utilizzata nel PGT per stralciare l'ambito AT 8 dalle aree agricole strategiche del PTCP non è conforme alla procedura prevista dalla LR 12/2005, quindi la previsione di PGT è prevalente ma potrebbe essere annullata da un ricorso per vizio di legittimità.
- c) Dato che le previsioni del PGT relative all'ambito AT 8 non sono in contrasto:
  - con le previsioni ed i macro obiettivi di cui all'art. 3 NTA PTCP;
  - con gli obiettivi per la valorizzazione, l'uso e la tutela di cui all'art. 61 NTA PTCP
  - con i criteri qualitativi elencati nell'art. 62.3.1a NTA PTCP,



le modifiche al perimetro degli ambiti agricoli di interesse strategico previsti dal PTCP, possono essere recepite in sede di valutazioni di compatibilità dello strumento urbanistico comunale (PII in variante PGT) con il PTCP, attivando il procedimento di variante di cui all'art. 15.5 LR 12/2005, ma anche senza attivare questo procedimento, recependo il perimetro modificato in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP (con determinazione di giunta della Città Metropolitana), ai sensi del comma 4, lett b) dell'art. 6 NA PTCP.

d) Conviene quindi che il proposto PII dell'Ambito AT 8 Sud, in variante PGT, sani il vizio procedurale descritto, confermando al contempo le previsioni di PGT (stralcio delle aree comprese nell'ambito AT 8 dalle aree agricole strategiche). Questa procedura è conforme a quanto generalmente previsto dall'art. 64.9 NTA PGT: *"L'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione è condizionata dalla revisione degli strumenti urbanistici sovraordinati qualora le previsioni degli stessi interessino l'ambito di trasformazione"*.

### **4.2.3**

## **PARCO DEL GRUGNOTORTO E CITTÀ METROPOLITANA.**

### **Parco del Grugnotorto**

Una parte delle aree di concentrazione dell'edificabilità previste dal PII in variante PGT, compresa nell'ambito AT 8 (quindi con diritti edificatori), stimata pari a 11.778 mq, è compresa anche nel perimetro del PLIS del Grugnotorto.

La procedura di approvazione del PII in variante comporta un contraddittorio col Parco:

- o per lo stralcio dal PLIS dell'area proposta come direttamente edificabile
  - o per la sua classificazione come area di concentrazione dell'edificabilità interna al Parco.
- con la procedura di compensazione urbanistica ed ambientale che prevede la cessione di 45.360 mq di aree comprese nel Parco ed esterne all'ambito AT 8 (indice di compensazione 1,1 mq/mq come calcolato nel precedente paragrafo 2.3.e).

Viceversa sarebbe sostanzialmente asservita al Parco una superficie stimata pari a 1.708 mq, esterna al Parco e destinata a un tratto della pista ciclabile.

### **Città Metropolitana**

Il PII in variante PGT comporta un contraddittorio con la nuova Città Metropolitana che riguarda, oltre che il Parco 19 e il perimetro delle aree agricole strategiche, le modifiche proposte al PLIS del Grugnotorto.