

PGT



Comune di Trezzano Rosa
Città Metropolitana di Milano

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE 2024

Sindaco:

Dott. Diego CATALDO

Segretario comunale:

Adozione: Dott.ssa Nunzia Francesca TAVELLA

Approvazione: Dott.ssa Miriam MARZO

Responsabile del procedimento:

Adozione: Arch. Marcello TOMMASI

Approvazione: Geom. Jean MORABITO

Pubblicazione: Arch. Paolo CORTI

Adottato con DCC N. 01 del 10.04.2024

Approvato con DCC N. 09 del 25.03.2025

Pubblicato sul BURL N. SAC44 del 29.10.2025

PIANO DELLE REGOLE

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DEI
PARERI E CONTRODEDUZIONI**

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSUMO DI SUOLO E
DEL BILANCIO ECOLOGICO DI SUOLO

PR 02

Data: Novembre 2025

Indice

1. PREMESSA	2
2. DEFINIZIONE SOGLIA DI RIDUZIONE DI CONSUMO DI SUOLO	4
2.1 Soglia temporale del 2 Dicembre 2014	5
2.2 Calcolo della soglia di riduzione ex art. 18 delle norme di attuazione del PTM	7
2.3 Assetto urbanistico del nuovo Documento di Piano	8
2.4 Applicazione della soglia di riduzione	8
3. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO	9
3.1 Calcolo del bilancio ecologico	9
3.2 Elementi di qualità dei suoli liberi	10

1. PREMESSA

Il Comune di Trezzano Rosa è compreso nell'ambito territoriale ottimale denominato "Est Milanese", caratterizzato da un indice di urbanizzazione territoriale in linea con i valori medi dell'intero territorio metropolitano (rispettivamente 32,3% e 39,5%).

Nelle porzioni più intensamente urbanizzate di prossimità alla cintura milanese, le aree agricole assumono i caratteri periurbani propri di contesti metropolitani. Anche lungo le radiali la continuità delle aree libere è interrotta dagli intensi episodi urbanizzativi, ove il sistema rurale può assumere caratteri periurbani.

Persistono comunque areali di diffusa rilevanza rurale, con presenza consistente di residui elementi del sistema territoriale dell'agricoltura professionale. Il progetto della RER individua i varchi da consolidare in prossimità delle principali infrastrutture lineari. La qualità dei suoli è sempre elevata e distribuita in modo più omogeneo in tutto l'ambito.

Il sistema rurale, della pianura cerealicola e foraggera, è scandito da strutture agrarie lineari (sistema irriguo, filari e siepi) e, nella porzione centrale, della fascia dei fontanili e delle risorgive.

L'intera area è fortemente coinvolta dai tracciati delle nuove infrastrutture della Brebemi e della Tangenziale est esterna di Milano, che elevano sensibilmente i gradi di accessibilità e il rango territoriale dell'ambito.

L'eventuale Consumo di suolo previsto e/o riconfermato all'interno dell'ambito territoriale dovrà definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrano ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.

L'ambito territoriale è ricompreso nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX/2605 del 30.11.2011, corrispondente all'agglomerato di Milano e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla "zona A".

N.B. Il presente calcolo del consumo di suolo è stato modificato fra adozione ed approvazione definitiva a seguito del parere di compatibilità di Città Metropolitana di Milano.

Di seguito si riporta lo stralcio della controdeduzione di adeguamento al suddetto parere:

"A seguito di ulteriore verifica di dettaglio, conseguente alla segnalazione del parere di conformità al PTM, circa la differenza dei dati in possesso di Città Metropolitana riguardo al Consumo di Suolo al 2014, si deve rettificare la riduzione complessiva della superficie degli Ambiti di Trasformazione su aree libere non attuate al 2014, portandola a 10.896 mq. Questa riduzione è leggermente superiore a quanto indicato nel parere di compatibilità.

Per quanto sopra occorre disporre una ulteriore riduzione di 2.515 mq nei due Ambiti di Trasformazione, secondo un criterio proporzionale alla rispettiva superficie territoriale dell'adozione, in modo da raggiungere l'obiettivo complessivo di riduzione di Consumo di Suolo di 10.896 mq.

La modalità dell'ulteriore riduzione delle superfici territoriali degli ambiti AT-1 e AT-2 sarà la medesima utilizzata in fase di adozione del PGT e cioè incrementando proporzionalmente i rispettivi "Ambiti di compensazione connessi agli AT" e cioè V1-AT per l'AT-1 e V3-AT per l'AT-2. La superficie territoriale dell'AT-1 verrà quindi ridotta di 2.012 mq e quella dell'AT-2 di 503 mq e contestualmente la superficie dell'ambito V1-AT verrà aumentata di 2.012 mq e quella dell'ambito V3-AT di 503 mq, secondo la migliore modalità di localizzazione degli incrementi, anche in funzione degli aspetti di mitigazione ambientale propri degli ambiti di compensazione urbanistica.

Le quantità edificatorie complessive dei due Ambiti di Trasformazione non variano in quanto l'indice di compensazione di V1-AT e di V3-AT è uguale agli indici propri degli AT e viene solo leggermente ridotta la superficie fondiaria a disposizione dei due AT: questa modificazione non ha incidenza rispetto alla possibilità di attuazione dei futuri Piani Attuativi.

Si sottolinea che la presente modificazione introdotta a seguito dell'adeguamento al parere di compatibilità al PTM riguarda principalmente il Documento di Piano e che la L.R. 12/05 e s.m.i. all'Art. 8 comma 3 recita "Il documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" e quindi la previsione delineata in adozione, oltre alla condizione di transitorietà della condizione di salvaguardia, non produceva in ogni caso effetti diretti fino alla approvazione dei relativi futuri Piani Attuativi.

Si provvede quindi alla ridefinizione quantitativa e grafica delle schede degli Ambiti di Trasformazione e di tutti gli elaborati che sono interessati dalla presente modificazione, in ottemperanza al parere di compatibilità con il PTM."

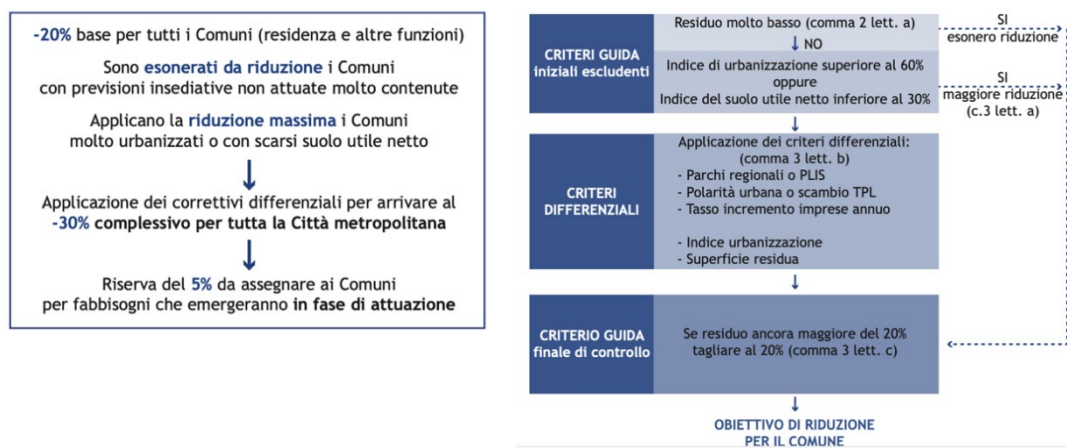
2. DEFINIZIONE SOGLIA DI RIDUZIONE DI CONSUMO DI UOLO

Le attrezzature a servizio delle funzioni insediate e insediabili nel territorio comunale vengono analizzate ed inventariate per tipologia in schede descrittive.

Per ogni attrezzatura esistente di cui viene accertata insufficienza o inadeguatezza, viene proposto uno specifico PROGETTO, di adeguamento alla qualità richiesta, di integrazione delle funzioni e delle strutture, di sviluppo dell'attrezzatura.

Le scelte di governo del territorio e di trasformazione del Comune di Trezzano Rosa assumono criteri, indirizzi e linee tecniche coerenti con la soglia di riduzione del consumo di suolo definita per l'ambito territoriale ottimale di appartenenza così come articolata dal Piano Territoriale Metropolitan di Milano (nel seguito PTM).

METODO PER L'ARTICOLAZIONE DELLE SOGLIE DI RIDUZIONE



Fonte: art. 18 Nda e Relazione Generale PTM Milano

I criteri assunti dal CM Milano per differenziare la soglia di riduzione alla scala comunale si basano sulla formulazione di criteri "guida" e criteri "differenziali".

Il valore massimo non superabile assunto dal PTM è pari al 20%. Il residuo per ciascun Comune, stante l'applicazione dei criteri di cui sopra, non deve superare detto 20%.

Come sancito dall' art. 18 comma 2 lett. b) delle norme del PTM, il valore della riduzione di base viene differenziato in incremento o sottrazione sulla base della somma algebrica risultante dall'applicazione cumulativa dei criteri differenziali riportati nello schema sopra riportato; il Comune calcola la soglia di riduzione seguendo il percorso anzi descritto (previsto all'art. 18 delle norme del PTM), con il fine di quantificare in via definitiva la soglia minima di riduzione del consumo di suolo che deve essere applicata al nuovo Documento di Piano.

Il riferimento temporale è rappresentato dalla superficie residua interna agli ambiti di trasformazione previsti dal PGT del Comune di Vimodrone vigente alla soglia del 31.12.2014

2.1 Soglia temporale del 2 Dicembre 2014

L'analisi dello stato di fatto e dei diritti edificatori vigenti sul territorio comunale porta al riconoscimento dei seguenti elementi caratterizzanti:

- superficie urbanizzata
- superficie urbanizzabile
- superficie agricola o naturale
- suolo libero (nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato)

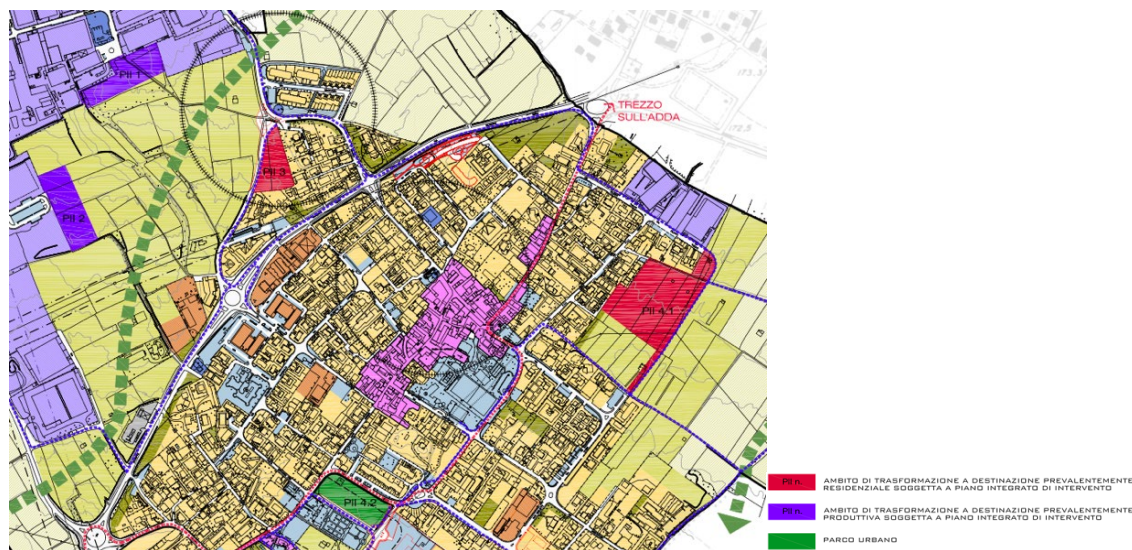
come definiti dalla L.R. 31/2014 e articolati nel PTR (si vedano i criteri regionali per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo).

A ciò si aggiunge l'eventuale individuazione di aree dismesse, da bonificare, degradate e sottoutilizzate, lotti liberi, superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana (lett. e bis art. 10 della l.r.12/05)

Elementi e condizioni di cui sopra sono restituiti cartograficamente negli atti del Documento di Piano. Le previsioni del Documento di Piano redatto nel 2009 individuavano:

- due trasformazioni con potenzialità insediative finalizzate alla realizzazione di nuova residenza;
- due al completamento dell'ambito produttivo localizzato a nord del centro abitato.

Altri interventi previsti dal PGT previgente riguardavano azioni interne al tessuto urbano consolidato, dunque ininfluenti rispetto al consumo di suolo libero.



Fonte: Documento di Piano A23 Tavola delle previsioni di piano

Dalla verifica dello stato di attuazione alla soglia temporale del 2014 è merso quanto segue:

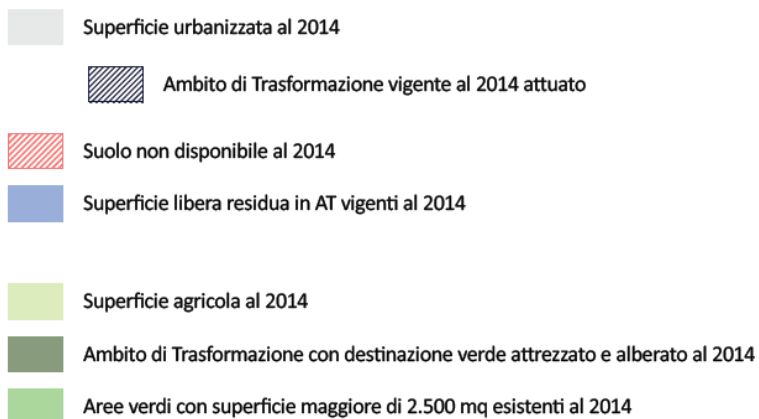
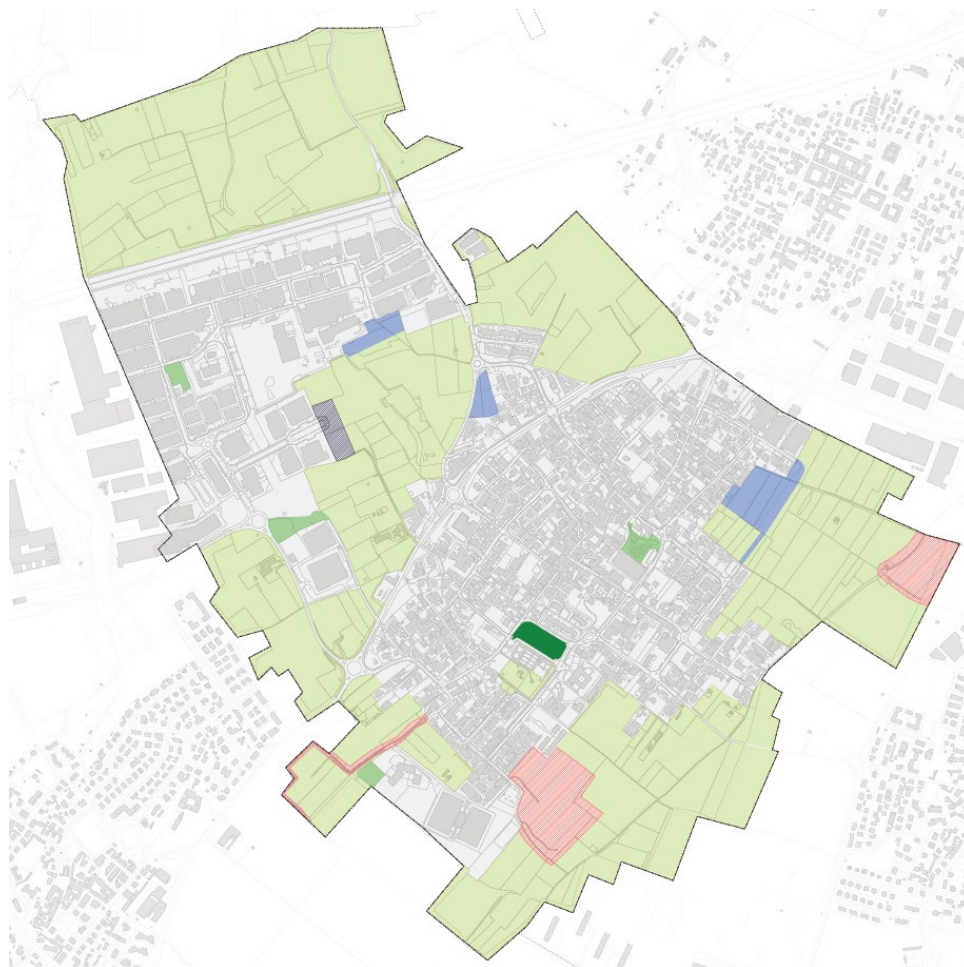
- ambito di trasformazione "PIL 2" (destinazione d'uso produttiva) convenzionato con opere di urbanizzazione realizzate;
- ambito di trasformazione "PIL 4" (destinazione d'uso residenziale) approvato non convenzionato (in scadenza all'epoca in cui si scrive).

L'ambito di trasformazione "PIL 1" (destinazione d'uso produttiva) è stato convenzionato e completamente realizzato in data successiva al 2014.

Preso atto di quanto sopra, alla data del 2.12.14, il Comune di Trezzano Rosa registrava:

- una superficie urbanizzata pari a 1.694.079 mq;
- una superficie urbanizzabile pari a 41.906 mq comprensiva delle aree libere residue interne agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano vigenti al 2014;
- un suolo utile netto pari a 1.655.164 mq, disponibile al 2014, potenzialmente oggetto di consumo di suolo.

Alla determinazione della soglia di consumo di suolo concorrono tre dei quattro ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano 2009.



Fonte: elaborazione dati

2.2 Calcolo della soglia di riduzione ex art. 18 delle norme di attuazione del PTM

Dati quantitativi territoriali e urbanistici					
COMUNE	Superficie Territoriale Comunale agg: 31/12/2021	Superficie Urbanizzata al 2014	Suolo non disponibile al 2014	Suolo utile netto al 2014 (potenzialmente oggetto di consumo suolo)	Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014
	STC	SU 2014	SND 2014	SUN 2014	Residuo
	mq	mq	mq	mq	mq
		(a)	(b)	STC-(SU+SND)	(c)
Trezzano Rosa	3.441.240	1.694.079	91.997	1.655.164	41.906

1 - Criteri guida - Applicazione del criterio guida 1 escludente - c. 2, lett. a) - e del criterio guida 2 di riduzione forfettaria - c. 3, lett. a)

Criterio guida 1 da applicare a tutti i Comuni		Criterio guida 2 da applicare ai Comuni che non soddisfano il Criterio guida 1		Determinazione soglie di riduzione escludenti (esonero) e forfettarie (- 40%)	
Esonero riduzione se:		Riduzione forfettaria del 40% se:		Riduzione da applicare	
Superficie residua in AT 2014 < 2 % valore medio CMM (ora 3,6%)		Indice di urbanizzazione > 60%	Indice di suolo utile netto < 30%		
Residuo/SU	%	x=si	SU/STC	%	SUN/STC
			%	%	%
	2,5%		49%	48%	
					0

Ai Comuni che non soddisfano i criteri guida 1 e 2 si applica una soglia base di riduzione del 20%

2 - Criteri differenziali - Applicazione dei criteri differenziali - c. 3, lett. b) - ai Comuni che non soddisfano i criteri guida

Soglia base di riduzione 20%	Decremento della soglia base se: (- 30% per ogni criterio verificato)			Incremento della soglia base se: (+ 30% per ogni criterio verificato)			Determinazione soglie di riduzione con criteri differenziali	
	> 60% del territorio in Parchi Regionali o PLIS	Polo urbano (P) o interscambio TPL (I)	Tasso di incremento annuo imprese attive > 1% agg: 31/12/2021	Indice urbanizzazione > 10% del valore medio CMM (ora 38%)	Superficie residua in AT 2014 > 4% del valore medio CMM (ora 3,6%)		Riduzione da applicare	
	%	P / I	%	x=si	SU/STC	Residuo/SU	%	x=si
	%		%	%	%	%	- %	- mq
-20%	0,0%		0,6%	49%	2,5%	x	-26%	-10.896

3 - Criterio guida di controllo - Verifica previsioni insediative residue risultanti e applicazione del criterio guida 3 - c. 3, lett. c)

Riduzione risultante dalla determinazione delle soglie di riduzione con criteri differenziali			Rimodulazione soglia di riduzione da applicare se > 20% dell'urbanizzato			Determinazione definitiva soglie di riduzione	
Riduzione da applicare			Limite massimo ammesso superficie residua in AT 2014	Differenza tra il residuo massimo ammesso ** e la superficie risultante dalla riduzione applicata * Rimodulazione soglia se < 0		Riduzione da applicare	
- %	- mq	Risultante * mq	20% SU ** mq	Verifica differenza		- %	- mq
			mq	mq	x=si		
-26%	-10.896	31.010	338.816	307.805		-26%	-10.896

3. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

3.1 Calcolo del bilancio ecologico

Inteso il *consumo di suolo* come la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte dello strumento urbanistico (ex art.2, comma 1, lett. c), l.r. 31/2014), il nuovo PGT non introduce nuove previsioni su suolo libero.

In applicazione dei criteri qualitativi regionali per la pianificazione comunale, la formulazione del Bilancio Ecologico di Suolo (BES) ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. d) della L.r. 31/2014 si configura come segue:

- superficie agricola/naturale trasformata per la prima volta = 2.283 mq
- superficie urbanizzabile ridestinata a superficie agricola/naturale = 8.218 mq
- TOT RIDESTINATO = 5.935 mq**

Nel nuovo PGT, la differenza tra la superficie agricola/naturale trasformata per la prima volta e la superficie urbanizzata/urbanizzabile restituita evidenzia un bilancio complessivamente positivo.

Il BES evidenzia una condizione migliorativa, diminuendo anche l'indice di consumo di suolo sul territorio comunale.



3.2 Elementi di qualità dei suoli liberi

La caratterizzazione dei suoli liberi alla scala comunale assume come base di riferimento il progetto di integrazione del PTR (tavole 03.B, 05.D2 e 05.D3 e i relativi strati informativi riferiti alla qualità dei suoli).

Le previsioni del nuovo PGT riguardanti aumento di superficie urbanizzabile operano su suoli classificati a livello basso di valore agroforestale: si tratta, per la maggior parte, di seminativi semplici.

L'apporto qualitativo delle superfici restituite al suolo agricolo/naturale, dunque il risparmio di suolo, interviene conservando un'area residuale ma comunque di interesse a livello sistemico per la mitigazione degli insediamenti residenziali.