

**Comune di Mediglia**



# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE**

**Allegato 1 al Parere motivato  
CONTRIBUTI PERVENUTI DOPO LA MESSA A  
DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

**dicembre 2022**

# Contributi pervenuti da parte di autorità ed Enti

## Città metropolitana di Milano [Prot. n. 17021 del 27.10.2022]

### **Consumo di suolo**

*Secondo la carta del consumo di suolo del PGT, gli ambiti di trasformazione sono individuati come non urbanizzati, liberi e agricoli. Di conseguenza, nonostante il corretto recepimento nel PGT dei criteri dell'integrazione PTR in attuazione alla disposizione del comma 4 art. 5 della L.R. n.31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo, si rileva che su parte degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale il suolo viene di fatto consumato a discapito degli originari ambiti agricoli.*

Il PGT propone quattro ambiti di trasformazioni, ubicati intra luoghi, ai quali sono associati quattro progetti di città pubblica che, pur interessando per la gran parte suoli agricoli, si pongono l'obiettivo, insieme alla riqualificazione degli assi stradali limitrofi, di costruire paesaggio e di diventare spazi pubblici di riferimento per le diverse frazioni, attualmente generalmente carenti di piazze, di spazi pubblici interessanti e dotati di una qualche vitalità, mettendo a sistema i servizi e i luoghi della città pubblica.

A sua volta, l'Ambito ATU5, a sud dell'abitato di Mediglia, già previsto nel PGT vigente, viene confermato con un duplice obiettivo: attrezzare correttamente il varco ecologico posto immediatamente a sud dell'area e riqualificare gli spazi pubblici intorno alla ex ghiacciaia, in quanto elemento storico e simbolico particolarmente condiviso.

### **Qualificazione edilizia, energetica e ambientale**

*Nella definizione dei progetti e nella valutazione dei loro impatti, si ritiene necessario perseguire la qualificazione degli interventi dal punto di vista architettonico e tecnologico e la sostenibilità energetica.*

*Si ritiene inoltre necessario massimizzare il riciclo e il riutilizzo delle acque meteoriche, al fine di favorire il risparmio idrico e di prevedere idonee misure di tutela e salvaguardia delle acque stesse rispettando i principi di invarianza idraulica e idrologica ai sensi della L.R. n.4/2016 e del relativo Regolamento d'attuazione n.7/2017 e s.m.*

In merito a quanto segnalato, si sottolinea che la Normativa di Piano prevede un apposito articolo (art. 10) riguardante la sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio.

In generale, gli interventi edilizi consentiti dal PGT perseguono obiettivi di sostenibilità ambientale, di efficientamento energetico, di corretto inserimento paesaggistico. In tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere d), e) ed f) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001 dovrà essere dimostrato il perseguimento dei suddetti obiettivi, il miglioramento apportato rispetto alla situazione esistente e gli specifici accorgimenti per il corretto inserimento nel paesaggio.

### **Aspetti idrogeologici**

*In generale è preferibile orientare le scelte progettuali in modo da evitare l'interferenza con le acque superficiali e la falda freatica; in ogni caso, dovranno essere dettagliati i presidi e le misure volte alla tutela della componente, sia in fase di cantierizzazione, sia di esercizio delle attività.*

Si accoglie l'invito a orientare le scelte progettuali in modo da evitare l'interferenza con le acque superficiali e la falda freatica, dettagliando i presidi e le misure volte alla tutela della componente, sia in fase di cantierizzazione, sia di esercizio delle attività.

### **Cave**

*Occorre aggiornare i riferimenti amministrativi allo strumento di pianificazione dell'attività estrattiva sul territorio metropolitano e quindi comunali, facendo riferimento alla Deliberazione del Consiglio di Regione Lombardia*

DCR n. XI/2501 del 28/06/2022 con la quale il è stato approvato il “Nuovo piano cave della Città metropolitana di Milano – Settore merceologico della sabbia e della ghiaia - art. 8 L.R. 14/1998” (pubblicato sul BURL n. 29 SO e n. 34 SO rispettivamente del 22/07/2022 e 25/08/2022).

Dalle informazioni a disposizione del Servizio cave la situazione è così sintetizzabile:

- cave attive: nessuna previsione di Piano in Medaglia né come ambiti estrattivi né come cave di recupero;  
- cave cessate: sono presenti alcune aree di cava iscritte al Catasto Regionale con attività estrattiva cessata, così identificabili:

- 1)ex ATEg27 del Piano cave 2006 in località Robbiano, correttamente citata nella Relazione;
- 2)area parzialmente a piano campagna ad oggi tra le aree operative nei dintorni di C.na Maiocca (codice R258);
- 3)area a lago con sponde boscate in via F.lli di Dio a valle del Cimitero della Frazione Caluzzano (codice R259);
- 4)area a lago presso il Cimitero delle Frazione Mercugnano (codice R260).

Si provvede ad aggiornare negli elaborati di Piano i riferimenti al Piano cave in relazione all'avvenuta approvazione del “Nuovo piano cave della Città metropolitana di Milano – Settore merceologico della sabbia e della ghiaia - art. 8 L.R. 14/1998” (DCR n. XI/2501 del 28/06/2022; BURL n. 29 SO e n. 34 SO rispettivamente del 22/07/2022 e 25/08/2022).

Inoltre, nella Relazione di Piano, viene riportato l'elenco delle aree di cava iscritte al Catasto Regionale con attività estrattiva cessata.

---

## Parco Agricolo Sud Milano [Prot. n. 16779 del 21-10-2022]

### **Rigenerazione del territorio agricolo**

*Il complesso della ex porcaia e parte dell'ex tritovagliatore di rifiuti sono ricompresi nei “territori agricoli di cintura metropolitana” (art. 25 n.t.a. P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano. L'Ente gestore del parco il recupero delle aree in abbandono o comunque non compatibili con il contesto ambientale ed in particolare il Piano Territoriale di Coordinamento ammette la riqualificazione e le trasformazioni d'uso degli edifici e delle strutture rurali dismessi dall'attività agricola. Gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni non devono comportare aumenti di volumetria e in linea generali le nuove funzioni da insediare devono essere ritenute compatibili con il mantenimento dell'attività agricola nel contesto considerata funzione qualificante e strategica per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco.*

*Gli ambiti di “rigenerazione del territorio agricolo” sopra richiamati saranno valutati dall'Ente gestore del Parco una volta definiti, in sede di variante allo strumento urbanistico, rispetto alle funzioni da insediare, agli orientamenti progettuali e alle strategie volte alla valorizzazione del territorio agricolo circostante richiamate.*

Si conferma che gli interventi edilizi e urbanistici connessi alle trasformazioni non comporteranno aumenti di volumetria e, in linea generale, le nuove funzioni insediate saranno compatibili con le finalità del PASM e con valorizzazione del territorio agricolo.

*Gli Ambiti di Trasformazione posti in adiacenza al Parco Agricolo Sud Milano (ATU01, ATU02 e ATU05) dovranno configurarsi anche quali ambiti di ricomposizione dei margini urbani, attraverso l'inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco, di cui all'Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.*

Agli ambiti di trasformazioni del PGT sono associati quattro progetti di città pubblica che, posti in adiacenza al Parco Agricolo Sud Milano, si pongono l'obiettivo di costruire paesaggio e di diventare spazi pubblici di riferimento per le diverse frazioni, attualmente generalmente carenti di piazze, di spazi pubblici interessanti e dotati di una qualche vitalità, mettendo a sistema i servizi e i luoghi della città pubblica.

Il territorio della transizione tra Parco Sud e nuclei abitati rappresenta, in questo senso, una risorsa per le frazioni, configurandosi anche quale ambito di ricomposizione dei margini urbani, ricostruendo il paesaggio attraverso gli elementi che per molti secoli hanno caratterizzato l'esterno dei borghi abitati: siepi, filari, fasce boscate.

In tale ottica, si accoglie l'invito del Parco, inserendo nelle Schede degli ATU01, ATU02 e ATU05 la necessità di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco, di cui all'Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

*La viabilità di collegamento tra l'abitato di Triginto e quello di Mediglia è posta esternamente ai territori del Parco Agricolo Sud Milano, la nuova strada comunale prevista a sud del tessuto urbano di Bustighera si pone a margine dei territori agricoli tutelati; il progetto della stessa dovrà essere accompagnato, pertanto, da adeguate opere di mitigazione ambientale che contribuiscano a qualificare il rapporto tra la viabilità e i territori agricoli tutelati.*

Si provvede a indicare nella scheda dell'ATU04 che il progetto della nuova strada dovrà essere accompagnato da adeguate opere di mitigazione ambientale che contribuiscano a qualificare il rapporto tra la viabilità e i territori agricoli tutelati.

*Si ritiene che la promozione di azioni e interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario quali alberature, fasce boscate, siepi e filari, reticolo idrico naturale e artificiale, fontanili, zone umide e marcite, possa contribuire in maniera efficace al mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico e valore paesaggistico, contribuendo a raccordare l'attività produttiva agricola con la tutela vegetazionale-faunistica e ambientale paesaggistica.*

*Gli interventi di valorizzazione delle aree agricole e di incremento della biodiversità possono essere a loro volta integrati con azioni connesse alla conservazione dei caratteri e delle forme dell'agricoltura tradizionale, al recupero e alla valorizzazione dei manufatti e delle opere idrauliche di valore testimoniale nonché alla promozione di forme di fruizione rispettose dell'ambiente anche attraverso il miglioramento della percorribilità dei territori rurali con l'integrazione e la riconnessione della rete dei percorsi esistenti che faciliti la fruizione sostenibile dell'ambiente e del paesaggio da parte dei cittadini e delle emergenze storico-monumentali e naturalistiche presenti.*

Si prende atto di quanto evidenziato nel parere del PASM, evidenziando come le strategie di Piano, in particolare relative agli Ambiti di rigenerazione territoriale, agli Ambiti della transizione e alle dotazioni a verde all'interno degli AT, abbiano come obiettivo la promozione di forme di fruizione rispettose del territorio rurale anche attraverso il miglioramento della percorribilità fra le diverse frazioni, attraverso l'integrazione e la riconnessione della rete dei percorsi esistenti che faciliti la fruizione sostenibile dell'ambiente e del paesaggio da parte dei cittadini e delle emergenze storico-monumentali e naturalistiche.

---

## ARPA Lombardia [Prot. 17047 del 27/10/2022]

### **Problematiche ambientali pertinenti al PGT**

*Si evidenzia che dagli atti presenti in ARPA Lombardia risulta ancora in itinere la valutazione del piano di emergenza esterno da parte del Comitato Tecnico Regionale (maggio 2022) della società MAPEI, si ritiene opportuno che il documento ERIR sia aggiornato al completamento di tale procedimento.*

Si prende atto di quanto segnalato nel parere di ARPA Lombardia.

### **Monitoraggio**

*Dall'analisi degli indicatori non è emersa la necessità di azioni correttive. Il processo di monitoraggio per la*

variante al PGT è stato adeguatamente sviluppato.

Si prende atto di quanto sottolineato nel parere di ARPA Lombardia.

### **Mitigazione e compensazione**

*Il Documento di Piano, nelle schede relative ad ogni ambito di trasformazione, dovrebbe prevedere l'inserimento di una serie di prescrizioni in merito alla realizzazione degli ambiti stessi relativamente alle opere di mitigazione e, al fine di riequilibrare gli impatti che non sarà possibile mitigare, devono essere previste modalità di compensazione ambientale.*

*Si ricorda infine di adottare in fase progettuale:*

- *promuovere l'adozione di misure di risparmio energetico per le nuove edificazioni così come per le ristrutturazioni. Si ritiene che i nuovi edifici residenziali debbano garantire, come minimo livello di sostenibilità, il raggiungimento della classe energetica B;*
- *verificare che la destinazione degli ambiti sia compatibile con la qualità del suolo;*
- *si ritiene opportuno che la valutazione previsionale d'impatto acustico e clima acustico ai sensi della L. 447/1995 venga effettuata in fase di pianificazione attuativa, al fine di garantire una corretta distribuzione dei macchinari, volumi, degli spazi destinati a standard (parcheggi, verde, ecc.).*
- *che gli interventi siano corredati da un progetto per l'illuminazione esterna, nel rispetto della nuova Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31;*
- *si evidenzia la necessità di ridurre quanto più possibile l'impermeabilizzazione del suolo al fine attuare il principio di invarianza idraulica e idrologica per le trasformazioni di uso del suolo;*
- *in merito alle acque meteoriche dovranno essere adottate soluzioni progettuali volte a ridurre il complessivo livello di impermeabilizzazione del comparto;*
- *si invita a dotare gli edifici di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili come:*
  - ✓ *solare termico che contribuisca al fabbisogno di acqua calda sanitaria*
  - ✓ *solare fotovoltaico, possibilmente a servizio dell'intera struttura.*

Si sottolinea che le Schede degli Ambiti riportano una serie di indicazioni e prescrizioni relativamente alle opere di mitigazione e a eventuali modalità di compensazione ambientale per gli impatti che non sarà possibile mitigare. Inoltre, in sede di proposta di PA, dovranno essere redatti specifici approfondimenti progettuali relativi alle misure da adottarsi per la mitigazione delle isole di calore. Inoltre, si sottolinea che la Normativa di Piano prevede un apposito articolo (art. 10) riguardante la sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio.

In generale, gli interventi edilizi consentiti dal PGT perseguono obiettivi di sostenibilità ambientale, di efficientamento energetico, di corretto inserimento paesaggistico. In tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere d), e) ed f) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001 dovrà essere dimostrato il perseguimento dei suddetti obiettivi, il miglioramento apportato rispetto alla situazione esistente e gli specifici accorgimenti per il corretto inserimento nel paesaggio.

---

## **Consorzio Est Ticino Villoresi [Prot. 9739 del 21.10.2022]**

*Si ritiene di non esprimere alcuna valutazione in merito.*

Si prende atto di quanto evidenziato nel parere del Consorzio ETV.

---

## Osservazioni da parte di privati, non di specifico interesse ai fini VAS

### ACS DOBFAR spa [Prot. 15615 del 04.10.2022]

*Si richiede di assegnare all'area censita al foglio 4, mapp. 22, 26, 82, 83, 85, 86, 89, 90, 91, 93 e 94 la destinazione "zona produttiva".*

Si prende atto della richiesta precisando come l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Si ritiene, in ogni caso che, tale richiesta non possa essere accolta in quanto l'area risulta interamente ricompresa nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

Si segnala che l'interessato potrà in ogni caso riproporre tale osservazione dopo l'adozione degli elaborati di Piano.

---

### Immobiliare Costruzioni Mediglia srl [Prot. 16162 del 13.10.2022]

*Si richiede la correzione della destinazione d'uso dell'area identificata al NCEU, foglio 3, mapp. 500 (via Strada Provinciale Cerca 19) da area a verde a P -Ambito produttivo.*

Si prende atto della richiesta di rettifica grafica che viene accolta trattandosi di mero errore materiale.

---

### Società agricola Folli [Prot. 16834 del 24.10.2022]

*Si richiede di eliminare dalla scheda ATU01 l'indicazione dello schema planivolumetrico e della sezione tipologica degli interventi privati, precisando che la progettazione dei medesimi interventi verrà definita in fase attuativa.*

Si prende atto della richiesta precisando come, tuttavia, l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Si ritiene, in ogni caso che, in relazione agli obiettivi dell'ambito, sia fondamentale che lo schema planivolumetrico abbia carattere prescrittivo nei limiti della scala di disegno.

Si segnala che l'interessato potrà in ogni caso riproporre tale osservazione dopo l'adozione degli elaborati di Piano.

*Si suggerisce di inserire l'indifferenza funzionale tra la destinazione residenziale e quella commerciale, consentendo la possibilità di insediare esercizi di vicinato.*

Si prende atto della richiesta precisando come, tuttavia, l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Si ritiene, in ogni caso che, in relazione agli obiettivi dell'ambito e alle esigenze del territorio, la presenza di un equilibrato mix funzionale rappresenti la soluzione più opportuna per la frazione di Robbiano.

Si evidenzia che la Normativa di Piano, così come la scheda d'ambito relativa all'ATU01, consente già di insediare esercizi commerciali di vicinato, non consentendo solo le grandi strutture di vendita.

Si segnala che l'interessato potrà in ogni caso riproporre tale osservazione dopo l'adozione degli elaborati di Piano.

*Si chiede di ridurre la superficie destinata a mitigazione ambientale del 10% senza che ciò comporti un incremento della capacità edificatoria complessiva consentita.*

Si prende atto della richiesta precisando come l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Tuttavia, si ritiene coerente con gli obiettivi dell'ATU ridurre la superficie destinata a mitigazione ambientale del 10% senza che ciò comporti un incremento della capacità edificatoria complessiva consentita, consentendo una migliore distribuzione dei corpi edilizi

*Si suggerisce di inserire nella scheda relativa all'ATU01 la possibilità di realizzare due accessi separati al comparto, rispettivamente da via Grandi e dalla SP159 relativamente alle diverse funzioni insediabili, precisando che l'esatta definizione viene demandata alla fase attuativa.*

Al paragrafo "Mobilità e insediamenti [PTM art. 36]" del cap. 7 viene richiamata la possibilità che l'accessibilità sia organizzata su via Achille Grandi e sulla SP159, demandando comunque all'operatore la definizione e la tipologia degli accessi. Tale indicazione viene specificata nella scheda dell'ATU01.

Resta comunque inteso che sarà compito dell'operatore, una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare che i carichi attesi e la loro distribuzione sulla viabilità provinciale limitrofa non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente e in caso contrario provvedere alla realizzazione degli interventi strutturali atti a risolvere le eventuali criticità.

*Si chiede la possibilità di incrementare l'altezza massima degli edifici a 4 piani anziché 3, senza che ciò comporti un incremento della slp complessivamente ammessa. Ciò consentirebbe la realizzazione delle autorimesse pertinenziali al piano terra.*

Si prende atto della richiesta precisando come l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Si ritiene, in ogni caso che, in relazione alle caratteristiche del contesto, sia opportuno confermare l'altezza massima degli edifici a 3 piani come previsto nella scheda relativa all'ATU01.

Si segnala che l'interessato potrà riproporre tale osservazione dopo l'adozione degli elaborati di Piano.

---

## Toscofin spa [Prot. 16936 del 26.10.2022]

*Si richiede di modificare le tavole pr01a, dp01, dp02 e qc06 scorporando il compendio immobiliare della scrivente dagli "ambiti della rigenerazione urbana" e dalle "aree dismesse o sottoutilizzate" in difetto dei presupposti.*

Si prende atto della richiesta precisando come l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Si precisa, inoltre, che l'area è già stata individuata, con Delibera di CC n° 67 del 15/12/2020, fra gli Ambiti della rigenerazione urbana ai sensi della LR 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente".

Si ritiene, tuttavia, alla luce delle caratteristiche del lotto e del suo intorno, di poter stralciare il compendio immobiliare in oggetto dagli "ambiti della rigenerazione urbana", con recepimento dei parametri urbanistici individuati all'art. 58 della Normativa di Piano per gli Ambiti residenziali prevalentemente consolidati intensivi R2a, secondo le modalità attuative previste dalla norma stessa.

Diversamente, alla luce delle caratteristiche intrinseche dell'area, non si ritiene possibile stralciarla da quelle individuate come "aree dismesse o sottoutilizzate".

*Si richiede di modificare la disciplina degli ambiti residenziali prevalenti consolidati, introducendo una specifica che consenta il recupero e la rifunzionalizzazione dei singoli fabbricati dismessi e relative pertinenze a mezzo di intervento diretto di nuova edificazione di completamento residenziale, con demolizione e successiva ricostruzione.*

Si prende atto della richiesta precisando come l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Tuttavia, come già precisato per l'osservazione precedente, lo stralcio del compendio immobiliare in oggetto dagli "ambiti della rigenerazione urbana", fa rientrare l'ambito nella disciplina prevista all'art. 58 della Normativa di Piano per gli Ambiti residenziali prevalentemente consolidati intensivi R2a, secondo le modalità attuative previste dalla norma stessa.

*Si richiede, per l'effetto delle richieste precedenti, di introdurre l'intervento diretto di nuova edificazione di completamento residenziale a mezzo di specifica scheda d'ambito con recepimento dei parametri urbanistici seguenti:*

*ST 6.346 mq*

*IT 1,6 mc/mq*

*Vol. 10.150 mc*

*H max 13,00 m*

*Destinazione: residenziale.*

Si prende atto della richiesta precisando come l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Tuttavia, come già precisato per l'osservazione precedente, lo stralcio del compendio immobiliare in oggetto dagli "ambiti della rigenerazione urbana", fa rientrare l'ambito nella disciplina prevista all'art. 58 della Normativa di Piano per gli Ambiti residenziali prevalentemente consolidati intensivi R2a, secondo le modalità attuative previste dalla norma stessa.

## **Castello S.g.r. [Prot. 19315 del 06.12.2022]**

*Si richiede di attivare un Accordo Territoriale ex art. 10 PTM, per il riconoscimento della rilevanza locale e sovracomunale (art. 27 del PTM- Poli produttivi di rilevanza locale e sovracomunale) dell'intervento che si intende attuare nell'ambito del PII di Mombretto.*

Si prende atto della richiesta precisando come l'osservazione sia di relativo interesse ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

Si ritiene, in ogni caso che, in relazione all'attuale stato di completa inattuazione del PII per effetto della crisi del mercato, nonché alle caratteristiche del contesto, l'accoglimento di tale istanza risulti coerente rispetto a quanto emerso nel Piano di marketing territoriale, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 124 del 13/12/2018, in termini di vocazione del territorio comunale, al fine di generare attrattività territoriale.