

Comune di Motta Visconti
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

VARIANTE GENERALE
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12/2005

Responsabile
tecnico

Ing. Stefano Franco

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PR2

Data: Luglio 2025

L'elaborato contiene considerazioni circa il consumo di suolo e il bilancio ecologico del suolo della variante al Piano di Governo del Territorio di Motta Visconti (MI)

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico tecnico conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sy' followed by a stylized 'D' and a horizontal line.

con

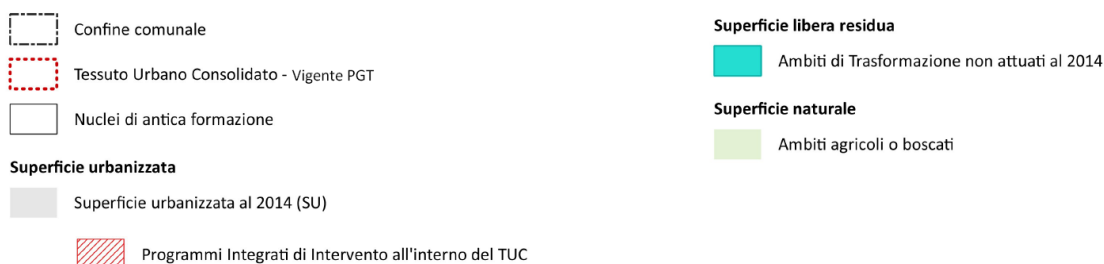
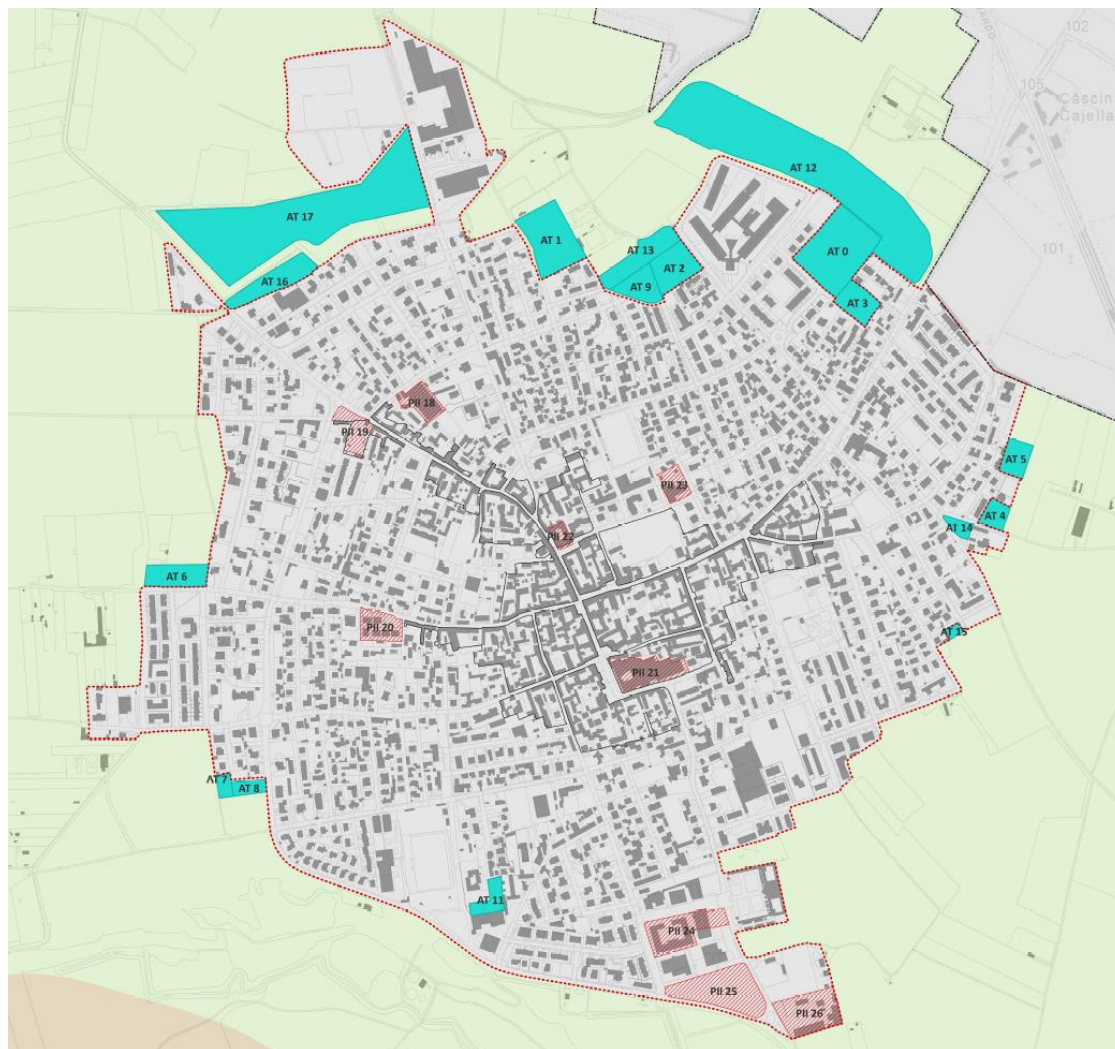
Silvia Ghiringhelli *Architetto*
Alessia Garbi *Dottore in Pianificazione Territoriale*

INDICE

1.	CONSUMO DI SUOLO	3
2.	BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO	7

1. CONSUMO DI SUOLO

Dall'analisi dello stato di attuazione alla soglia temporale del 2014 è emerso che tutti gli Ambiti di Trasformazione previsti dallo strumento urbanistico vigente su aree di suolo libero risultavano inattuati. Si riporta un'estratto della tavola PR 4 "Carta del consumo di suolo al 2014".



Preso atto di quanto sopra, alla data del 2.12.14, il Comune di Motta Visconti registrava:

- una superficie urbanizzata pari a 1.901.094 mq;
- una superficie urbanizzabile pari a 176.895 mq ovvero tutti gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano vigenti al 2014 inattuati;
- un suolo utile netto pari a 6.172.189 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 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 15/12/2008 (come riporta l'estratto sopra riportato – tav PR 4).

Il contenimento del consumo di suolo è uno dei temi di maggiore rilievo del PTM della Città Metropolitana di Milano. All'interno delle Norme di attuazione, elaborato dispositivo, e nella Relazione generale, il PTM affronta la tematica della riduzione del consumo di suolo (in ottemperanza a quanto disposto dal PTR (Piano Territoriale Regionale).

Il PTM declina tramite un articolato metodo che considera diversi criteri di incremento e riduzioni, le diverse soglie di contenimento del consumo di suolo per il singolo comune.

Nel caso del Comune di Motta Visconti, il valore di riduzione del consumo di suolo è pari all'14%, come verificato nella scheda seguente.

Dati quantitativi territoriali e urbanistici					
COMUNE	Superficie Territoriale Comunale agg. 31/12/2021 STC mq	Superficie Urbanizzata al 2014 SU 2014 mq	Suolo non disponibile al 2014 SND 2014 mq	Suolo utile netto al 2014 (potenzialmente oggetto di consumo suolo) SUN 2014 mq	Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014 Residuo mq
		(a)	(b)	STC-(SU+SND)	(c)
Motta Visconti	10.510.768	1.901.094	2.437.485	6.172.189	176.895

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 forfetarie (- 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	x=si
%		%		%	
9,3%		18%		59%	
				- %	- mq
					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%	68,1%		1,5%	xx	18%	9,3%	x	-14%% -24.765

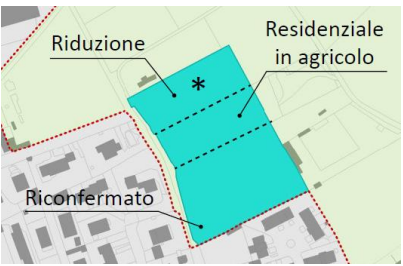
3 – Criterio guida di controllo – Verifica previsioni insediative residue risultanti e applicazione del criterio guida 3 – c. 3, lett. c)

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	x=si	- %	- mq
-14%%	-24.765	152.130	380.219	228.089		-14%%	-24.765

Assetto urbanistico del nuovo PGT e applicazione della soglia di riduzione

Alla data di avvio del procedimento di redazione della Variante di PGT alcuni degli Ambiti di Trasformazione risultano attuati, venendo perimetrati all'interno del TUC come ambiti consolidati. Il nuovo Documento di Piano conferma tutti gli ambiti ad oggi risultano inattuati, applicando la dovuta contrazione della superficie urbanizzabile del 14%.

Gli ambiti che subiscono una riperimetrazione per poter rispettare le soglie di riduzione di cui sopra sono i seguenti:

AMBITO DELLA VARIANTE PGT		AMBITO DEL VIGENTE PGT		RIDUZIONE
Nome	mq	Nome	mq	mq
AT 1 + AT 2	51.305	AT 12	55.884	4.579
				
AT 4	5.286	AT 1	10.779	2.856 *
				
Quota parte AT 5	3.265	AT 16	6.532	1.763 *
				

Quota parte AT 5	33.934	AT 17	49.501	15.567
				
AT 8	1.553	AT 5	3.267	1.714
				
				26.479

NOTA per gli ambiti AT 1 e AT 16 del Vigente PGT:

una parte del lotto viene classificata come "Edificio esistente in ambito agricolo non connessi all'attività agricola" che viene eliminata dall'AT e NON conteggiata per il raggiungimento delle soglie di riduzione.

La riduzione applicata risulta essere superiore alla soglia di riduzione da garantire per effetto dell'applicazione dei criteri del PTM:

26.479 mq > 24.765 mq

2. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

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:

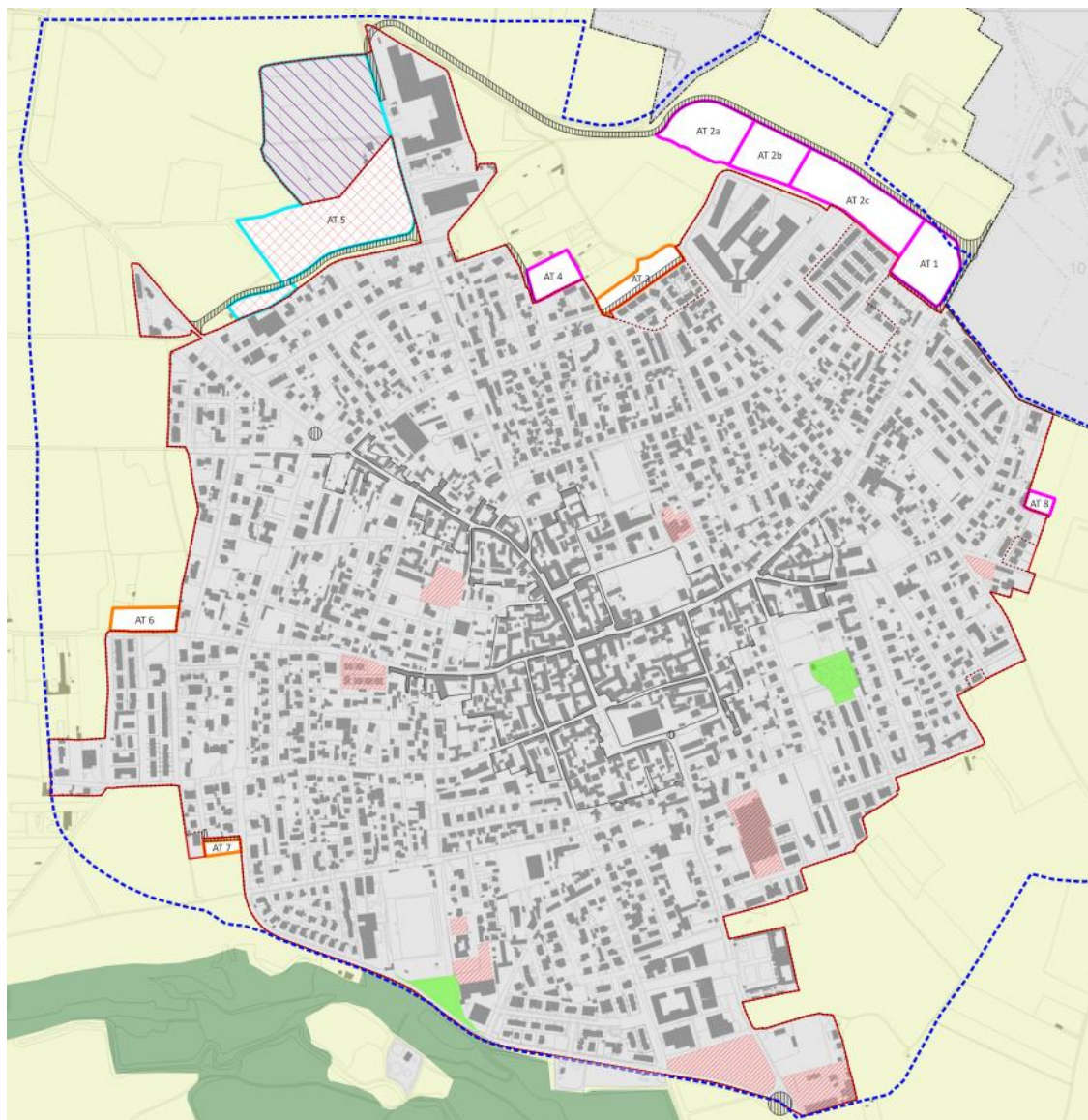
- superficie agricola/naturale ridestinata a superficie agricola/naturale - 26.479 mq
- superficie richiesta dal PTM per la soglia di riduzione del CdS - 24.765 mq

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO **+ 1.714 mq**

Nella Variante di PGT, la differenza tra la superficie agricola/naturale trasformata per la prima volta e la superficie urbanizzabile restituita evidenzia un bilancio complessivamente positivo.

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

Si riporta l'estratto della tavola PR 5 "Carta del consumo di suolo della Variante PGT 2024 e Bilancio Ecologico dei Suoli".



Superficie urbanizzata

- Tessuto Urbano Consolidato - Vigente PGT
- Tessuto Urbano Consolidato - Variante PGT
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti normati dal Piano delle Regole - Variante PGT
- Area del nuovo Ambito di Trasformazione disciplinata dal PdR nel vigente PGT come "Tessuto industriale-artigianale-commerciale consolidato e di completamento"

Superficie urbanizzabile

- Ambiti di Trasformazione riconfermati - Variante PGT
- Ambiti di Trasformazione riconfermati con riduzione di superficie - Variante PGT
- Ambito di Trasformazione riconfigurato - Variante PGT
- Area su suolo libero considerata per il calcolo delle soglie di riduzione del Consumo di Suolo