

COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

VARIANTE GENERALE PGT

RG – RELAZIONE GENERALE

OTTOBRE 2025

SINDACO
SABINA DONISELLI

ASSESSORE
CURZIO TREZZANI

RUP
GABRIELA NAVA

TECNICI INCARICATI:

 CON HELGA DESTRO	COORDINAMENTO - PROGETTISTA PGT
 STUDIO LUONI GEOLOGIA	COMPONENTE GEOLOGICA
 Engineering Geology	STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO
 URBANLAB LABORATORIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

INDICE

RELAZIONE GENERALE	3
[1] OGGETTO	3
[2] CORNICE AMMINISTRATIVA	3
[3] QUADRO CONOSCITIVO	3
[4] L'ANALISI SWOT COME SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO	4
[5] QUADRO PROGETTUALE	4
[6] GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE	5
[7] LE AZIONI	7
1) <i>Riattivazione del centro</i>	7
2) <i>Il commercio di prossimità</i>	8
3) <i>Mobilità sostenibile</i>	9
4) <i>La rete dei parcheggi</i>	9
5) <i>Nuova viabilità</i>	10
6) <i>Il sistema dei servizi</i>	12
7) <i>La riduzione del consumo di suolo</i>	15
8) <i>Rete ecologica e margini urbani</i>	17
9) <i>Un nuovo approccio urbanistico</i>	19
10) <i>Piano casa</i>	20
11) <i>La rigenerazione urbana</i>	21
12) <i>Nuova definizione delle funzioni</i>	22
13) <i>Modifica Zona IC</i>	23
14) <i>La leva urbanistica per sostenere le aziende locali</i>	25
[8] PTRR NAVIGLI	25
[9] PAESAGGIO	26
[10] CONTABILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO	27
<i>Carta del consumo di suolo</i>	27
<i>Bilancio ecologico del suolo</i>	30
<i>Qualità del suolo</i>	31
<i>Stima del fabbisogno residenziale</i>	32
<i>Le previsioni residenziali della variante pgt</i>	32
<i>Stima del fabbisogno per le altre funzioni urbane</i>	33
<i>Le previsioni per altre funzioni urbane della variante pgt</i>	33
<i>Il dimensionamento delle aree per servizi</i>	34
[11] ALLEGATI	36

RELAZIONE GENERALE

[1] OGGETTO

Il presente procedimento prevede:

- la formazione di un nuovo Documento di piano
- la variante del Piano delle regole e del Piano dei servizi.

Nel seguito il presente procedimento è indicato come Variante generale.

La Variante costituisce adeguamento del PGT vigente ai contenuti della LR 31/2014 e del PTM.

[2] CORNICE AMMINISTRATIVA

Il Comune di Boffalora sopra Ticino ha approvato il PGT nel 2012.

Nel 2017 è stata approvata una Variante parziale che ha modificato il Piano delle regole e il Piano dei servizi.

Nel 2022 è stata approvata una Variante puntuale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005 per la rigenerazione dell'area industriale dismessa ex Saffa. Tale procedimento, seppur puntuale, ha interessato tutti gli strumenti del PGT. Per la medesima area è stata successivamente approvata una seconda Variante che ha interessato solo il Piano delle regole.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 121 del 29/12/2021 è stato avviato il procedimento per la redazione della presente Variante generale.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 30/11/2022 sono stati definiti gli Indirizzi amministrativi del PGT.

[3] QUADRO CONOSCITIVO

L'aggiornamento del quadro ricognitivo e conoscitivo è stato eseguito in coordinamento con quanto prodotto all'interno del procedimento di VAS.

Per i temi ambientali si rimanda al Rapporto di VAS.



[4] L'ANALISI SWOT COME SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Al fine di rappresentare in maniera sintetica ed efficace i risultati dell'analisi se ne propone la descrizione tramite una matrice SWOT, acronimo dei termini inglesi:

- **Strenghts** (punti di forza),
- **Weaknesses** (punti di debolezza),
- **Opportunities** (opportunità),
- **Threats** (minacce).

La SWOT è un'analisi ragionata del contesto territoriale in cui si intende realizzare un determinato piano o programma; il principale scopo è quello di individuare le opportunità di sviluppo di un territorio derivanti dalla valorizzazione dei punti di forza e dal contenimento dei punti di debolezza, alla luce del quadro di opportunità e rischi che, di norma, deriva dalla congiuntura esterna.

La SWOT è stata realizzata in riferimento agli aspetti di interesse del PGT a partire dagli obiettivi di cui alla sopracitata Delibera di Giunta Comunale.

I Punti di forza e le Opportunità vanno a costituire le **POTENZIALITA'** mentre i Punti di debolezza e le Minacce compongono le **CRITICITA'**

POTENZIALITÀ	CRITICITÀ
S = STRENGTHS = PUNTI DI FORZA Naviglio Grande Parco Ticino Qualità urbana Rete dei servizi	W = WEAKNESSES = DEBOLEZZE Ridotta accessibilità come trasporto pubblico Debolezza della rete commerciale
O = OPPORTUNITIES = OPPORTUNITÀ Aree da rigenerare Nuove strutture di servizio per attrarre popolazione	T = THREATS = MINACCE Progetti di strade sovracomunali ad alto impatto Popolazione in calo con invecchiamento accentuato

[5] QUADRO PROGETTUALE

Il quadro progettuale utilizza la classica matrice OSA:

O biettivi >	S trategie >	A zioni
---------------------	---------------------	----------------

[6] GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE

I seguenti obiettivi e le relative strategie per il PGT definiti dalla Giunta Comunale sono:

1) Centro storico

Favorire il recupero delle corti al fine di riattivare il centro.

2) Commercio al dettaglio

Sostenere e rivitalizzare il commercio di prossimità

3) Mobilità sostenibile

Dare impulso alla mobilità sostenibile, con particolare riferimento alle connessioni con il nuovo polo scolastico e con Pontenuovo.

4) Sistema della sosta

Potenziare i parcheggi pubblici al servizio delle strutture che ospitano funzioni di servizio.

5) Sistema della viabilità

Verificare la necessità di nuovi collegamenti stradali al fine di migliorare le connessioni sovra-comunali.

6) Sistema dei servizi

Implementare i servizi esistenti al fine di migliorare ulteriormente i servizi offerti.
Garantire la funzionalità dei servizi a rete.

7) Consumo di suolo

Valutare gli ambiti di trasformazione del PGT vigente alla luce delle disposizioni di legge per la riduzione del consumo di suolo.

8) Tessuto agricolo

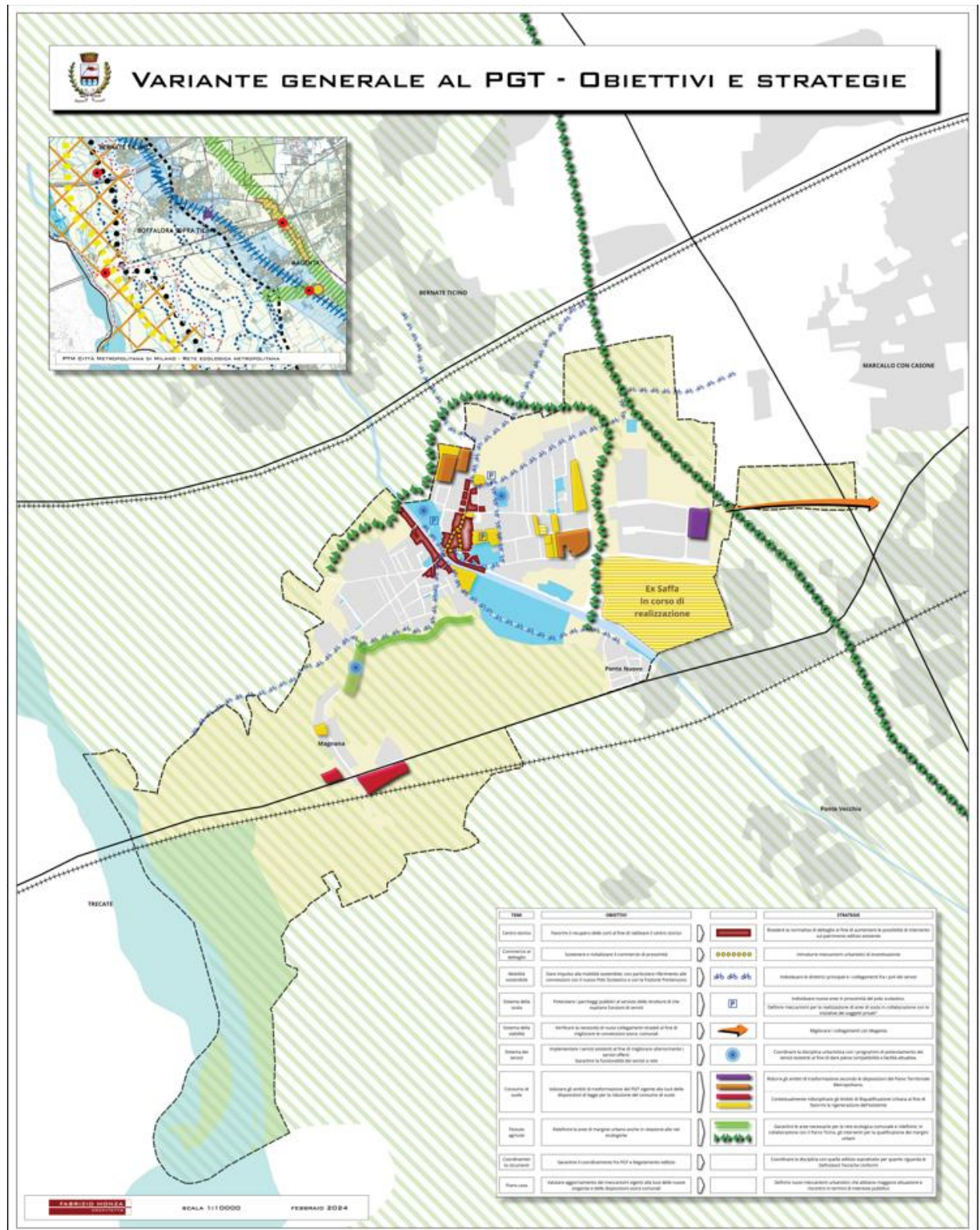
Ridefinire le aree di margine urbano anche in relazione alle reti ecologiche.

9) Coordinamento strumenti

Garantire il coordinamento fra PGT e Regolamento edilizio.

10) Piano casa

Valutare aggiornamento dei meccanismi vigenti alla luce delle nuove esigenze e disposizioni sovra-comunali.



[7] LE AZIONI

Con riferimento ai precedenti obiettivi e strategie sono state definite le seguenti azioni.

1) RIATTIVAZIONE DEL CENTRO

L'azione si esplica attraverso una revisione integrale della disciplina afferente alla parte originaria della città. Questo transetto urbano viene identificato e denominato come "Tessuto di impianti tradizionale".

Il Tessuto di impianto tradizionale non è solo il centro storico o il nucleo di antica formazione, è di più. È quella parte di città nata secondo le regole urbanistiche e sociali della prima metà del Novecento, basata su un rapporto diretto fra l'edificio e la strada e sull'abitare organizzato tendenzialmente per corti.



Di questa città il nuovo PGT vuole conservare prima di tutto il valore "urbanistico", attraverso il mantenimento dell'impianto, ma anche quello "edilizio", mediante una disciplina puntuale che orienta gli interventi.

L'impostazione si fonda sui seguenti aspetti.

- a) Il patrimonio edilizio è stato oggetto nello scorso decennio (e più) di ridotti interventi di manutenzione e rinnovamento.
- b) Il centro risulta sempre meno abitato e aumentano i casi di abbandono e dismissione
- c) La tipologia abitativa tipica del centro (la corte) risulta meno gradita rispetto ad altre (la villetta, il condominio).
- d) Le caratteristiche degli edifici sono incompatibili con le richieste del mercato immobiliare (classe energetica o antisismica, flessibilità distributiva, ecc.).
- e) Per attuare i principi della "rigenerazione" si devono dare reali possibilità di intervento anche nei centri storici.

I nuovi traguardi posti dall'Amministrazione sono:

- richiamare operatori;
- ri-abitare gli spazi centrali;
- recuperare e riutilizzare il patrimonio edilizio;

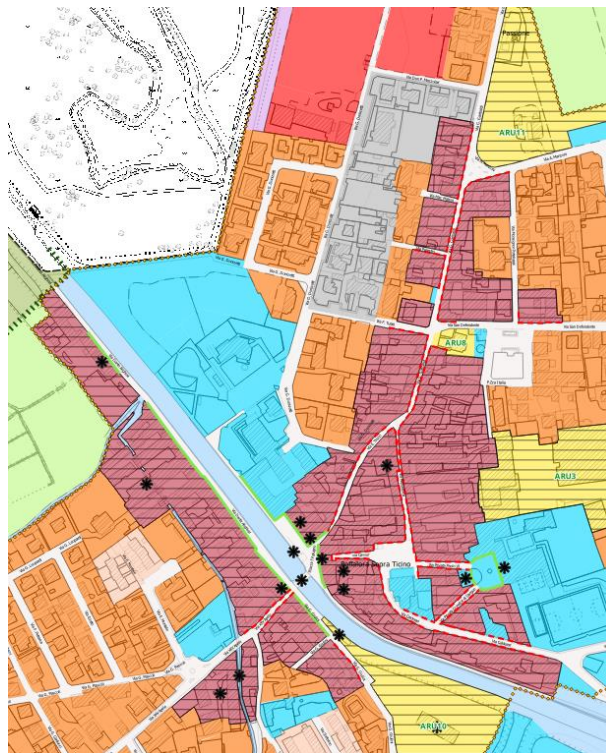
- consentire l'efficientamento energetico delle costruzioni;
- consentire gli interventi antisismici;
- dare ai progetti la possibilità di organizzare gli spazi in modo efficiente.

Per fare ciò si prevede di aumentare il grado di profondità degli interventi fino alla sostituzione edilizia, con il vincolo di mantenere l'allineamento stradale (e a volte quello delle gronde) al fine di tutelare il paesaggio urbano originale e di seguire le regole morfologiche dettate dal Regolamento Edilizio.

Per semplificare e facilitare gli interventi sono previsti procedimenti singoli e diretti.

Sono introdotti due livelli di controllo:

- 1) Allineamento da conservare: è la norma che impone il mantenimento degli allineamenti planimetrici esistenti (così come individuati nell'elaborato PR1).
- 2) Fronte da conservare: è una specifica disciplina relativa ai fronti edificati di alcune vie e piazze (Dante, 4 Giugno, Giulini, cortile Oratorio tra via Paolo VI e via Donatori del sangue) dove deve essere garantita l'uniformità dei prospetti.



2) IL COMMERCIO DI PROSSIMITÀ

La rete commerciale tradizionale si sta progressivamente impoverendo.

Non è un fenomeno locale, tutti i centri medio-piccoli stanno da anni avendo il medesimo trend.

Le ragioni sono da ricercare in fattori esogeni, legati alle mutate abitudini di acquisto (centri commerciali, on line, ecc.), alla diversa struttura sociale, agli orari disponibili, ecc..

L'effetto pratico (e negativo per la città) è che molti negozi chiudono, lasciando:

- una fetta di popolazione (quella con minore mobilità autonoma) senza un "servizio" primario;
- dismissione e potenziale degrado nei centri.

La leva urbanistica per contrastare questo fenomeno è piuttosto debole perché l'iniziativa non è nelle mani del soggetto pubblico, bensì legata alla volontà del privato imprenditore.

Il PGT mette a disposizione ciò che possibile, ovvero la massima liberalizzazione affinché nuove attività possano insediarsi sul territorio.

Le azioni specifiche sono:

- a) Gli Esercizi di vicinato sono ammissibili ovunque (il concetto di Mixité che si vedrà nel successivo paragrafo 12).
- b) Non computare la superficie lorda degli esercizi di vicinato nel caso di insediamento all'interno del Tessuto di impianto tradizionale.
- c) Caratterizzazione delle Medie Strutture di Vendita (MSV) in due livelli:
 - primo livello con $S_v > 150$ e < 600 mq
 - secondo livello con $S_v > 600$ mq.

- d) Le MSV di primo livello sono ammissibili in modo generalizzato in quanto rappresentano il nuovo commercio di prossimità e possono dare supporto alla vitalità dei quartieri.
- e) Non sono ammesse "nuove" Grandi Strutture di Vendita (GSV).

A queste disposizioni si possono associare quelle di natura fiscale, legate a detrazioni o tariffe ridotte, per le attività di determinate dimensioni o tipologie che si dovessero insediare nelle zone più bisognose della città.

3) MOBILITÀ SOSTENIBILE

Su questo tema è necessaria una premessa metodologica per stabilire le competenze e i limiti dello strumento urbanistico.

COSA È IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) ?	Il PGT è uno strumento di pianificazione urbanistica che governa le trasformazioni e definisce l'assetto del territorio.
COSA NON È IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) ?	Non è il Piano delle opere pubbliche Non è il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) Non è il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)

Il PGT individua una rete di mobilità lenta utile sia per gli spostamenti quotidiani da/verso i centri attrattori (in primis i servizi) e tra le diverse parti del territorio (centro-frazione), sia per il tempo libero (legandosi alla rete del Parco Ticino).

Tra i primi risultano particolarmente interessanti:

- L'itinerario parco Mylius, Municipio, centro, ARU3, nuovo polo scolastico, ARU11, collegamento alla rete sovracomunale
- Il collegamento fra il centro e Pontenuovo che serve anche il centro sportivo.

Nella rete del tempo libero spiccano ovviamente le alzaie del Naviglio Grande, ma anche le proposte di percorsi che legano il centro con la rete dei sentieri rurali del Parco Ticino.

È importante sottolineare infine un aspetto attuativo. Le Norme precisano che i tracciati indicati non hanno valore conformativo, ma rappresentano solo gli itinerari individuati, fermo restando la possibilità in sede di progettazione di precisare gli effettivi sedimi e le infrastrutture necessarie. Ciò al fine di mantenere distinti il piano urbanistico da quello progettuale.

4) LA RETE DEI PARCHEGGI

La rete dei parcheggi esistenti appare sufficientemente diffusa per assolvere alle esigenze dei cittadini, ma anche abbastanza articolata per servire i punti di maggior carico.

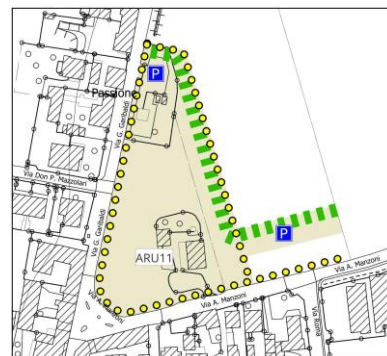
Non sono stati segnalati fenomeni particolarmente intensi di sosta non regolare o di fabbisogni puntuali.

Un primo punto di attenzione è via Manzoni dove è stata rilevata una certa criticità, ma soprattutto dove è necessario prevedere un potenziamento dell'offerta in previsione dell'ampliamento del polo scolastico di via Roma.

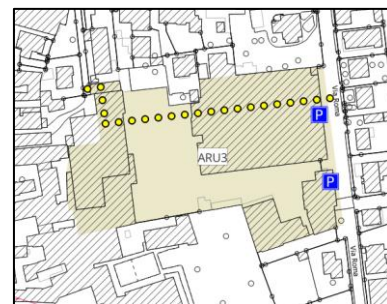
Per rispondere alle presenti e future esigenze il PGT prevede un nuovo parcheggio pubblico di circa 40 posti auto e un attraversamento organizzato per il collegamento con la scuola.



Con minore intensità è stata registrata una necessità anche in via Garibaldi, nel tratto in uscita dal Comune. Questa criticità viene affrontata all'interno dell'ARU11 nel quale si prevede la creazione di un nuovo parcheggio. Lo stesso ARU realizzerà inoltre un parcheggio, in ampliamento di quello precedentemente descritto, su via Manzoni.



Una seconda azione è legata al potenziamento dei parcheggi satellite rispetto al centro. In questo caso l'azione del PGT trova attuazione all'interno dell'ARU3 dove è prevista la creazione di nuovi posti auto pubblici, che potranno essere utili sia alle zone centrali sia alla scuola.



Sono infine previsti nuovi parcheggi associati a tutti gli ARU che si affacciano su via Magenta e su via Righi, alla Folletta, ecc.. Tali dotazioni andranno a soddisfare sia il fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti, sia quello pregresso determinato dalla presenza di abitazioni realizzate in epoche nelle quali non c'erano disposizioni legislative per la realizzazione delle autorimesse private.

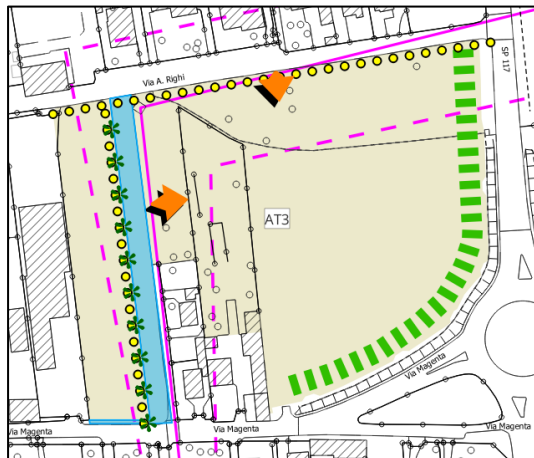
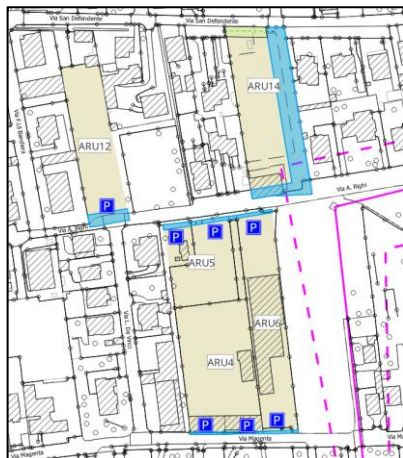
5) NUOVA VIABILITÀ

Viabilità locale

In sede di avvio del nuovo PGT si era ipotizzata la necessità di nuovi collegamenti con i Comuni contermini, in particolare con Magenta. Nel corso degli approfondimenti non sono emerse esigenze così pressanti che potessero sostenere un bilancio positivo in termini di consumo di suolo, impatto paesaggistico e riflessi ambientali.

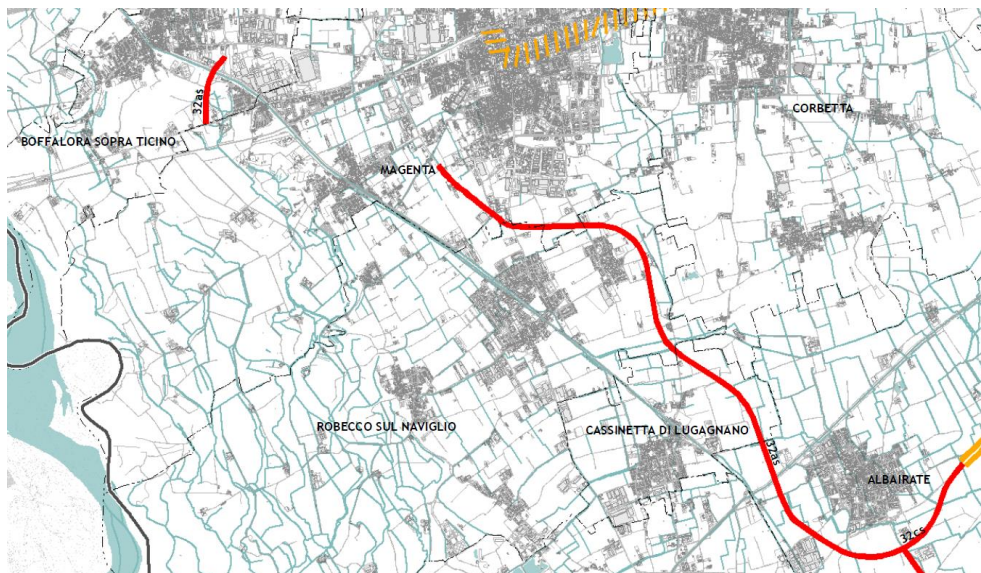
Il PGT non prevede pertanto nuove strade se non:

- un collegamento fra via San Defendente e via Righi all'interno dell'ARU14
- allargamenti della sede viaria esistente in corrispondenza degli ARU sulle vie Righi, Magenta e Folletta;
- un collegamento fra via Righi e via Magenta all'interno dell'AT3.

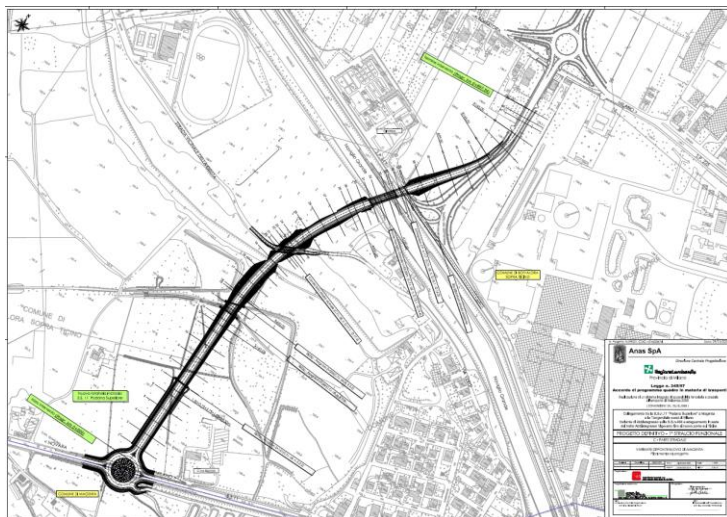


Viabilità sovracomunale

Ai fini della piena comprensione delle scelte Amministrative è fondamentale chiarire l'indicazione contenuta nel PGT relativamente al progetto dell'infrastruttura di carattere sovracomunale denominato: *"Variante di Ponte Nuovo di Magenta – Variante di Abbiategrasso sulla SS494 e adeguamento in sede del tratto Abbiategrasso Vigevano fino al nuovo ponte sul Ticino – Collegamento tra la SS n. 11 Padana Superiore a Magenta e la Tangenziale ovest di Milano"* di cui all'Accordo di programma quadro in materia di trasporti *"Realizzazione di un sistema integrato di accessibilità ferroviaria e stradale all'aeroporto di Malpensa 2000"*.



PTM – Tavola 1 Sistema infrastrutturale



Trattasi del progetto, di competenza ANAS S.p.A., che coinvolge il territorio comunale per la cosiddetta "Variante di Pontenuovo", ovvero l'ipotesi di circonvallazione stradale dei due nuclei al confine fra Boffalora e Magenta lungo la SS11.

Il PGT deve recepire il corridoio infrastrutturale individuato per assolvere alla prescrizione del Piano Territoriale Regionale (Strumenti Operativi – aggiornamento dicembre 2024). Ciò indipendentemente dalla condivisione o meno del suddetto progetto.

Negli elaborati di PGT è riportato il sedime del progetto definitivo approvato dal Commissario con Dispositivo del 5/5/2023.

6) IL SISTEMA DEI SERVIZI

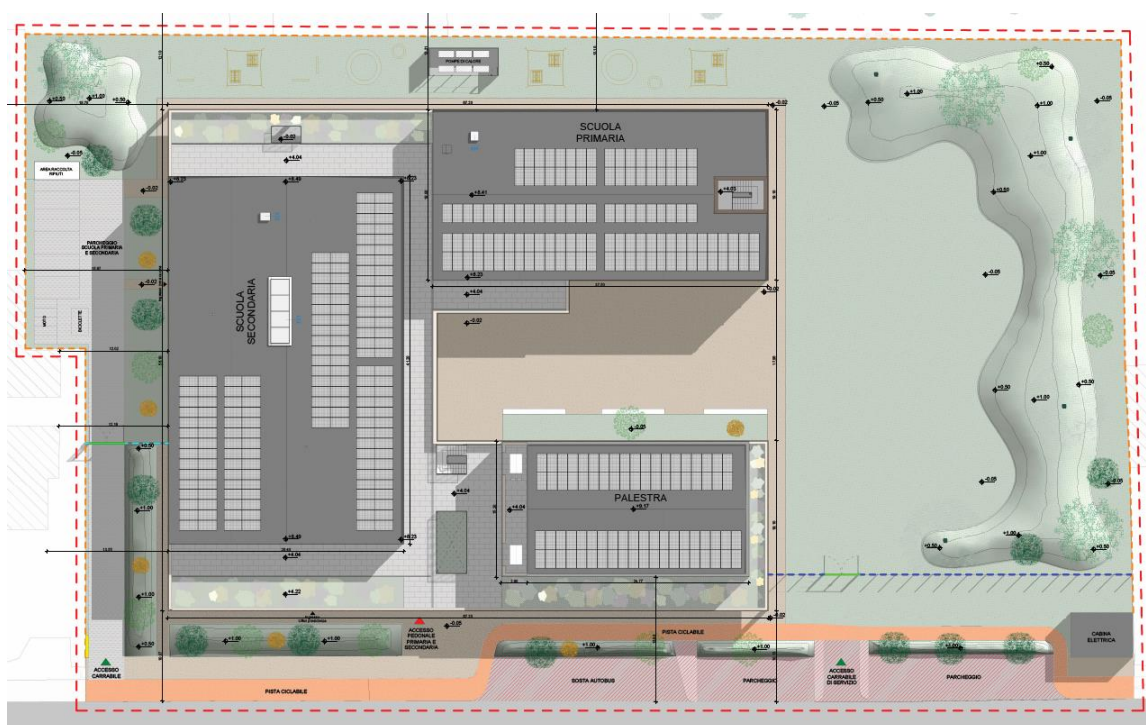
L'offerta esistente, integrata dalle seguenti opere avviate e programmate, appare adeguata alle esigenze della popolazione e delle attività economiche.

Sono di particolare interesse:

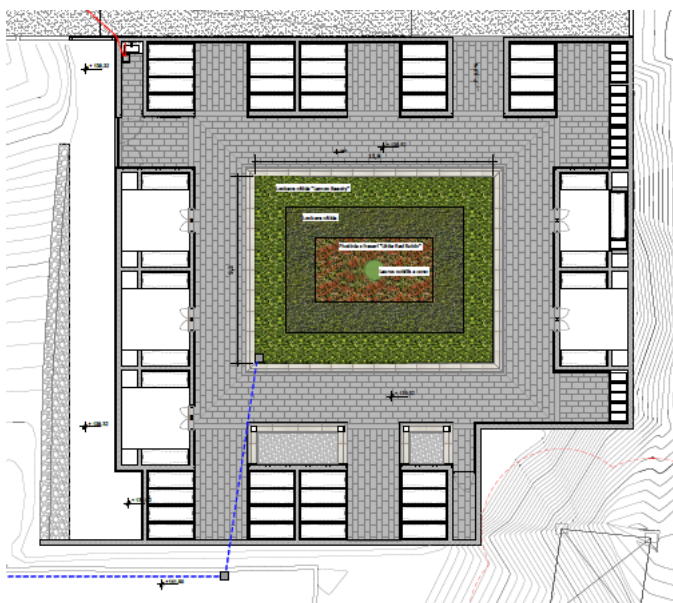
- 1) La riorganizzazione e ampliamento del parco Mylius con la nuova area feste



- 2) Il nuovo polo scolastico di via Roma



3) L'ampliamento del cimitero



4) La riorganizzazione di viale Industria



Sulla base di questo scenario, il PGT:

- conferma alcune previsioni legate alle aree di potenziale ampliamento del centro sportivo e del parco Mylius;
- accoglie la proposta della Fondazione Bignaschi per la creazione di un centro per anziani in via Solferino;
- prevede il parcheggio in via Manzoni al servizio del polo scolastico ampliato;
- crea nuovi parcheggi attraverso gli ARU;
- conferma le aree a verde a Sud del Naviglio;
- aliena l'immobile che ospita la biblioteca;
- acquisisce l'ex lavatoio lungo il Naviglio attraverso l'ARU10.

Il nuovo PGT opera, inoltre, una profonda revisione in termini di disciplina.

Al fine di adeguare le previsioni urbanistiche (tipicamente statiche) al dinamismo delle esigenze che vengono poste all'attenzione dell'Amministrazione, le aree per servizi sono classificate secondo due grandi categorie:

- SENZA consumo di suolo = il verde pubblico
- CON consumo di suolo = tutte le altre fattispecie

Servizi pubblici CON consumo di suolo

- **Amministrazione (A):** le sedi istituzionali, delle forze dell'ordine, dei corpi/dipartimenti/agenzie dello Stato e dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
- **Assistenza (H):** gli immobili destinati ai servizi alla persona di carattere sociale, assistenziale e sanitario, gli asili nido nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
- **Cimitero (C):** gli impianti per le sepolture e il culto dei defunti nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
- **Impianto (T):** gli impianti per la gestione e sviluppo dei servizi tecnologici a rete o puntuali, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
- **Istruzione (I):** le scuole, i centri di orientamento allo studio e i servizi di formazione professionale di ogni ordine e grado, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
- **Religione (R):** gli immobili destinati alle attività di culto e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio, così come definite dalla legislazione vigente.
- **Tempo libero (L):** gli immobili destinati ai servizi di carattere culturale, ricreativo e gli impianti sportivi, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
- **Parcheggio (P):** gli immobili destinati alla sosta dei veicoli e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
- **Strada:** aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse funzionali alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare.
- **Ferrovia:** aree e infrastrutture destinate al servizio ferroviario
- **Servizi abitativi (S):** servizi abitativi realizzati al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio ai sensi della LR 16/2016.

Servizi pubblici SENZA consumo di suolo

- **Verde (V):** i parchi pubblici, le aiuole, aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico, nonché le relative strutture funzionali allo svolgimento del servizio.

Le tipologie di servizi (istruzione, tempo libero, ecc.) indicate sulle singole aree con consumo di suolo sono a carattere orientativo ed è sempre possibile cambiarle, con semplice Delibera motivata di Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PGT. Questo al fine di garantire il facile adeguamento delle previsioni al sopraggiungere di esigenze specifiche oggi non preventivabili.

Viceversa, il mutamento di destinazione di un'area dalla categoria Servizi senza consumo di suolo verso la categoria Servizi con consumo di suolo deve garantire il rispetto dei parametri di legge in materia di consumo di suolo; la delibera di approvazione dovrà esplicitamente darne atto prevedendo contemporaneamente la compensazione con analoga riduzione di ulteriori servizi a consumo di suolo al fine di garantire l'invarianza dei valori.

Le aree (tranne quelle attuate o attuabili da parte di soggetti privati) non hanno inoltre indici e si attuano sulla base del progetto di opera pubblica. Anche in questo caso la logica è quella di garantire la maggior flessibilità in fase di attuazione.

7) LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

In ossequio alle disposizioni della LR 31/2014, la Città Metropolitana di Milano ha approvato il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) che definisce i requisiti minimi per i PGT in relazione alla riduzione del consumo di suolo.

Applicando l'art. 18 del PTM si ottiene una richiesta di riduzione pari a:


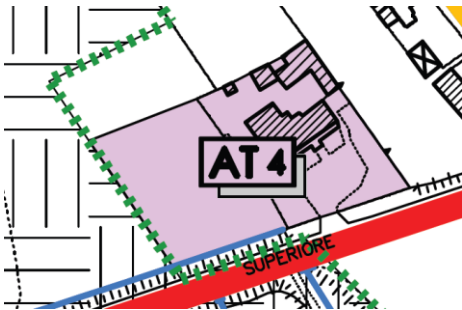
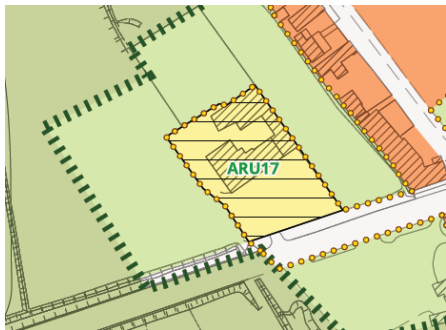
- 14% della Superficie libera residua in AT vigenti al 2014 (Residuo)
- 12.803 mq in termini di Superficie territoriale degli AT

La Variante riscontra tale riduzione negli ambiti di trasformazione in località Magnana:

Ambito Trasformazione (PGT vigente)	Superficie Territoriale (mq)	Suolo libero (mq)	Riduzione (mq)
AT4	7.149	3.392	3.392
AT5	26.397	20.814	20.814
TOTALE	33.546	24.206	24.206

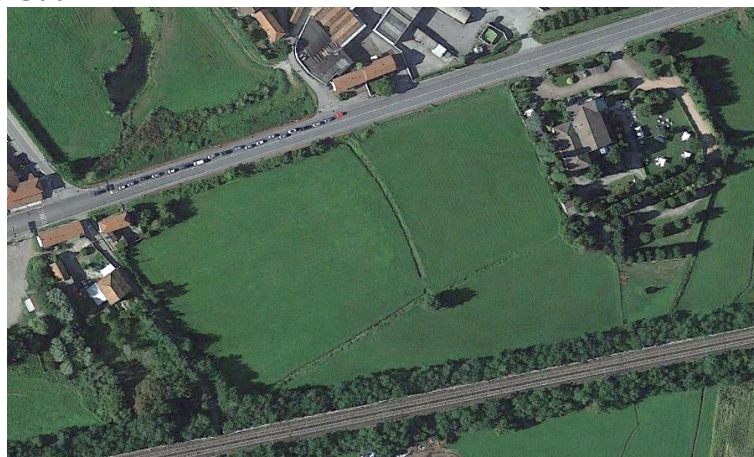
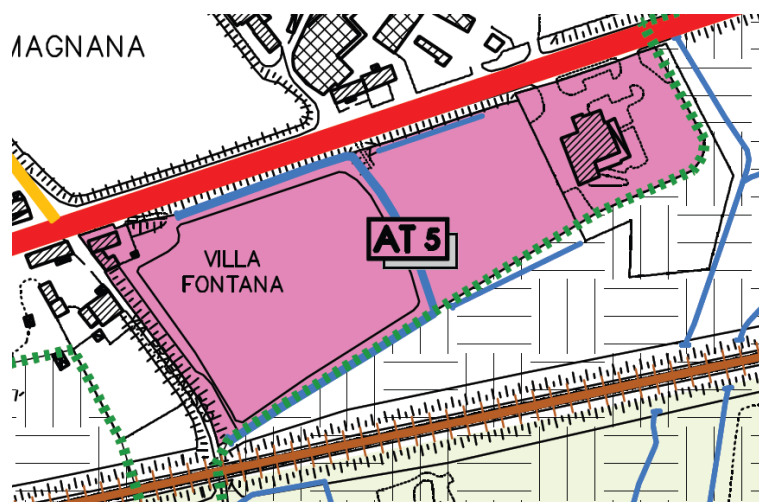
Le parti edificate contenute nei suddetti ex ambiti di trasformazione è stata individuata come Ambito di rigenerazione urbana in quanto dismessa (ex AT5 ora ARU17) o sottoutilizzata (ex AT4 ora ARU18).

Nelle immagini seguenti il confronto tra il PGT vigente e la presente Variante

Localizzazione	
AT4 Magnana Nord	
	
PGT vigente	Variante PGT
	

Localizzazione

AT5 - Magnana Sud

**PGT vigente****Variante PGT**

Le motivazioni che hanno condotto alla scelta sono evidentemente legate alla collocazione degli ambiti al di fuori della figura urbana, alla vicinanza con elementi di specifica tutela del Parco Ticino (Sito di Importanza Comunitaria) e alla volontà di non espandere il nucleo periferico della Magnana.

È inoltre prevista la riduzione delle seguenti aree edificabili:

via XXV Aprile	Ambito produttivo urbano	4.354 mq
via Circonvallazione (SP17)	Ex ARU2	6.411 mq
TOTALE		10.765 mq

Per contro è previsto un modesto consumo di aree agricole:

ampliamento dell'ARU11 che serve anche a realizzare nuovi parcheggi e collegamenti ciclopeditoni	4.893 mq
nuovo parcheggio in via Manzoni al servizio del polo scolastico	1.028 mq
ampliamento di un'area produttiva adiacente alla zona esistente	6.991 mq
TOTALE	12.912 mq

Il confronto tra le aree ricondotte alla destinazione agricola e quelle che potranno essere trasformate verso usi antropici è decisamente positivo:

Aree ricondotte all'uso agricolo (mq)	Aree trasformate (mq)	Differenza (mq)
34.971	12.912	22.059

Si veda il Capitolo 10 per il dettaglio del bilancio ecologico del suolo e gli Allegati per la scheda di verifica predisposta dal PTM.

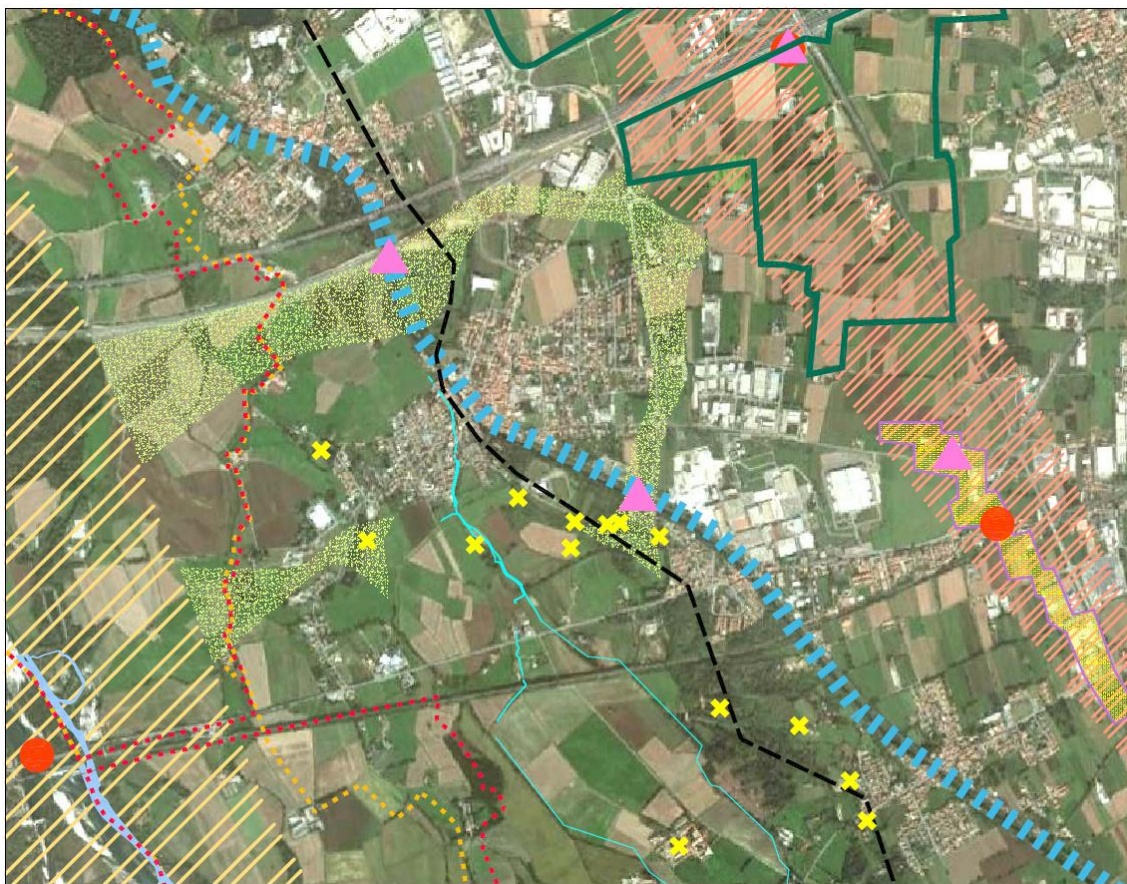
8) RETE ECOLOGICA E MARGINI URBANI

IL PGT vigente contiene una proposta di Rete Ecologica Comunale che appare ancora e completamente coerente con lo stato dei luoghi sia negli obiettivi che nello sviluppo.

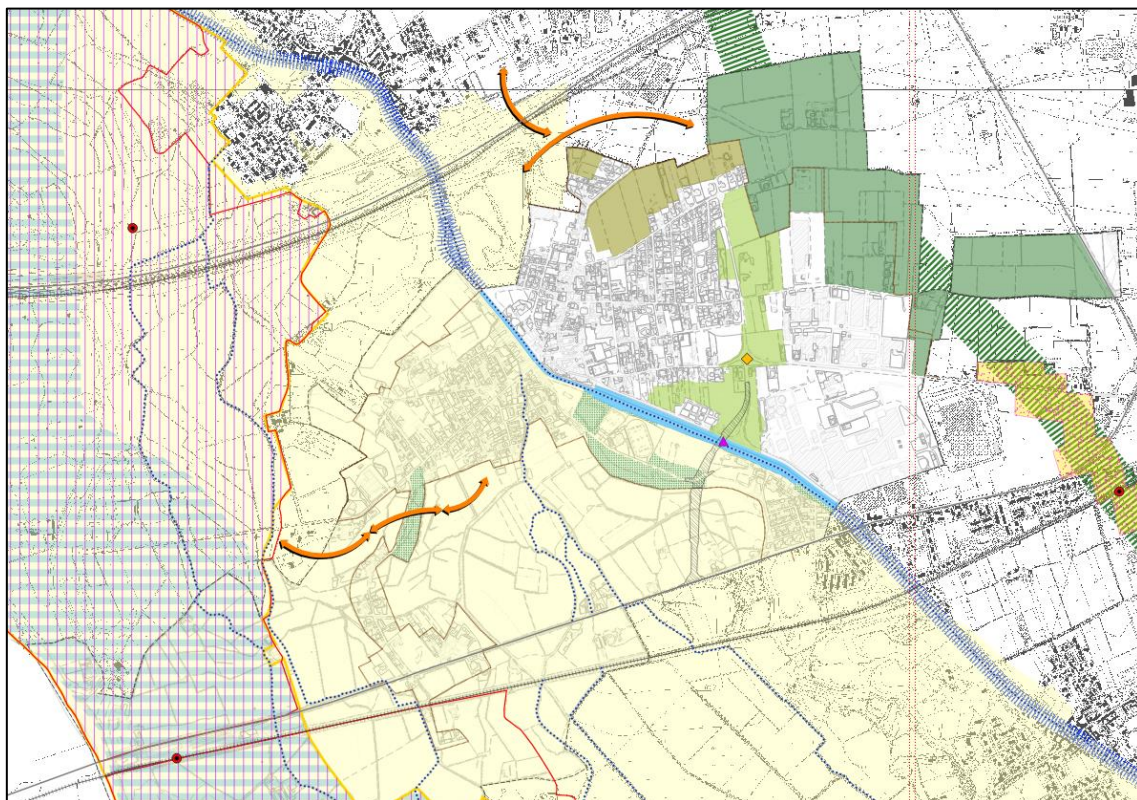
La Variante puntualizza e articola alla scala locale le indicazioni delle Reti Ecologiche Regionale e Metropolitana anche attraverso "direttrici di permeabilità" che escono:

- dai confini amministrativi (ad esempio a Nord) per garantire la connessione in senso Est-Ovest tra la matrice di naturalità del Ticino e il corridoio di livello Metropolitano;
- dalla zona di Iniziativa Comunale (IC) del Parco Ticino (ad esempio nel collegamento a cavallo del Parco Folletta).

È infine interessante sottolineare la scelta di precisare alla scala dettagliata le aree che costituiscono i corridoi Metropolitani e Comunali con interessamento di tutte le aree agricole o libere ai margini delle vere e proprie direttrici di sviluppo lineare.



Schema di REC del PGT vigente



Schema di REC della Variante PGT

9) UN NUOVO APPROCCIO URBANISTICO

L'approccio della Variante è caratterizzato da un "ottimistico realismo" secondo i seguenti elementi:

- gli strumenti urbanistici devono affrontare nuove sfide passando da una logica di "regolazione" ad una di "promozione" del territorio, con particolare riferimento alla città costruita;
- è necessario garantire una flessibilità tale da poter accogliere, senza gravi ripercussioni, il modificarsi delle condizioni socio-economiche e l'evoluzione della struttura produttiva;
- devono essere definiti strumenti e procedure che conducano alla effettiva attuazione delle previsioni urbanistiche, meglio ancora se con tempi certi.

La Variante PGT è così caratterizzata:

Semplificazione documentale: un piano accessibile

Il nuovo PGT è composto da 13 elaborati di cui solo 5 quelli realmente operativi (sia per gli uffici che per i tecnici).

Il contenimento del numero di elaborati è figlio di una volontà di semplificazione che non vuole essere generale e generalizzata.

Il PGT non è un documento rivolto direttamente ai cittadini, bensì uno strumento che deve necessariamente essere mediato da strutture e professionalità tecniche che ne curano l'applicazione sino alla fase della risposta alle esigenze del singolo.

Per consentire lo svolgimento lineare di tali passaggi si propone uno strumento chiaro e semplice alla fonte, affinché gli intermediari tecnici siano nelle condizioni di comprendere appieno la disciplina urbanistica e raggiungere gli obiettivi dichiarati.

Evoluzione normativa: un piano flessibile

Le norme contengono solo disposizioni prescrittive e non sono riproposti estratti di testi legislativi.

Nella classificazione funzionale delle aree si indicano gli usi non ammessi.

Il ricorso al Piano Attuativo è minimizzato, si predilige il Permesso di costruire convenzionato. Alle norme si affianca il Regolamento Edilizio (in corso di redazione anch'esso) al quale si rimanda per tutte le componenti architettoniche.

Indifferenza funzionale (o quasi)

Si amplia il ventaglio delle funzioni insediabili seguendo due principi:

- *mixité* (la coabitazione di funzioni compatibili a formare una città)¹
- *produzione di beni e servizi* nelle zone ex industriali (vedi paragrafo H)

I cambi di destinazione d'uso sono, per quanto possibile, agevolati attribuendo alle funzioni simili (Mixité) il medesimo fabbisogno di aree per servizi.

Costituiscono riferimento comune a tutti gli strumenti di PGT i seguenti elaborati

QC) Quadro conoscitivo

RG) Relazione generale

NDA) Norme di attuazione

Elaborati del Documento di piano

DP1) Previsioni di piano

¹ Si veda anche l'approfondimento nel successivo Capitolo

Elaborati del Piano delle regole

- PR1) Classificazione
- PR2) Salvaguardie e tutele
- PR3) Carta condivisa del paesaggio
- PR4) Carta del consumo di suolo 2014
- PR5) Carta del consumo di suolo 2025
- PR6) Carta della qualità del suolo libero

Elaborati del Piano dei servizi

- PS1) Sistema dei servizi
- PS2) Rete ecologica
- PS3) Piano delle attrezzature religiose

Costituiscono parte integrante del PGT:

- Valutazione Ambientale Strategica
- Studio geologico
- Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS)

Costituiscono documenti concorrenti e correlati al PGT:

- Studio reticolo idrico minore
- Piano comunale di azionamento acustico
- Regolamento edilizio

10) PIANO CASA

Il Piano casa, così come strutturato dal PGT vigente, non ha trovato grande applicazione. Tra le motivazioni vi sono certamente le poche iniziative intercorse dalla entrata in vigore dello strumento urbanistico, ma anche il dimostrato disinteresse da parte degli operatori. Alla luce di questi risultati l'Amministrazione ha quindi ritenuto superato e da non confermare il meccanismo che, pertanto, viene eliminato dalla Variante

Nel corso del processo di formazione del PGT sono stati approfonditi ulteriori temi rispetto a quelli iniziali sulla base delle esigenze emerse dai contributi, dagli incontri, dai pareri nonché dal confronto continuo tra i soggetti tecnici e istituzionali coinvolti.

11) LA RIGENERAZIONE URBANA

Il Documento di piano individua quali "ambiti di rigenerazione" ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005:

- Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)
- Tessuto di impianto tradizionale

Il PGT vigente prevede già gli "Ambiti di Riqualificazione urbana", intese come aree sottoposte ad una disciplina specifica volta alla riorganizzazione e rifunzionalizzazione complessiva anche finalizzata al miglioramento del contesto urbano.

Con la presente Variante (in applicazione dei principi di cui alla LR 18/2019) si è proceduto ad una revisione complessiva di questi ambiti:

- Rinominandoli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)
- Eliminandone alcuni (es. ARU1)
- Riperimetrando alcuni ambiti al fine di garantirne l'attuazione (es. ARU11 e ARU12)
- Suddividendo comparti troppo estesi (es. ARU2)
- Modificando la disciplina attuativa e le specifiche prescrizioni (quasi tutti)
- Inserendo nuove aree (es. ARU19)

Per ogni ARU è stata mantenuta (come nel PGT vigente) una scheda specifica che disciplina la fase attuativa.

Si sottolinea che tra le maggiori modifiche (oltre al tema delle funzioni non ammesse di cui al paragrafo successivo) vi è anche l'eliminazione del "piano casa" (vedi paragrafo precedente).

ARU XX – Via XXXX	
Destinazione vietata	Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Commercio secondo livello,
Modalità attuativa	Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>	
Superficie territoriale (m ²)	
Capacità edificatoria (m ²)	
Altezza massima (m)	
Superficie coperta massima (m ²)	
Indice di permeabilità territoriale (%)	
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>	
Totale (m ²)	
Da reperire all'interno dell'Ambito	
- quantità (m ²)	
- destinazione	
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m ²)	
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>	
L'intervento deve prevedere:	
- la realizzazione	
La convenzione deve	
E' ammessa la costruzione a confine di proprietà previa convenzione tra proprietari.	
Deve essere verificata	
Si segnala la presenza della fascia	
<i>Individuazione catastale</i>	
Foglio	
particella	

Il Tessuto di impianto tradizionale è stato al fine di sostenere ulteriormente il processo di rivitalizzazione delle zone centrali gravate da evidenti segnali di progressiva dismissione.

12) **NUOVA DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI**

La Variante rivede la normativa in materia di destinazioni d'uso attraverso due strumenti:

- 1) Semplificazione delle categorie
- 2) Identificazione delle funzioni non ammesse

Le categorie funzionali individuate sono:

- a. Residenziale
 - **Abitare** = residenza e relative Pertinenze
- b. Turistico-ricettiva
 - **Turismo** = attrezzature ricettiva
- c. Produttiva e direzionale

Rientrano nella categoria produttiva

 - **Produzione** = industria, artigianato, depositi, uffici collegati alle attività produttive insediate, strutture sportive private, autorimesse private ad uso commerciale, centri raccolta e trattamento rifiuti

Rientrano nella categoria direzionale

 - **Terziario** = uffici, studi professionali
 - **Datacenter** = centri elaborazione dati, infrastrutture fisiche per l'immagazzinamento di dati e sistemi informatici
 - **Spettacolo** = attività di intrattenimento e spettacolo,
- d. Commerciale
 - **Grande commercio** = grandi strutture di vendita, centro o parco commerciale; centro commerciale all'ingrosso;
 - **Medio commercio primo livello** = medie strutture di vendita al dettaglio o all'ingrosso con Sv fino a 400 mq;
 - **Medio commercio secondo livello** = medie strutture di vendita al dettaglio o all'ingrosso con Sv oltre 400 mq;
 - **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione;
 - **Logistica** = logistica di servizio costituita da centro di magazzinaggio generale e movimentazione conto terzi di merci e prodotti, anche a supporto del commercio e del commercio on line.
- e. Rurale
 - **Agricoltura** = coltivazione e allevamento, strutture di ricovero per animali e strutture necessarie e pertinenti all'attività e alla conduzione dei fondi.
- f. **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio, esercizi pubblici, sportelli bancari.
- g. **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche.

La Mixité ha vari scopi:

- ricreare la struttura socio-economica propria delle città dove storicamente hanno convissuto e si sono sviluppate una pluralità di funzioni (la residenza, il commercio, le arti e le professioni);
- contrastare la formazione di isole urbane monofunzionali (siano esse residenziali o produttive);
- aumentare l'appetibilità immobiliare degli spazi semicentrali, che possono diventare veri e propri spazi integrati della città;
- sostenere un'azione diffusa di rinnovamento del patrimonio edilizio, grazie al richiamo di capitali provenienti da operatori diversi (non solo di tipo residenziale).

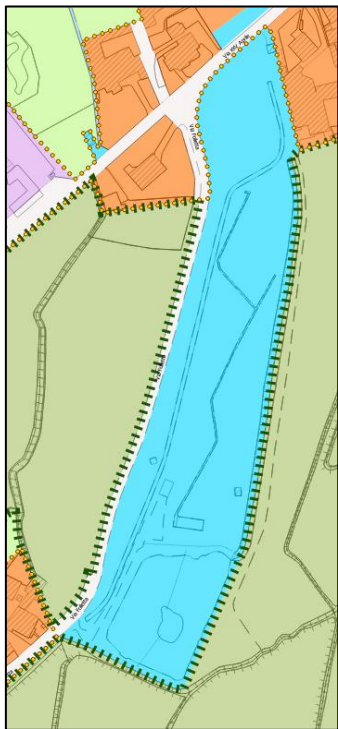
Per ogni ambito urbanistico la normativa definisce le categorie non ammesse, con ciò ammettendo tutte le altre funzioni. Questa impostazione di tipo anglosassone meglio si coniuga con la dinamicità e con l'evoluzione delle attività che si vogliono insediare. Spesso, infatti, in passato l'elencazione di funzioni ammesse è stata limitante perché non includeva nuove e specifiche attività sopravvenute rispetto alla stesura dello strumento urbanistico.

13) MODIFICA ZONA IC

Ai sensi dell'articolo 12 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino è possibile modificare (in aumento) la Zona IC alle seguenti condizioni:

- Superficie complessiva non superiore al 5% della zona IC del capoluogo o della frazione.
- Essere in continuità con il perimetro vigente.
- Non interessare aree di particolare pregio.
- Non riguardare le Zone A, B1, B2, B3, ZPN, ZPS del Parco.

Le aree oggetto di proposta riscontrano positivamente tutte le condizioni.



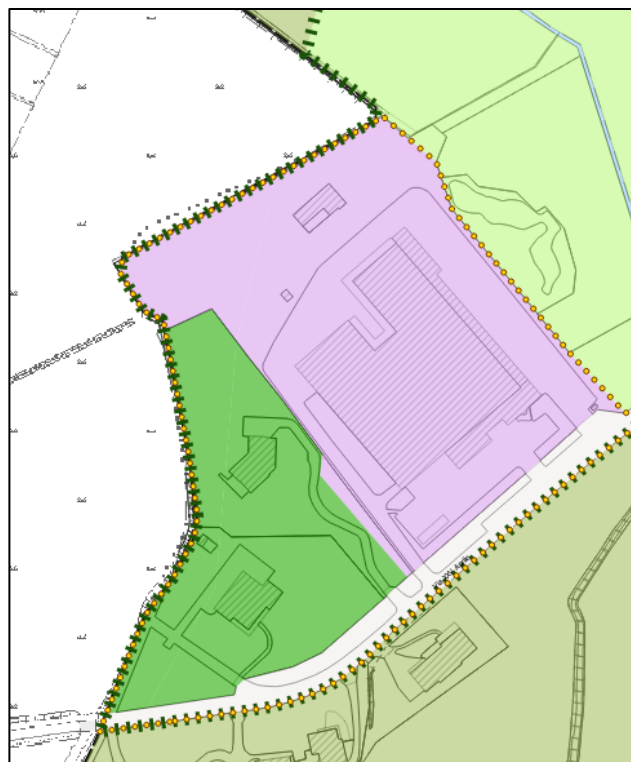
La prima è l'area del Parco Folletta lungo la strada che collega il centro alla località Magnana.

Il parco esistente è caratterizzato dalla presenza della roggia e di un laghetto artificiale nel quale si svolge anche l'attività di pesca sportiva.

L'area ha una superficie complessiva di 28.315 mq, è recintata (con caratteristiche coerenti con il transito della fauna terrestre) e attrezzata con percorsi e sedute. Nella porzione Nord e lungo il fianco Est è presente un discreto popolamento arboreo (in parte distrutto dagli eventi del 2023).

L'area di ampliamento è di proprietà comunale ed è classificata dal PGT come servizio pubblico – Verde. Il Comune intende procedere con un progetto complessivo di riqualificazione ambientale volto a valorizzare gli elementi presenti.

Si è infine proceduto alla rettifica di una piccola porzione di territorio facendo coincidere la recinzione esistente di un'area residenziale e produttiva esistente con la Zona IC e con il confine comunale. L'area ha una superficie complessiva di 6.357 mq.



Ai fini della verifica complessiva si evidenzia che con il PRG 2006 (confermato dal PRG 2008, dal PGT 2012 e dal PGT 2025) era stata ridotta la zona IC al confine con Magenta.



I vari strumenti urbanistico hanno inoltre dapprima introdotto e poi annullato piccole modifiche del perimetro della Zona IC (si veda Allegato).

Il bilancio complessivo (che tiene conto delle piccole rettifiche volte a far coincidere il perimetro con gli elementi fisici del territorio) è il seguente:

	PTC 2001	PGT 2025	RIDUZIONE (mq)
IC CAPOLUOGO	2.683.039		
IC MAGNANA	200.658		
IC CONFINE MAGENTA	32.602		
IC SOMMA	2.916.299	2.913.659	-2.640

Complessivamente, quindi, l'attuale zona IC è minore di quella del PTC 2001.

14) LA LEVA URBANISTICA PER SOSTENERE LE AZIENDE LOCALI

Per dare un segnale concreto di sostegno al sistema produttivo locale, stando nei limiti delle competenze urbanistiche, la Variante PGT semplifica la disciplina attuativa:

1. eliminando l'indice fondiario
2. ampliando il ventaglio delle funzioni insediabili.

La scelta relativa all'indice è legata all'analisi del tessuto esistente.

In primis, nei prossimi decenni si interverrà quasi interamente sul costruito, essendo pochissime le aree libere ancora presenti.

Il patrimonio attuale, inoltre, è sorto con regole che hanno consentito una notevole densità ed ha quindi sostanzialmente saturato le aree.

In questo scenario appare ininfluyente un indice fondiario, perché nella maggior parte dei casi il costruito è già maggiore di un valore ipotizzabile.

Le esigenze delle aziende però ci sono e, soprattutto, i grandi volumi esistenti possono ancora accogliere piani intermedi che evitano eventuali delocalizzazioni, nascita spontanea di elementi incoerenti, ulteriore "intasamento" delle aree. Ciò perché restano i parametri di rapporto di copertura, altezza massima (che viene leggermente elevata) e permeabilità, nonché le distanze minime (con i quali si controlla l'impatto paesaggistico).

Quindi il medesimo capannone (o uno nuovo uguale ma più performante) può essere utilizzato in modo più efficiente mediante soppalchi o piani interni, senza la necessità di realizzare accessori più o meno precari, con ciò conseguendo introiti per il Comune (oneri di urbanizzazione) e con la speranza che le produzioni restino a Boffalora sopra Ticino.

Per il tema legato alle attività insediabili si propone di individuare uno spettro ampio di funzioni all'interno della destinazione d'uso "produzione", superando i limiti del settore secondario.

In pratica si passa dalla produzione di "beni" a quella di "beni e servizi".

Si ipotizza quindi di ampliare il ventaglio delle funzioni insediabili al fine di poter accogliere oltre alle tradizionali attività "industriali" anche proposte di tipo moderno che possano portare anche innovazione (software house, laboratori di ricerca, ecc.). In tal senso non sono previste limitazioni percentuali rispetto a funzioni considerate complementari e sono riconosciuti compatibili le Medie Strutture di Vendita di primo livello, ma anche attività complementari come quelle sportive o ricreative (palestre, scuole di teatro/danza, ecc.) che ben si sposano con il tessuto e le tipologie edilizie del produttivo.

[8] PTR A NAVIGLI

Il PGT recepisce le indicazioni del Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi con particolare riferimento agli obiettivi di valorizzazione paesaggistica dallo stesso sottesi (si veda anche il capitolo successivo).

In ossequio al PTR A:

- 1) È mantenuto l'assetto esistente caratterizzato dall'alternanza di aree libere e aree boscate lungo le sponde.
- 2) Viene assunto al patrimonio pubblico (all'interno dell'ARU10) l'antico lavatoio quale testimonianza storica.
- 3) Viene riconosciuto l'approdo esistente come bene identitario da salvaguardare.
- 4) Sono individuate le visuali privilegiate che connotano il paesaggio del Naviglio.

In termini di tutela è individuata la fascia di profondità pari a 100 m e definita una specifica disciplina urbanistica:

Articolo 53 - Aree di tutela e fasce di rispetto

Fascia di tutela del Naviglio Grande – 100 m (PTRA Navigli Lombardi – DCR 72/2010). All'interno della fascia si deve porre una particolare attenzione alla valorizzazione delle aree verdi e alla coerenza (dimensionale e qualitativa) degli interventi con il contesto di rilevanza paesaggistica. Nelle aree libere poste all'esterno del TUC, così come individuato nell'elaborato PR1, sono vietati interventi di nuova costruzione.

[9] PAESAGGIO

La componente "paesaggio" è strutturale e strutturante all'interno del Piano.

L'approccio è fortemente progettuale e dichiaratamente slegato da posizioni conservatrici, soprattutto in ordine al patrimonio edilizio.

L'attenzione posta al paesaggio urbano sottende una valutazione complessiva e relazionale degli elementi, anziché puntuale e assoluta.

In forza di tale approccio sono stati oggetto privilegiato dell'analisi e della disciplina i sistemi che incidono sul collettivo e sulla percezione ampliata della città costruita; ciò ovviamente in aggiunta al riconoscimento degli elementi individui, che godono già di una tutela intrinseca, e alla identificazione di altri che rivestono un significato locale.

La Variante PGT agisce a partire dalla Carta condivisa del paesaggio che raccoglie e sintetizza gli elementi singoli in un quadro complessivo dal quale emergono le sovrapposizioni e le relazioni.

Cosa emerge?

- 1) La presenza di un sistema, quello del Naviglio Grande, che rappresenta un elemento eccezionale sia localmente sia nel suo complesso.
- 2) Un territorio vallivo ancora integro e caratterizzato da transetti originali solo raramente compromessi da elementi avulsi e impattanti.
- 3) Un insieme di episodi urbani che contraddistinguono la parte antica della città.
- 4) Un tessuto edificato di buona qualità con pochi elementi fuori scala e rari elementi impattanti.

Le azioni della Variante PGT sono articolate:

- Mantenimento di uno skyline "basso.
Non sono ammessi (se non per una rigenerazione specifica) altezze superiori a due piani in tutto il tessuto residenziale.
- Tutela dell'impianto urbano
Come già descritto precedentemente il Piano ha riconosciuto una struttura urbana precisa, riconducibile ad un paesaggio urbano tradizionale e tipico.
Al fine di salvaguardare questa tipologia è stata introdotta una disciplina di dettaglio volta al mantenimento dei caratteri urbanistici di impianto. Si veda in tal senso la disciplina del Tessuto di impianto tradizionale, ricordando che le componenti edilizie sono rimandate al Regolamento Edilizio.
- Attenzione ad alcuni elementi individui
 - o Fascia nel Naviglio
 - o Fascia della Roggia Cornice
 - o Beni di interesse identitario locale
 - o Fontanili
 - o Elementi geomorfologici

[10] CONTABILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO

CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento ai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo – Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14", la Variante contiene la Carta del consumo di suolo alle soglie temporali del 2014 e 2025 (elaborati PR5 e PR6).

SUPERFICIE URBANIZZATA AL 2014	Mq
Superficie urbanizzata	2.227.331
1a - Superficie edificata e PA approvati	1.675.363
1b - Superficie edificata per servizi	118.046
1c - Strada	329.604
1d - Lotto libero o area verde con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie < a 2.500 mq	31.513
1e - Sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale	70.852
1f - cave, cantieri, depositi...	1.953
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	16.657

SUPERFICIE URBANIZZABILE AL 2014	Mq
Superficie urbanizzabile	180.765
2a - Ambito di trasformazione su suolo libero (altre funzioni)	46.285
2a - Ambito di trasformazione su suolo libero (residenziale)	46.217
2b - Area soggetta a PA che interessa suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq, o perimetro non contiguo	17.917
2c - Area edificabile tramite titolo edilizio diretto con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq, o con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	48.070
2d - Area per servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	14.276
2e - Area per servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq	0
2f - Previsione infrastrutturale di livello comunale e sovracomunale	0
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	0

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE AL 2014	Mq
Superficie agricola o naturale	5.140.581
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	20.119

SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE	Mq
Superficie comunale	7.55.667

Con i dati di cui sopra gli indici risultano:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 2014 (Sup. urbanizzata/Sup. territorio comunale)	29,50 %
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 2014 (Sup. urbanizzabile/Sup. territorio comunale)	2,42 %
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto+stato di diritto al 2014 (Sup. urbanizzata+Sup. urbanizzabile)	31,92%
Soglia di consumo di suolo ai sensi dell'art. 3.1 lett h) della LR 31/14 al 2014 (Sup. urbanizzata+Sup. urbanizzabile) / Sup. territorio comunale escluse le aree per infrastrutture di cui all'art. 2 comma 4 della LR 31/14	31,70 %

Si precisa:

- 1) Gli *"Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14"* si riferiscono alle opere connesse alla Variante SS11 di Pontenuovo.

SUPERFICIE URBANIZZATA AL 2025	Mq
Superficie urbanizzata	2.208.555
1a - Superficie edificata e PA approvati	1.285.801
1b - Superficie edificata per servizi	139.172
1c - Strada	334.437
1d - Lotto libero o area verde con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie < a 2.500 mq	30.084
1e - Sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale	70.852
1f - cave, cantieri, depositi...	348.209
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	4.378

SUPERFICIE URBANIZZABILE AL 2025	Mq
Superficie urbanizzabile	159.263
2a - Ambito di trasformazione su suolo libero (altre funzioni)	21.115
2a - Ambito di trasformazione su suolo libero (residenziale)	46.217
2b - Area soggetta a PA che interessa suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq, o perimetro non contiguo	22.798
2c - Area edificabile tramite titolo edilizio diretto con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq, o con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	67.805
2d - Area per servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	1.028
2e - Area per servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq	0
2f - Previsione infrastrutturale di livello comunale e sovracomunale	300
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	0

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE AL 2025	Mq
Superficie agricola o naturale	5.182.859
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	27.707

SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE	Mq
Superficie comunale	7.550.677

Con i dati di cui sopra gli indici risultano:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 2025 (Sup. urbanizzata/Sup. territorio comunale)	29,25 %
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 2025 (Sup. urbanizzabile/Sup. territorio comunale)	2,11 %
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto+stato di diritto al 2025 (Sup. urbanizzata+Sup. urbanizzabile)	31,36%
Soglia di consumo di suolo ai sensi dell'art. 3.1 lett h) della LR 31/14 al 2025 (Sup. urbanizzata+Sup. urbanizzabile) / Sup. territorio comunale escluse le aree per infrastrutture di cui all'art. 2 comma 4 della LR 31/14	31,30 %
Suolo utile netto	2.992.077 mq
Indice di suolo utile netto	39,63 %

Si precisa che:

- 1) Il "Suolo utile netto" è stato calcolato sottraendo al suolo libero le aree interne al Parco naturale del Ticino, le ZSC, la ZPS, i corsi d'acqua e le aree con fattibilità geologica in classe IV.
- 2) Gli "Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14" si riferiscono alle opere connesse alla Variante SS11 di Pontenuovo.
- 3) Le "Aree della rigenerazione" indicate alla soglia del 2025 corrispondono agli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) e al Tessuto di impianto tradizionale.

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

	2014	2025	VARIAZIONE
	mq	mq	mq
Superficie urbanizzata	2.227.331	2.208.555	-18.775
Superficie urbanizzabile	182.765	159.263	-23.502
Superficie agricola o naturale	5.140.581	5.182.859	45.278
Superficie territorio comunale	7.550.667	7.550.667	

QUALITÀ DEL SUOLO

La Carta della qualità del suolo libero è stata costruita sulla base del Valore agricolo dei suoli elaborato da ERSAF con metodo Metland mediante dati DUSAF7 (aggiornamento 2023).

La procedura di valutazione utilizzata si basa su tre fasi:

1. determinazione del valore intrinseco dei suoli (vocazione agricola), basata sulla attribuzione di punteggi alle classi di capacità d'uso identificate nel territorio (lo strato informativo di riferimento utilizzato deriva dalla cartografia redatta da ERSAF nell'ambito del Programma Regionale di cartografia dei Suoli)
2. definizione, mediante punteggi, del grado di riduzione di tale valore (destinazione agricola reale), valutato in base all'uso reale del suolo (lo strato informativo di riferimento utilizzato deriva dalla cartografia della destinazione d'uso agricola e forestale della Lombardia - Dusaf7).
3. calcolo e determinazione del valore agricolo del sistema paesistico rurale, sulla base della combinazione tra i due fattori precedenti.

Nel dato finale lo strato informativo in formato *grid* è stato successivamente modificato inserendo la delimitazione delle aree urbanizzate, delle aree idriche e di altre aree di non suolo (dati tratti da DUSAF7). La conseguente cartografia prevede pertanto la ripartizione del territorio nelle seguenti classi:

- Valore agricolo alto (suoli ad elevato e molto elevato valore produttivo, particolarmente pregiati dal punto di vista agricolo)
- Valore agricolo moderato (La classe comprende quindi i suoli a minore valore produttivo)
- Valore agricolo basso o assente (aree naturali, non interessate dalle attività agricole ed anche le aree agricole marginali e quelle abbandonate o in via di abbandono non aventi una significativa potenzialità di recupero all'attività agricola stessa)
- Aree antropizzate (aree edificate, le infrastrutture, le cave, le discariche, le zone degradate)
- Aree idriche (specchi d'acqua, laghi e fiumi)
- Altre aree di non suolo (ghiacciai, affioramenti rocciosi, aree sterili ed in generale caratterizzate dall'assenza di suolo e/o vegetazione).

Le riduzioni di consumo di suolo previste dalla Variante PGT incidono sui seguenti suoli:

Ambito di trasformazione	Valore agricolo
AT4	Moderato
AT5	Moderato

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

La stima del fabbisogno per la funzione RESIDENZA utilizza il metodo previsto dal PTR.

	STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
A	Abitazioni occupate (ISTAT 2021)		1.748
B	N. famiglie residenti (ISTAT 2021)		1.777
C	Popolazione residente (ISTAT 2021)		4.110
D	FABBISOGNO PREGRESSO AL 2021	B-A	29
E	Popolazione residente (Comune 01/01/2025)		4.079
F	N. famiglie (Comune 01/01/2025)		1.776
G	N. medio di componenti per famiglia (Comune 01/01/2025)	E/F	2,30
H	DOMANDA DI ABITAZIONI AL 2025 = VARIAZIONE ASSOLUTA DELLE FAMIGLIE 2021-2025	F-B	- 1
K	Potenziale offerta di nuove abitazioni realizzate o in corso in base a titoli rilasciati nel triennio 2021-2022-2023		9
I	FABBISOGNO DI ABITAZIONI SOPRAVVENUTO AL 2025	H-K	- 10
L	FABBISOGNO PREGRESSO AL 2025	D+I	19
M	Stima n. famiglie 2030 (CRESME scenario mediano)		1.876
N	Variazione assoluta delle famiglie 2025-2030 (CRESME scenario mediano)	M-F	100
O	FABBISOGNO PREVISTO AL 2030 (CRESME scenario mediano)	L+N	119
P	Superficie media alloggi (dato medio comunale) - mq		150
Q	TOTALE SUPERFICIE PER NUOVI ALLOGGI NECESSARIA AL 2030 - mq (CRESME scenario mediano)	O*P	17.902

LE PREVISIONI RESIDENZIALI DELLA VARIANTE PGT

In termini di offerta residenziale il Piano prevede:

Superficie Lorda derivante da ARU previsti - mq	25.078
Superficie Lorda derivante da AT previsti - mq	12.835
Superficie Lorda derivante da lotti liberi - mq	19.559
Totale Superficie Lorda disponibile - mq	56.972

Il dato di superficie di cui sopra può essere tradotto in termini di abitanti teorici utilizzando il parametro cautelativo di 40 mq/ab (ovvero 120 mc/ab):

$$\frac{57.472}{40} = 1.437 \text{ ab}$$

Sommando i residenti 2025 all'incremento previsto si ha una popolazione teorica pari a:
 $4.076 + 1.437 = 5.516$

Rispetto al PGT vigente che stima una popolazione teorica pari a 5.691 abitanti si ha una riduzione di 175 abitanti teorici.

STIMA DEL FABBISOGNO PER LE ALTRE FUNZIONI URBANE

La stima del fabbisogno per la funzione ALTRO è stata condotta in modo diretto, vista anche la dimensione della realtà comunale.

In esito all'indagine è emerso che:

- L'AT6 colmerà il fabbisogno espresso da alcune aziende già insediate.
- La grande impresa insediatasi nell'ex Saffa è garantita dalle possibilità edificatorie del procedimento specifico vigente e in corso.
- C'è una richiesta specifica di ampliamento per mantenere in loco una azienda in espansione.
- Non ci sono iniziative reali per l'attuazione degli AT in località Magnana.

LE PREVISIONI PER ALTRE FUNZIONI URBANE DELLA VARIANTE PGT

Sulla base delle analisi effettuate la Variante PGT:

- 1) Riduce gli ambiti di trasformazione AT4 e AT5.
- 2) Non prevede nuovi ambiti di trasformazione per funzioni extra residenziali.
- 3) Riconferma l'AT6 che è già in fase di predisposizione della proposta di piano attuativo.
- 4) Prevede un ampliamento dell'area produttiva in adiacenza all'edificio esistente.
- 5) Ridefinisce l'estensione di un'area produttiva isolata



IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

La quantificazione delle aree per servizi e il rapporto matematico rispetto alla popolazione residente e prevista, rappresentano adempimenti di legge che, sia in termini generali sia nel caso specifico della Variante PGT di Boffalora sopra Ticino, hanno perso gran parte del valore originario. Ciò per due motivi:

- 1) Generale >> Lo "standard" minimo (prima 26,5 mq/ab e poi 18 mq/ab) aveva senso in una pianificazione meramente quantitativa, nata in un periodo storico caratterizzato da forti espansioni, da bassa qualità urbana, da fenomeni di inurbamento, ecc. Tale impostazione è stata sostituita da una logica di "performance" delle strutture (qualità vs quantità) e da una apertura verso i servizi forniti da soggetti privati.
- 2) Specifico >> La dotazione di partenza è largamente superiore ai minimi di legge e non si riscontrano gravi carenze.

Con queste premesse si potrebbe dedurre la non necessità di prevedere per le trasformazioni di cessioni/realizzazioni di aree o infrastrutture di interesse pubblico. E invece no, ci sono nuove sfide per le Amministrazioni Comunali, forse più difficili di quelle affrontate nel passato, per costruire le città pubbliche di oggi.

In primo luogo, il mantenimento delle strutture. Come è noto, i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture pubbliche sono elevatissimi. Sia perché spesso il patrimonio edilizio è vecchio (e quindi non efficiente) sia perché le moderne esigenze impongono importanti aggiornamenti alle strutture (adeguamenti anti-sismici, efficientamento energetico, ecc.).

In secondo luogo, il mantenimento del livello di servizio. I bisogni dei cittadini si sono moltiplicati, anche per il cambiamento della struttura sociale. Le esigenze delle imprese sono maggiori in forza di una maggiore competitività.

Per sostenere i costi dei servizi pubblici i Comuni possono contare solo in minima parte su risorse provenienti da trasferimenti statali e sono spronate, da un lato a rendere efficiente l'azione amministrativa al fine di contenere la spesa corrente e, dall'altro, a individuare forme attive di bilancio.

In questo delicato equilibrio si inserisce l'attività urbanistica che, attraverso le previsioni di trasformazione edilizia di iniziativa privata, provvede a dare un supporto sia in termini di realizzazione o ampliamento delle strutture mancanti sia come loro conversione in risorse economiche da mettere a disposizione nel bilancio comunale.

Le previsioni della Variante dal punto di vista quantitativo sono riassunte nelle seguenti tabelle.

SERVIZIO	SUPERFICIE (mq)
Esistenti (aree con servizi realizzati)	174.547,82
Previsti dalla Variante PGT (aree pubbliche e private con servizi NON realizzati)	72.159,96
Totale	246.707,78

TIPOLOGIA SERVIZIO	ESISTENTE (mq)	PROGETTO (mq)	TOTALE (mq)
Servizi CON consumo di suolo	124.570,70	4.522,18	67.637,78
Servizi SENZA consumo di suolo	49.977,12	67.637,78	117.614,90

CATEGORIA SERVIZIO	ESISTENTE (mq)	PROGETTO (mq)	TOTALE (mq)
<i>Servizio con consumo di suolo</i>			
Amministrazione (A)	1.489,23	0	1.489,23
Assistenza (H)	3.809,95	2.042,96	5.852,91
Cimitero (C)	11.878,29	0	11.878,29
Impianto (T)	7.562,79	0	7.237,58
Istruzione (I)	13.054,59	0	13.054,59
Parcheggio (P)	10.660,65	2.479,22	13.139,87
Religione (R)	20.088,08	0	20.088,08
Servizi abitativi (S)	1.154,17	0	1.154,17
Tempo Libero (L)	55.198,16	0	55.198,16
<i>Servizio senza consumo di suolo</i>			
Verde (V)	49.977,12	67.637,78	117.914,90

Alle quantità sopra riportate si aggiungono le aree per servizi derivanti dall'attuazione degli Ambiti di rigenerazione Urbana (ARU) e dagli Ambiti di trasformazione (AT). Per tali ambiti la quantificazione è oggi possibile solo in forma di stima perché non si conoscono le funzioni che saranno effettivamente insediate e, di conseguenza, le aree per servizi che dovranno essere proporzionalmente cedute, sulla base dei diversi parametri stabiliti dalle Norme, ovvero:

- Abitare, Terziario, Turismo e Mixité = 80% della SL
- Produzione = 20% della SL
- Spettacolo e Datacenter = 50% della SL
- Logistica e Medio commercio primo livello = 100%
- Medio commercio secondo livello = 150%
- Grande commercio = 200% della SL
- Carburanti, Agricoltura, Servizi = 0% della SL.

In via prudenziale (ovvero non potendo prevedere l'attuazione secondo funzioni con maggiori cessioni), si può stimare il seguente contributo:

Servizi derivanti dagli ARU	25.650 mq
Servizi derivanti dagli AT	12.648 mq
TOTALE	39.298 mq

Sulla base delle quantificazioni sopra indicate, e richiamate le considerazioni fatte in premessa circa la valenza del dato pro-capite, è possibile individuare il seguente parametro:

Aree per servizi per abitante teorico	=	Servizi esistenti + previsti + cessioni ARU /AT (residenziali)	
		-----	= mq/ab
		Residenti 2025 + abitanti insediabili	

Aree per servizi per abitante teorico	=	174.547,82 + 72.159,96 + 30.238	
		-----	= 50,2 mq/ab
		4.076 + 1.424	

Si tratta evidentemente di un dimensionamento complessivo al di sopra dei minimi previsti dalla Legge Urbanistica Regionale (18 mq/abitante), ma che deve essere letto:

- in funzione di quanto precisato in premessa di questo paragrafo;
- tenendo conto che trattasi di un dato al lordo delle aree esistenti al servizio delle attività economiche;
- con riferimento alla volontà di garantire il livello di servizi attuali;
- considerando che la quasi totalità delle aree è di proprietà pubblica.

[11] ALLEGATI

Scheda PTM per la verifica della soglia di riduzione del consumo di suolo.

Evoluzione della zona IC

Tabella n. 3 Applicazione art. 18 delle NdA del PTM per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014

Dati quantitativi territoriali e urbanistici				Data di compilazione:	
COMUNE	Superficie Territoriale Comunale agg: 31/12/2024	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)

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	x=si	
%		%	%		

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 agg: 31/12/2024	Polo urbano (P) o interscambio TPL (I)	Tasso di incremento annuo imprese attive > 1% agg: III trim. 2024		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	
					%	%		

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 *		Riduzione da applicare	
				Rimodulazione soglia se < 0			
- %	- mq	Risultante *	20% SU **	Verifica differenza	x=si	- %	- mq
		mq	mq	mq			

Istruzioni per la compilazione

La Tabella 3 è finalizzata all'applicazione dell'art. 18 delle NdA del PTM ai fini della verifica del rispetto della riduzione del consumo di suolo nello strumento urbanistico adottato.

La Tabella, una volta compilata, va salvata con la modalità "stampa in pdf", al fine di "congelare" i dati.

NB: Per ogni istanza di valutazione di compatibilità con il PTM è necessario utilizzare la versione più recente della Tabella 3, come disponibile nell'apposita sezione dedicata al PTM del sito web istituzionale, in quanto viene periodicamente aggiornata da Città metropolitana con i dati disponibili ai fini dell'applicazione dell'art. 18 delle NdA (Superficie territoriale comunale, percentuale di territorio comunale in Parchi regionali o PLIS, Funzione di polo urbano o presenza di interscambio, Tasso di incremento annuo delle imprese attive).

Su ogni versione pubblicata della tabella 3 sono specificate le date di aggiornamento dei dati forniti.

Scegliendo il Comune nella prima colonna dal menù a tendina, saranno riportati automaticamente i dati seguenti:


- Superficie Territoriale Comunale (Banca dati "Limiti amministrativi" Regione Lombardia - Ultimo aggiornamento disponibile al 31 dicembre 2024);
- Percentuale di territorio comunale interessata da Parchi regionali e PLIS (Elaborazione CMM - Ultimo aggiornamento disponibile: 31 dicembre 2024);
- Funzione di polo urbano comunale e/o presenza di interscambio (PTM vigente - Tavola 2 e articoli 25 e 35 delle NdA);
- Tasso di incremento annuo delle imprese attive (Assolombarda - Portale Investire sul territorio - Ultimo aggiornamento disponibile: III trimestre 2024)

Dovrà essere cura del Comune calcolare quanto richiesto nei campi evidenziati e contrassegnati dalle lettere a), b) e c) e compilarli, attivando l'applicazione automatica dell'art. 18 delle NdA per la definizione della soglia minima del consumo di suolo comunale. In particolare:

- a) **Superficie Urbanizzata al 2014** (con riferimento alla carta del consumo di suolo al 2014 redatta conformemente ai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e smi)
- b) **Suolo non disponibile al 2014** (con riferimento al capitolo 2.1, punto 11, lett. a-e dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e smi)
- c) **Superficie residua in Ambiti di Trasformazione (AT) programmati dai Documenti di Piano dei PGT vigenti al 2014** (con riferimento ai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e smi e alla Banca dati "Offerta PGT" disponibile su portale MULTIPLAN di Regione Lombardia). Come illustrato nella Relazione generale e nell'art. 18 del PTM, sono da considerare le superfici delle aree libere trasformabili residue negli Ambiti di trasformazione vigenti al 2 dicembre 2014, data in cui è entrata in vigore la LR 31/2014, cioè non ancora attuate a quella data, senza distinzione per funzioni.

Facsimile a titolo di esempio

Tabella n. 3 Applicazione art. 18 delle NdA del PTM per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014

Dati quantitativi territoriali e urbanistici					
COMUNE	Superficie Territoriale Comunale	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 mq	SU 2014 mq	SND 2014 mq	SUN 2014 mq	Residuo mq
		(a)	(b)	STC-(SU+SND)	(c)
	11.280.754	3.955.000	919.793	6.405.961	377.600

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	%	x=si
9,5%			35%	57%	
					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 e 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 PLUS	Polo urbano (P) o interscambio TPL (I)	Tasso di incremento annuo imprese attive > 1%	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	%	- mq
-20%	57,3%		0,8%		35%	9,5%	x	-26%
								-98.176

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 *	20% SU **	Verifica differenza	x=si	- %	- mq
-26%	-75.520	302.080	791.000	488.920		-26%	-75.520

