Comune di Mediglia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE PARZIALE 2026

Relazione illustrativa



VARIANTE GENERALE
ADOZIONE con Deliberazione di CC n. 4 del 10/01/2023
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n. 38 del 29/06/2023

VARIANTE PARZIALE
comprensiva di correzione degli errori materiali e rettifiche degli atti di PGT
ADOZIONE con Deliberazione di CC n. XX del XX/XX/202X
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC XX del XX/XX/202X

settembre 2026

Il presente documento *Piano di Governo del Territorio. Variante parziale: Relazione illustrativa* è stato realizzato dal Centro Studi PIM nell'ambito delle Attività Istituzionali a favore del Comune di Mediglia per l'anno 2025 (IST_31_25)

COMUNE DI MEDIGLIA

Giovanni Carmine Fabiano [Sindaco]
dott. Enrico Antonio Cameriere [Segretario comunale]

arch. Veronica Marziali [Responsabile del Settore Gestione del Territorio e SUE]
arch. Paola Miranda

CENTRO STUDI PIM

VARIANTE GENERALE

dott. Franco Sacchi [Direttore responsabile, fino al 31/7/2026]

|Gruppo di lavoro PGT|
arch. Fabio Bianchini [capo progetto], ing. Mauro Barzizza, ing. Matteo Gambino, Alma Grieco [Staff PIM];
dott.ssa Elena Corsi, arch. Luigi Fregoni [collaboratori esterni]

|Gruppo di lavoro VAS|
ing. Francesca Boeri, ing. Evelina Saracchi [Staff PIM]
dott. Xavier Cecconello [collaboratore esterno]

VARIANTE PARZIALE

arch. Alessandro Alì [Direttore responsabile, dal 1/8/2026]

|Gruppo di lavoro PGT|
arch. Fabio Bianchini [capo progetto], Alma Grieco [Staff PIM];
p.t Ludovico Poidomani [collaboratore esterno]

|Gruppo di lavoro VAS|
ing. Francesca Boeri [Staff PIM]
p.t Ludovico Poidomani [collaboratore esterno]

/ INDICE

PREMESSA 3

1 PGT VIGENTE E NUOVE OPPORTUNITÀ PER IL TERRITORIO 4

1.1 GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PGT VIGENTE 4
1.2 GLI OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE PARZIALE DEL PGT 5

2 I CONTENUTI DEL PGT VIGENTE 7

2.1 COLLEGARE/METTERE IN RETE: I PROGETTI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO 7
2.2 GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO 12
2.3 LE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI 12
2.4 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO E LE NUOVE OPPORTUNITÀ PER IL TERRITORIO 13

3 I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE 14

3.1 MODIFICA AGLI STRUMENTI DEL PGT 14
3.1.1 Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01 14
3.1.2 Modifica della perimetrazione e revisione dell'impianto morfologico dell'ambito ATU01 e modifica della viabilità pubblica connessa 16
3.1.3 Modifica delle Norme di Piano con specifico riferimento alle Schede d'ambito 16
3.1.4 Recepimento dell'aggiornamento dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti 17
3.1.5 Recepimento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [Revisione 2021 e aggiornamenti in corso] 17
3.1.6 Aggiornamento dell'elenco dei siti contaminati di cui all'art. 93 Ambiti di riqualificazione ambientale e di bonifica 19
3.1.7 Aggiornamento della rete dei percorsi per la mobilità lenta 19
3.1.8 Aggiornamento dei vincoli all'edificazione con particolare riferimento ai servizi del sottosuolo 19
3.1.9 Modifica della destinazione di un ambito situato nella frazione di Mombretto da residenziale R2a a produttivo P 19
3.2 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE DEGLI ATTI DI PGT 20
3.3 PRECISAZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA DI SPECIFICI AMBITI TERRITORIALI 23
3.3.1 Precisazioni in merito alla disciplina degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (art. 15 delle Norme di Piano) 23
3.4 ELENCO SINTETICO DELLE MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO 24

4 PIANIFICAZIONE COMUNALE E OBIETTIVI DEGLI ATTI SOVRAORDINATI 26

4.1 LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE 26
4.2 LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO 27

Elaborati cartografici oggetto di modifica

Documento di Piano

tav. dp01 - Strategie di Piano

Piano delle Regole

tav. pr01 - Ambiti territoriali
tav. pr02 - Vincoli di difesa del suolo e all'edificazione
tav. pr03 - Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali
tav. pr04 - Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali
Vincoli di difesa del suolo e all'edificazione
tav. pr05 - Carta del consumo di suolo

Piano dei Servizi

tav. ps01 - Piano dei Servizi
tav. ps02 - Rete Ecologica Comunale
tav. ps03 - Rete Verde Comunale
tav. ps04 - Mobilità ciclabile

tav. vc01 - Verifica di compatibilità con il PTM. Componente paesaggistica

Premessa

Il Piano di Governo del Territorio è lo strumento fondamentale per definire il futuro sviluppo del territorio comunale indicando gli indirizzi e le risposte concrete che si intendono dare ai problemi irrisolti, per migliorare la qualità urbana in una prospettiva di sviluppo sostenibile, competitività economica e territoriale, nonché nella limitazione del consumo di suolo.
Durante il periodo di gestione della vigente Variante al PGT sono emerse imprecisioni relativamente ad alcune specifiche situazioni, come evidenziato da parte del Settore Gestione del Territorio del Comune e di soggetti privati.
Inoltre, risulta necessario recepire l'aggiornamento di alcuni specifici strumenti, fra cui l'Elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti, aggiornato nel 2023, e la Revisione 2021 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, attualmente in corso di ulteriore revisione.
Infine, la variante si incaricherà della correzione di errori materiali e di rettifiche degli atti di PGT , oltre a precisazioni in merito alla disciplina di specifici ambiti territoriali.
L'Amministrazione comunale ha, quindi, ritenuto opportuno avviare, con DelGC n. 102 del 06/11/2025 il procedimento di Variante parziale dello strumento urbanistico vigente e la relativa Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, per analizzarne e valutarne i potenziali effetti problematici sull'ambiente.

1 PGT vigente e nuove opportunità per il territorio

1.1 Gli obiettivi strategici del PGT vigente

Gli obiettivi strategici contenuti all'interno del vigente Documento di Piano del PGT permangono quali punti di riferimento fondamentali per la pianificazione del comune di Mediglia.
La redazione della Variante Parziale avrà il compito prioritario di valutare il livello di coerenza e di implementazione di tali obiettivi strategici con le rinnovate opportunità per la crescita e la valorizzazione del territorio e delle sue attività, con particolare riguardo all'attuale situazione economica, sociale e territoriale.
I rinnovati obiettivi politici dell'Amministrazione comunale e la necessità di rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili per Mediglia hanno spinto, nel 2020, l'Amministrazione stessa a dare il via alla predisposizione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio. Tale Variante non potrà prescindere da alcune questioni fondamentali:

- l'adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata;
- la non completa attuazione del Piano vigente;
- la crescente sensibilizzazione verso temi a carattere universale come le questioni ambientali, il consumo di suolo, la riqualificazione delle aree degradate e dismesse, il sostegno all'attività produttive, ecc.;
- i nuovi scenari istituzionali e socio-economici.

La Variante al PGT definisce una visione capace di integrare trasversalmente politiche, azioni e strumenti a disposizione per promuovere processi virtuosi nei prossimi anni.
Per rendere conforme la strumentazione urbanistica ai nuovi indirizzi il PGT vuole intervenire innanzitutto a scala generale, dall'altro andando a individuare interventi mirati la cui risoluzione possa produrre effetti positivi su parti di città se non sull'intero territorio comunale. Il Documento di Piano, che rappresenta la componente strategica e strutturale del PGT, ha pertanto avviare una riconfigurazione basata su una visione strategica alla scala sovracomunale, a partire dalle necessità del territorio, in maniera tale che tutto ciò, poi, possa confluire all'interno di una visione comune di lungo periodo, garantendo la coerenza degli obiettivi e ampliando i benefici attesi per la città.
Nello specifico, il processo di redazione della Variante al PGT agisce a partire dai seguenti macro-obiettivi:

- **O1 - Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata;**
- **O2 - Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani;**
- **O3 - Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive;**
- **O4 - Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale e del patrimonio storico-architettonico.**

1.2 Gli obiettivi specifici della variante parziale del PGT

Con la Delibera n° 102 del 06/11/2025 la Giunta Comunale di Mediglia ha avviato il percorso per la redazione della Variante parziale al Piano di Governo del Territorio vigente, invitando chiunque avesse interesse, anche alla tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte entro il 10/12/2025.

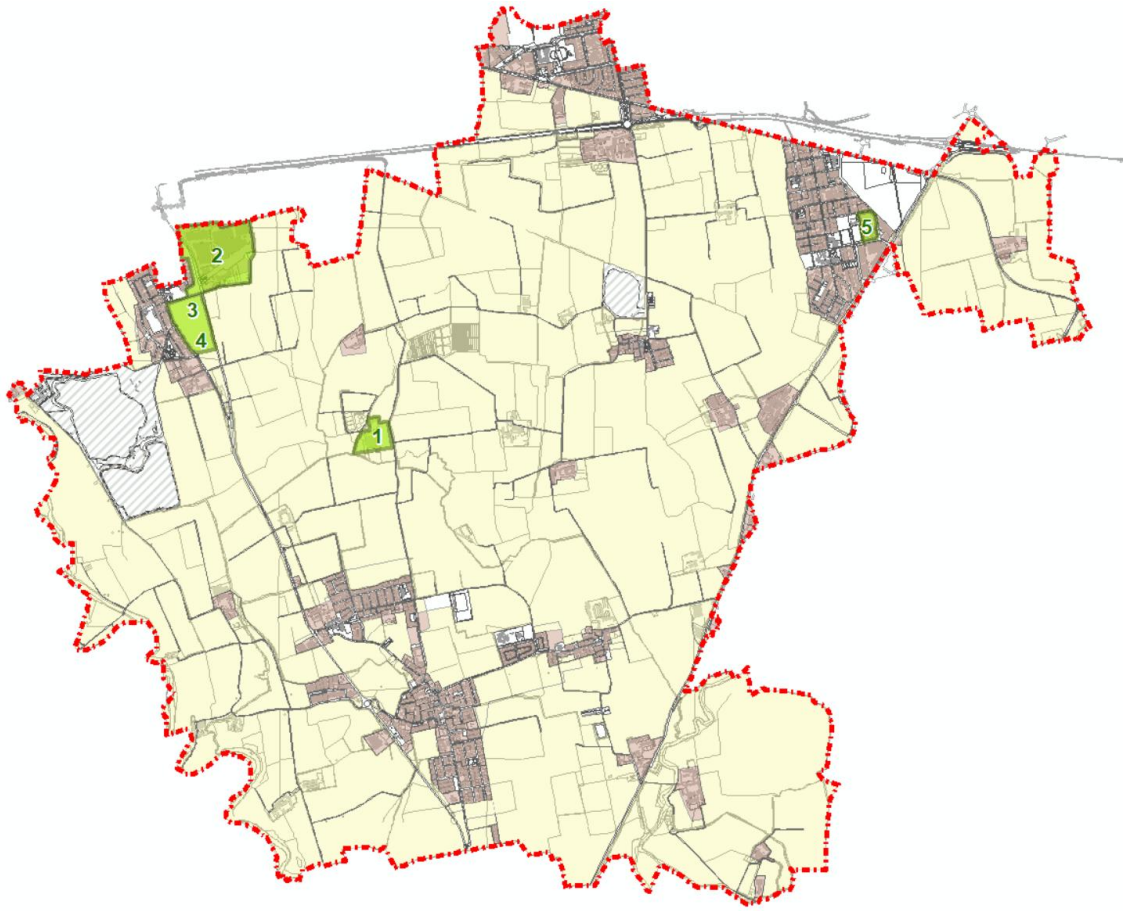
Già nel periodo antecedente l'avvio del procedimento di variante parziale sono state presentate alcune istanze.

Con prot. n. 564 del 09/01/2024 viene richiesta una miglior individuazione dell'insediamenti rurale di interesse storico di Cascina Pizzo, escludendo i fabbricati di più recente individuazione.

Con prot. n. 4290 del 28/02/2025 è stata presenta la proposta di variante puntuale al PGT relativa all'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01.

Con prot. n. 14747 del 10/09/2025 e prot. n. 15353 del 22/09/2025 è stata presentata una proposta di variante puntuale al PGT relativa all'ambito ATU01, per la realizzazione di una struttura commerciale, la quale necessiterà di una rotatoria di accesso che andrà a risolvere anche le note problematiche relative alla circolazione stradale sulla SP159.

Successivamente all'avvio del procedimento, con prot. n. 9122 del 17/6/2026, è pervenuta un'unica richiesta, oltre i termini stabiliti, relativa a un ambito a uso produttivo azzonato come residenziale R2 per il quale si chiede il quasi totale l'inserimento nei tessuti produttivi P.



istanza	protocollo	data	dest. PGT	area [mq]
1	564	09.01.2024	E	37.813
2	4290	28.02.2025	PA01	180.365
3	14747	10.09.2025	ATU01	73.098
4	15353	22.09.2025	ATU01	73.098
5	9122	17.06.2026	P	18.115

Inoltre, durante il periodo di gestione della vigente Variante al PGT sono emerse imprecisioni relativamente ad alcune specifiche situazioni, come evidenziato da parte del Settore Gestione del Territorio del Comune, e la necessità di chiarire alcuni aspetti relativi alle modalità di attuazione degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di rigenerazione.
Infine, la presente variante si pone l'obiettivo del recepimento dei più recenti aggiornamenti di strumenti nel frattempo intervenuti, come il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Revisione 2021 e l'Elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti esito dell'Aggiornamento dei Piani di Emergenza Esterni, approvati con Decreto del Prefetto di Milano n. 301323 del 29/09/2023.
In questo senso, l'obiettivo principale della variante è quello di migliorare/potenziare i margini di adattività del PGT e di dare slancio progettuale allo strumento di pianificazione, sempre nel rispetto degli obiettivi e delle strategie di Piano, oltre che del previsioni relative al suo dimensionamento.
Alla luce di queste considerazioni, appare utile specificare che si è ritenuto opportuno non aggiornare il quadro conoscitivo del PGT vigente corrispondente ai capitoli 1-5 della Relazione di Piano.

2 I contenuti del PGT vigente

Il Piano di Governo del Territorio vigente è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/06/2023 e divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL n. 7 – Serie Avvisi e Concorsi del 14/02/2024.

2.1 Collegare/mettere in rete: i progetti strategici del Documento di Piano

La peculiarità del territorio di Mediglia, in primo luogo, è costituita dal suo articolarsi in differenti frazioni: Mediglia, Bustighera, Triginto, Canobbio, Mercugnano, Robbiano, San Martino Olearo, Vigliano, Mombretto, Bettolino, Gavazzo, Caluzzano, Molinazzo, Pizzo, Maiocca, Villa Zurli. Un arcipelago di piccole e medie isole nel territorio dominato dall'agricoltura.

Rigenerazione del territorio agricolo



Il valore del paesaggio nel territorio comunale è, di tutti, il valore più importante. Vivere e scegliere di vivere a Mediglia è in gran parte dovuto a questo valore: la "tranquillità", gli spazi aperti, la sua naturalità residua costituiscono il bene collettivo più evidente e rilevante.
Il paesaggio agricolo, qui come in gran parte del territorio della pianura irrigua, si è progressivamente impoverito soccombendo anche alle esigenze dell'industria agricola.
Inoltre, sul territorio comunale sono state individuate tre "ferite" che per differenti motivi permangono in questo stato da lunghissimo tempo e la cui rimozione diventa sempre più necessaria e richiesta: il complesso dell'ex tritovagliatore dei rifiuti, l'ex porcilaia e la cascina Triginto.
Sono ambiti con caratteristiche e storie molte diverse ma con alcuni elementi in comune: un certo

grado di estraneità al resto dell'abitato, delle concrete opportunità di trasformazione (emerse anche in sede di presentazione delle istanze) e la possibilità di agire positivamente sul territorio.
Si è quindi scelto di prevedere tutte le possibilità che la nuova disciplina regionale, introdotta dalla LR 18/2019 in tema di rigenerazione territoriale, propone per agevolare il recupero di questi ambiti.
Di converso quindi, queste trasformazioni non andranno a implementare con oneri e dotazioni urbanistiche altre parti del territorio ma concentreranno tutta la loro capacità di generare risorse (contributi di costruzione, monetizzazioni, opere) nella riqualificazione del territorio agricolo circostante. Sulla base di progetti di ricostruzione del paesaggio, di miglioramento delle attività agricole, di interventi pilota per un'agricoltura sostenibile che saranno pensati e gestiti dall'Amministrazione comunale e dal Parco Sud, al cui interno ricadono in gran parte le aree intorno agli insediamenti.
Per favorire l'attuarsi di questa condizione il PGT dispone il ricorso alla (quasi) indifferenza funzionale, ponendo alcuni limiti (ad esempio le medie e grandi superfici di vendita) e alcune condizioni particolari (la temporaneità degli interventi a carattere produttivo).

Rigenerazione urbana



L'importanza del valore del paesaggio agricolo e territoriale perde di importanza dove il paesaggio urbano non si mostra adeguato. Se in alcuni luoghi urbanizzati, la piccola dimensione del villaggio e i servizi adeguati, costituiscono un fattore di attrattività, altri luoghi nel tempo hanno assunto la dimensione della periferia.
Robbiano, Mombretto ma anche Bustighera, non hanno visto attuarsi processi di innovazione e di miglioramento, penalizzati dall'ubicazione, dalle infrastrutture, dalla vetustà del tessuto edilizio.
Robbiano ha assunto le caratteristiche di periferia di Peschiera Borromeo, su cui gravita.
Mombretto, densa e incastrata tra gli assi della Paullese e della Cerca, subisce di queste l'impatto.
Bustighera pur preservando il suo tessuto più vecchio è andata progressivamente deteriorandosi non potendo offrire soluzioni abitative adeguate.
Anche qui il PGT vuole cogliere le opportunità e i vantaggi posti dalle disposizioni sulla rigenerazione urbana, proponendo ambiti della rigenerazione vasti, coincidenti pressoché con il tessuto abitato delle tre frazioni.
Anche in questo caso il piano propone un'alta soglia di indifferenza funzionale (peraltro già prevista

nel precedente PGT) alla quale si associano, questa volta, le agevolazioni della legge regionale. Agevolazioni che in parte, sulla base di un equilibrio da trovare caso per caso, saranno restituite sotto forma di riqualificazioni locali per ricostruire il senso urbano e di comunità che in questi posti tende a scomparire non trovando né funzioni allo spazio pubblico, né riconoscibilità dei luoghi dell'urbanità.

Riduzione del consumo di suolo e costruzione della città pubblica

Il PGT persegue, in ottemperanza alle disposizioni della LR 31/2014, la riduzione del consumo di suolo. Gli ambiti di trasformazione del precedente Piano sono stati in gran parte abbandonati e il tema degli ambiti della trasformazione urbana proposto con nuove finalità e caratteristiche.
Il PGT propone quattro ambiti di trasformazioni ai quali sono associati quattro progetti di città pubblica.
A Robbiano (ATU01) un parco pubblico, accessibile dalla via Achille Grandi, che parte dal Centro Sportivo e si spinge fino all'ingresso sud della frazione, dove passa il corridoio ecologico regionale primario. Un parco che costruisce paesaggio e che insieme alla riqualificazione dell'asse di via Grandi si pone l'obiettivo di diventare uno spazio pubblico di riferimento per tutta la frazione, attualmente priva di piazze, di spazi pubblici interessanti e dotati di una qualche vitalità.
A Triginto, intorno al cimitero ubicato tra gli ambiti residenziali e circondato da desolati campi coltivati, l'ATU02 andrà a costruire un altro luogo importante. L'edificazione lungo la fascia di rispetto cimiteriale permetterà la creazione di un parco boscato intorno al cimitero, connesso con gli spazi aperti a est e ovest, costruendo un sistema urbano continuo nel quale il nuovo insediamento, il bosco e il cimitero faranno da trait d'union tra Triginto e Mediglia.
Tra Mediglia e Bustighera (ATU04) il PGT opera con gli stessi obiettivi. Creare una connessione e una continuità, laddove queste costituiscono un sistema di messa in relazione del sistema dei servizi e dei luoghi della città pubblica: raggiungere il complesso scolastico di Bustighera, il centro di Mediglia, il polo dei servizi civici intorno alla sede comunale e il centro sportivo di Triginto. In questo caso la continuità non sarà "costruita" ma realizzata attraverso la qualificazione dell'asse stradale e la realizzazione a sud della via Di Vittorio di un'area boscata, attrezzata con radure per la fruizione pubblica.
Infine, l'Ambito ATU05, 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.
Una differente questione è quella che invece il PGT apre sull'area del PII di Mombretto. Il piano è in corso di attuazione e come testimonia l'istanza presentata dal soggetto attuatore, vi è la volontà di ridiscuterne i contenuti per trovare un assetto più consono alle opportunità del mercato immobiliare attuali. Il PGT in questo caso propone alcuni "punti fermi" a partire da alcune indicazioni morfologiche di massima che dovranno trovare sviluppo e attuazione declinandosi sulle destinazioni funzionali che si andranno a prevedere. In ogni caso è richiesta una forte integrazione con la maglia strutturale dell'abitato di Mombretto affinché l'intervento risulti maggiormente integrato, sia in termini di forme insediative che di servizi.

Il territorio della transizione tra Parco Sud e nuclei abitati



Il territorio della transizione, quello che collega la vitalità dei luoghi urbani con l'agricoltura tutelata dal Parco è la zona di margine tra le due funzioni sulle quali è costruito il territorio: la città dell'abitare e i luoghi della produzione agricola. Ed è in questa zona di margine che si può creare valore: quello della "bellezza" dello storico paesaggio agrario e quello della fruizione dello spazio aperto.
Queste aree sono una risorsa per le frazioni, a condizione di invertire la rotta del degrado paesaggistico che l'industria agricola ha prodotto.
Ricostruire il paesaggio, utilizzando gli spazi non funzionali all'agricoltura (i percorsi, le rogge, i confini dei campi) attraverso gli elementi che hanno per molti secoli caratterizzato l'esterno dei borghi abitati: siepi, filari, fasce boscate.
Non solo un valore ecologico e ambientale. Questa trasformazione vuole rendere fruibile il territorio agricolo a ridosso delle abitazioni (quello dove si esce a passeggiare all'aria aperta) e riqualifica l'immagine stessa delle frazioni.

Costruire assi urbani

Il PGT individua una serie di assi viari sui quali si concentreranno risorse per la riqualificazione. Sono gli assi che hanno la funzione di ingresso e attraversamento delle frazioni, spesso coincidenti con gli assi storici.
La formazione di filari alberati, la riqualificazione dell'illuminazione pubblica, la realizzazione della pista ciclabile con la contestuale riduzione della carreggiata stradale a evidenziarne i caratteri urbani.
Si tratta per lo più di opere piuttosto che di regolazione dell'uso del suolo, ma sono anche azioni urbanistiche: gli assi quasi sempre attraversano gli ambiti della rigenerazione, dove sono facilitate le aperture di esercizi commerciali sullo spazio pubblico e le trasformazioni edilizie che possono assicurare un possibile ampliamento e miglioramento dello spazio pubblico.



Verso le Scuole Aperte

I complessi scolastici sono caratterizzati da un buon livello di servizio, edifici adeguati e gradevoli che nel tempo sono andati a costituire dei punti di riferimento importanti. Sono luoghi che quindi già svolgono una funzione urbana importante.
Il PGT propone ora di avviare un'ulteriore sperimentazione sugli edifici scolastici, nei quali una serie di azioni integrate (che coinvolgono la comunità scolastica, l'architettura e gli aspetti costruttivi, gli aspetti finanziari ed energetici, quelli sociali ed educativi, quelli tecnologici e abilitanti) configurino la scuola come un luogo civico in grado di fungere da motore del territorio e in grado di valorizzare istanze sociali, culturali e formative. Gli spazi saranno quindi utilizzati dagli abitanti ospitando servizi rivolti alla cittadinanza e potranno essere gestiti con la collaborazione delle associazioni del territorio. L'obiettivo è offrire lo spazio e l'opportunità alla comunità (a partire dai genitori di figli in età scolare) di creare occasioni di incontro e confronto che stimolino la creazione di rapporti sociali.

Cinque piazze per la città

Il PGT ha individuato cinque ambiti nei quali intervenire per riqualificare altrettanti spazi pubblici.
Sono gli ambiti con il numero più alto di abitanti: Mombretto, Bettolino, Mediglia, Robbiano e Bustighera. Per essi il PGT prevede interventi di urbanistica tattica, a basso costo di intervento, individuati con un processo partecipativo "dal basso". Le numerose esperienze estere di rigenerazione urbana confermano che questo modo di agire e queste azioni, possono costituire l'innesco di un più diffuso processo a catena di valorizzazione che si trasferisce dallo spazio pubblico, passando attraverso gli esercizi commerciali, fino al tessuto edilizio.

Due progetti di viabilità

Il PGT prevede tra gli obiettivi strategici due progetti viabilistici per risolvere due annose criticità.
La prima riguarda la connessione tra le vie Verdi e Di Vittorio, tra Triginto e Mediglia. L'attuale via Verdi, nel suo tratto più a sud, non si connette con la via Roma per mancanza di spazio tra gli edifici ed infatti l'ultimo tratto è un mero collegamento pedonale. Questa situazione determina che tutti i flussi tra i due abitati si concentrino sulla via Roma e qualora siano diretti verso la Cerca, attraversino il centro di Mediglia. Per ovviare a questa situazione e poter rendere la zona centrale di Mediglia una Zona 30 si è quindi ipotizzato di connettere le vie Verdi e Di Vittorio attraverso un collegamento che resti adiacente all'edificato.

La seconda criticità riguarda invece l'abitato di Bustighera dove l'asse di attraversamento costituito dalle vie Martiri della Libertà, Fratelli di Dio e Bruno Buozzi ha delle geometrie assolutamente incompatibili con mezzi di dimensioni superiori a quella della semplice autovettura.
Si è quindi ipotizzato di bypassare il centro di Bustighera con un nuovo tracciato che partendo dalla rotatoria tra le vie Di Vittorio e Risorgimento, si diriga verso sud (attraverso l'ambito ATU04 che realizzerà il tratto di intervento) per poi svoltare a est ai margini dell'abitato fino alla via Fratelli di Dio, andando così a costituire un collegamento con la SP Cerca più fluido ed efficiente.
Il progetto della nuova strada, posta a margine dei territori agricoli tutelati dal PASM, dovrà essere accompagnato da adeguate opere di mitigazione ambientale che contribuiscano a qualificare il rapporto tra la viabilità e i territori agricoli tutelati.

2.2 Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

La popolazione residente nel territorio del Comune di Mediglia, al 1° gennaio 2025 risulta essere di 12.257 abitanti (ISTAT), con una dotazione di aree per servizi pari a mq 387.000, al netto delle aree per viabilità (31,57 mq/abitante).
Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti della Trasformazione riguardano una superficie territoriale di mq 179.155, con una SL complessiva pari a mq 53.746 di cui mq 51.246 con destinazione residenziale.
La popolazione insediabile secondo queste previsioni è pari a 1.025 abitanti.

ambito	ST [mq]	SF [mq]	SL residenziale [mq]	SL non residenziale [mq]	SL totale [mq]	aree per servizi [mq]	abitanti teorici
ATU01	73.098	33.798	19.429	2.500	21.929	39.300	389
ATU02	41.886	22.151	12.566	0	12.566	19.735	251
ATU04	45.974	22.100	13.792	0	13.792	24.873	276
ATU05	18.197	18.197	5.459	0	5.459	1.032	109
totale	179.155	96.247	51.246	2.500	53.746	84.940	1.025

A sua volta, il Piano delle Regole prevede ambiti di completamento sulle aree R2 aventi una St maggiore di 2.000 mq e che alla data di approvazione del Piano risultano lotti liberi. Tali aree, da una prima verifica interessano complessivamente una superficie territoriale di mq 15.345, per una SL complessiva di mq 7.232 e un carico insediativo di 145 abitanti.
Questo porta quindi a considerare come carico insediativo ipotizzabile il numero di 1.170 abitanti.
Questo calcolo non tiene conto dei 494 abitanti teorici previsti nel PII di Mombretto, per il quale è stata presenta la proposta di cambio delle destinazioni d'uso previste finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento logistico di rilevanza sovracomunale (prot. n. 6717 del 19/04/2024 e n. 16091 del 07/10/2025).

2.3 Le previsioni del Piano dei Servizi

L'attuale dotazione di aree destinate a servizi è pari a mq 387.000 al netto delle aree destinate alla viabilità. Considerando una popolazione residente al 1° gennaio 2025 pari a 12.335 abitanti, se ne ricava un parametro di 31,37 mq/abitante.
Il Piano dei Servizi, così come rappresentato nella Tavola ps01, conferma l'impianto del Piano previgente con alcune nuove previsioni e modifiche puntuali.
Sono state inserite delle nuove **previsioni di percorsi ciclabili** per completare in maniera più sistemica

la rete. Si tratta complessivamente di circa 23 km fra previsioni nuove e del precedente Piano che si aggiungono a circa 6 km di tracciati esistenti.
Oltre alle aree per servizi previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione, sono presenti infine alcune nuove previsioni.
A San Martino Olearo, l'area a est della chiesa, di proprietà della Parrocchia e all'interno del PASM, è stata classificata a servizi col fine di realizzare un centro diurno e polo educativo con comunità di alloggi e accoglienza che si occuperà dell'attività formativa, educativa e sportiva.
A Mediglia, l'area comunale lungo la via della Ghiacciaia, al confine con le aree agricole a est, che nel PGT vigente era destinata all'edificazione, viene proposta come area a servizi. L'area attualmente ospita un poligono per il tiro con l'arco.
Nel suo complesso, il Piano dei Servizi propone una dotazione di 511.974 mq comprensiva delle previsioni del Documento di Piano pari a mq 88.313, il che porta a conseguire un obiettivo di 41,51 mq/abitante, con un incremento quindi di oltre 10 mq/abitante.

2.4 Lo stato di attuazione del Piano e le nuove opportunità per il territorio

Nei quasi tre anni intercorsi dall'approvazione del Piano, l'andamento demografico si è caratterizzato per minime variazioni percentuali, comprese fra -0,76 e +0,94%, determinando una popolazione al 1° gennaio 2025 pari a 12.257 abitanti, a riconferma di una moderata ripresa demografica (+42 rispetto al 2022), scontando, tuttavia, la mancata attuazione di gran parte delle previsioni del Piano.
Tale situazione può essere ricondotta a svariate concause e, a prescindere dagli elementi riconducibili a situazioni specifiche di ciascun ambito, si possono evidenziare alcuni fattori di carattere più generale:

- il lungo un iter decisionale di molti ambiti previsti dal PGT;
- la necessità di più corretta definizione delle modalità attuative.

In questo quadro, la presente variante si pone l'obiettivo strategico di favorire l'attuazione degli ambiti soggetti a strumenti urbanistici attuativi, quali gli Ambiti di Trasformazione Urbana del Documento di Piano e il Programma Integrato di Intervento di Mombretto, per i quali si prevede, fra l'altro, una revisione dell'impianto morfologico e, per il PII, l'introduzione della destinazione logistica.

3 I contenuti della Variante parziale

Il presente paragrafo restituisce i contenuti delle modifiche della proposta di variante PGT, suddivisi in 8 aree tematiche, alle quali si aggiungono la correzione degli errori materiali e le rettifiche degli atti di PGT:

1) modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01;
2) modifica della perimetrazione e revisione dell'impianto morfologico dell'ambito ATU01 e modifica della viabilità pubblica connessa;
3) modifica delle Norme di Piano con specifico riferimento alle Schede d'ambito;
4) recepimento dell'aggiornamento dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti;
5) recepimento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [Revisione 2021];
6) aggiornamento dell'elenco dei siti contaminati di cui all'art. 93 - Ambiti di riqualificazione ambientale e di bonifica;
7) aggiornamento della rete dei percorsi per la mobilità lenta;
8) aggiornamento dei vincoli all'edificazione con particolare riferimento ai servizi del sottosuolo;
9) modifica della destinazione di un ambito situato nella frazione di Mombretto da residenziale R2a a produttivo P;
10) correzione degli errori materiali e rettifiche degli atti di PGT.

3.1 Modifica agli strumenti del PGT

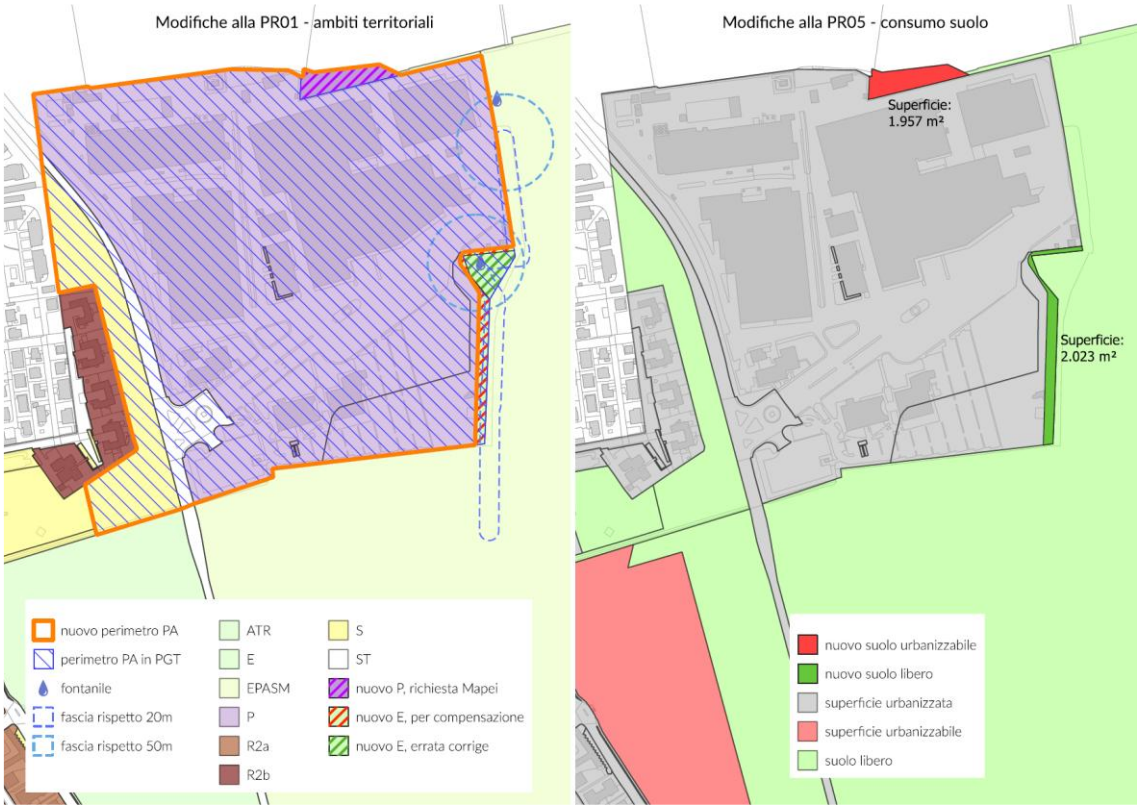
3.1.1 Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01

Facendo seguito all'istanza di cui al prot. n° 4290 del 28/02/2025, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno valutare la richiesta di modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01, tenendo conto delle criticità rilevate da Città metropolitana successivamente all'approvazione del PGT vigente.

Infatti, dando seguito all'osservazione n. 14 alla variante generale del PGT adottata presentata dal Mapei spa in data 30/03/2023, protocollo n. 5376, erano stati modificati gli elaborati adottati con particolare riferimento alla tav. pr01 - Ambiti territoriali, estendendo il perimetro dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01 a ricomprendere un'area agricola di circa 1500 mq (indicata nell'osservazione con la lettera "A"), caratterizzata dalla presenza di un fontanile attivo, quale completamento della zona

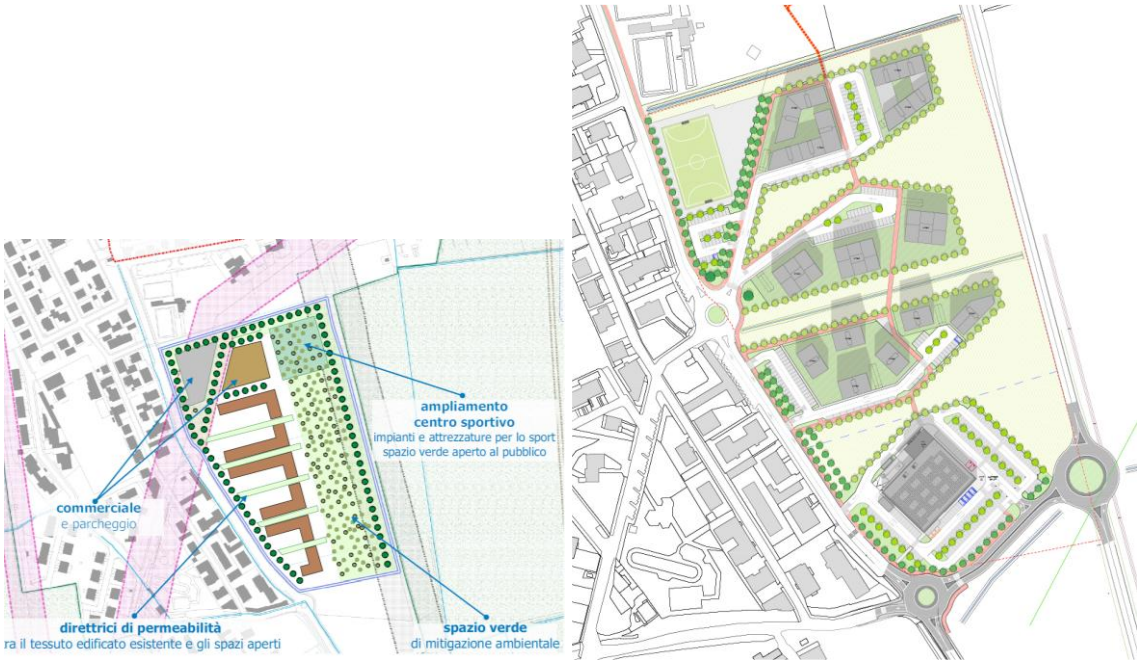


produttiva di prossimità, come indicato in figura.
Successivamente, Città metropolitana aveva inviato al Comune una comunicazione (prot. n° 13559 del 23/08/2023) nella quale si rilevano diverse criticità in merito all'incidenza di tale modifica sul consumo di suolo e sulla verifica del Bilancio Ecologico del Suolo di cui il PGT approvato non tiene conto.
L'Amministrazione comunale ha quindi attivato le opportune azioni di verifica e coerenza della determinazione assunta con l'accoglimento dell'osservazione n. 14, riconducendo la porzione oggetto di modifica alla originale destinazione agricola.
L'istanza di cui al prot. n° 4290 del 28/02/2025 prevede la riperimetrazione dell'ambito PA01 al fine di agevolare le esigenze di espansione dell'azienda che non riescono ad essere soddisfatte nel territorio di Mediglia. Pertanto, la società ha acquisito alcuni terreni a nord dell'insediamento nel confinante territorio comunale di Peschiera Borromeo. Per agevolare l'ipotesi di un'espansione dell'area produttiva in tale direzione, Mapei richiede il cambio di destinazione urbanistica del poligono intercluso fra il territorio Peschiera Borromeo e il PA01 "area agricola E" ad "ambito polifunzionale produttivo consolidato - P".
A compensazione di tale modifica non può però, come precedentemente illustrato, essere considerata l'area agricola della testa del fontanile Tre Teste, indicata con la lettera "A" nella figura precedente, ma la fascia lungo l'asta del fontanile stesso agevolando in tal modo gli interventi per la manutenzione e la riqualificazione della testa e dell'asta.
Il relativo Bilancio Ecologico di Suolo (BES), ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. d) della LR 31/2014 è pari a -66 mq, grazie a 2.023 mq di aree edificabili riclassificate in agricole o naturali, a fronte di 1.957 mq di aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta.



3.1.2 Modifica della perimetrazione e revisione dell'impianto morfologico dell'ambito ATU01 e modifica della viabilità pubblica connessa

La nuova configurazione morfologica dell'ATU01 prevede lo spostamento del comporto destinato all'insediamento di una media struttura di vendita nella porzione meridionale dell'ambito.
Conseguentemente, l'accessibilità al comparto prevista su via Achille Grandi e sulla SP159, tramite nuove intersezioni organizzate attraverso due rotatorie. Resta comunque confermato 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.
In relazione alla previsione di una nuova rotatoria lungo la SP159, il perimetro dell'ambito è stato riconfigurato in relazione al tracciato della nuova viabilità di accesso con una riduzione della ST dell'ATU pari a circa 500 mq.
Nel rispetto delle previste dotazioni di attrezzature di interesse pubblico, in particolare lo spazio verde con funzioni fruitive e di mitigazione, è prevista una differente articolazione del comparto residenziale che consente, comunque, il mantenimento delle previste direttrici di permeabilità tra il tessuto edificato esistente e gli spazi aperti e un lieve aumento della superficie destinata a verde.



3.1.3 Modifica delle Norme di Piano con specifico riferimento alle Schede d'ambito

Le Norme del Piano vigente prevedono la possibilità di attuare gli Ambiti di Trasformazione (art. 16) per stralci funzionali, suddividendo l'Ambito in più comparti distinti di pianificazione attuativa, sulla base di un quadro unitario di riferimento (Masterplan) da sottoporre alla Giunta Comunale.
A loro volta, le relative Schede d'ambito prevedono, a p. 265, che in caso di attuazione per stralci funzionali o lotti di intervento, la cessione delle aree destinate a servizi dovrà comunque avvenire alla stipula della prima convenzione.
Tale prescrizione si è rilevata eccessivamente vincolante per gli operatori, rappresentando la maggior criticità rispetto all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano.
Per tale motivo, in caso di attuazione degli ATU per stralci funzionali o lotti di intervento, si è ritenuto

opportuno che la cessione delle aree destinate a servizi possa avvenire non interamente alla stipula della prima convenzione ma in rapporto ai singoli comparti, sempre in relazione al quadro unitario di riferimento individuato nel masterplan.
In ogni caso, le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo Piano Attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti nei quali l'ambito sarà ripartito.
Infine, si è ritenuto opportuno definire che, mentre la dotazione minima predeterminata di Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico è fissa e determinata, salvo eventuali contenute modifiche dovute alle imprecisioni di scala e/o acclarate difficoltà realizzative, la loro collocazione è indicativa e in sede di pianificazione attuativa può essere oggetto di proposte migliorative.

3.1.4 Recepimento dell'aggiornamento dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti

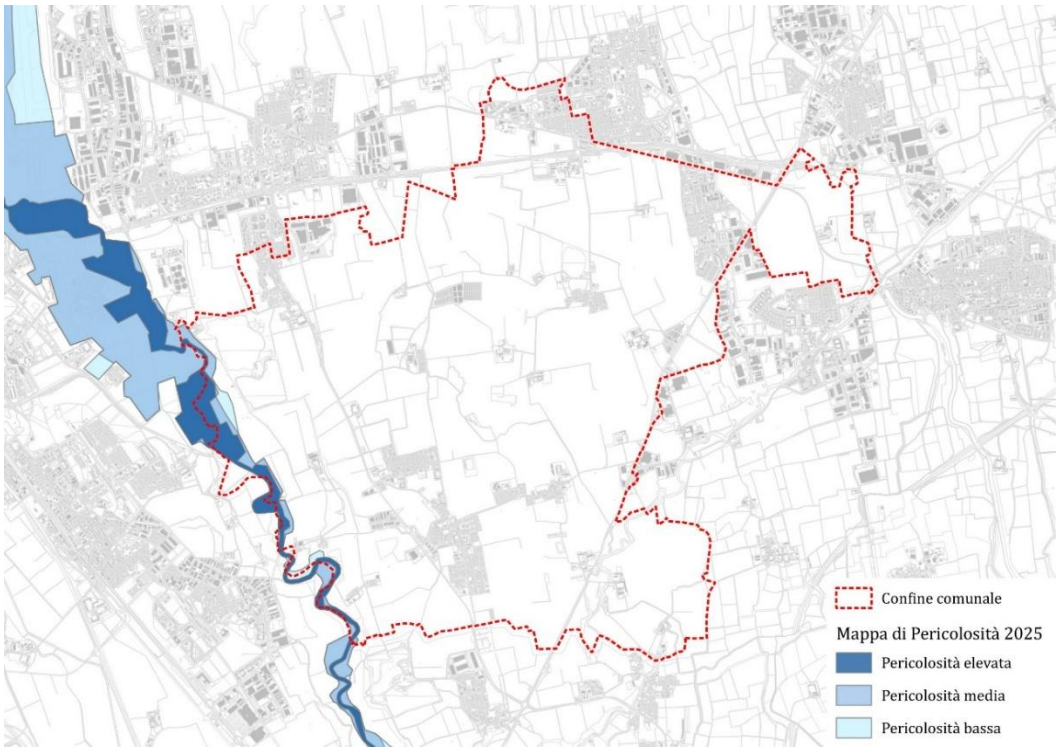
La presente variante si pone l'obiettivo del recepimento dell'Elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti esito dell'Aggiornamento dei Piani di Emergenza Esterni, approvati con Decreto del Prefetto di Milano n. 301323 del 29/09/2023, relativi agli impianti produttivi a rischio di incidenti rilevanti, rispettivamente della Mapei (nella frazione di Robbiano) e della ACS Dobfar (con sede nel territorio comunale di Tribiano).
I Comuni, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del PTM, verificano, aggiornano e integrano alla scala di maggiore dettaglio del PGT gli elementi vulnerabili territoriali e ambientali ai fini della valutazione degli effetti indotti dagli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DLgs 105/2015.
In particolare, l'ERIR ha previsto un aggiornamento dell'analisi di compatibilità territoriale e ambientale prevista ai sensi della DelGR 9/3753 del 11/07/2012, confrontando gli scenari di rischio esterno aggiornati con le previsioni urbanistiche del PGT.
L'analisi ha evidenziato che tutti gli scenari analizzati sono compatibili sia dal punto di vista territoriale che ambientale.
In particolare, tutti gli scenari analizzati del Piano di Emergenza Esterna della ACS-Dobfar sono compatibili dal punto di vista territoriale. Tuttavia si raccomanda di non includere in fase di progettazione dell'ambito di rigenerazione ART02 (ex porcilaia) ambiti riconducibili alle Categoria Territoriale A[1] della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001.
Per quanto riguarda, invece, il Piano di Emergenza Esterna della MAPEI tutti gli scenari analizzati sono compatibili dal punto di vista territoriale in quanto tutte le aree di danno e di rispetto sono interamente ricomprese all'interno dello stabilimento. Tuttavia si raccomanda di recepire graficamente la Zona di Rispetto con raggio pari a 46 m come da normativa internazionale NFPA 400: 2022 *Hazardous Materials Code*.

3.1.5 Recepimento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [Revisione 2021 e aggiornamenti in corso]

La presente variante recepisce la Revisione 2022 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), strumento operativo previsto dalla legislazione nazionale, per individuare e programmare le azioni

[1] 1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m3/m2.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).

necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali (DLgs n. 49 del 2010), in attuazione della Direttiva Europea 2007/60/CE, "Direttiva Alluvioni").
La prima revisione del PGRA (PGRA 2021), relativa al sessennio 2022-2027, è stata definitivamente approvata con DPCM del 1° dicembre 2022.
Le tavv. pr02 e pr04 evidenziano alcune porzioni di territorio individuate con classe di rischio R4 (molto elevato) lungo il corso del Lambro, in particolare nei pressi di Cascina Streppata, di cascina Caccialocchio e di cascina Cà del Lambro.
L'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (AdBPo), con le Deliberazioni della Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) n. 10 e 11 del 18712/2025 e con il Decreto del Segretario Generale (SG) n. 4 del 19/01/2026 ha preso atto della **Revisione 2025 delle Mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni** e ne ha disposto la pubblicazione.
Conseguentemente, dal 20/01/2026 decorrono le misure di salvaguardia. I Comuni interessati dalle modifiche contenute nella Revisione 2025 delle mappe PGRA dovranno procedere all'aggiornamento della propria componente geologica, tendo conto che l'art. 33 ter nella LR 4/2016 "Misure temporanee di salvaguardia in aree colpite da calamità naturali", introdotto dalla LR 7/2025, preclude, in tali aree, la possibilità approvare varianti urbanistiche volte a realizzare nuove edificazioni e subordina le trasformazioni già previste dagli strumenti urbanistici vigenti a uno studio di dettaglio di compatibilità dell'intervento rispetto all'evento verificatosi.
La cartografia di Piano, evidenzia una generale situazione migliorativa in particolare per quanto riguarda le aree P1 (pericolosità bassa: alluvioni rare Tr > 500 anni) lungo il Lambro.
Lungo il corso dell'Addetta, l'ambito di cascina Gavazzo, non interessata dal PGRA vigente, è classificata nella revisione adottata come pericolosità alta (P3 - alluvioni frequenti Tr 20-50 anni).
A nord di cascina Caluzzano, l'area che nel PGRA vigente è a rischio R1 (basso) è classificata nella revisione adottata come pericolosità alta (P3 - alluvioni frequenti Tr 20-50 anni).
In entrambi i casi, le aree individuate come P3 coincidono con P1 e P2.



PGRA Revisione 2025 - Pericolosità

3.1.6 Aggiornamento dell'elenco dei siti contaminati di cui all'art. 93 Ambiti di riqualificazione ambientale e di bonifica

Nella tabella dell'art. 93 viene individuato, fra gli altri, il sito contaminato identificato con ID 13752.
A seguito dell'intervento di bonifica eseguito su parte del mappale 147 foglio 7, completato con il raggiungimento degli obiettivi previsti dal progetto approvato e autorizzato come da certificazione di Città metropolitana (Repertorio Generale 564/2026 del 23/01/2026, Protocollo 13080/2026), viene aggiornata la tabella e l'individuazione cartografica dei relativi siti contaminati.
Si segnala, infine, che il mappale 256 è stato erroneamente indicato, come da successiva rettifica del decreto dirigenziale RG 564 del 23/01/2026 (Repertorio Generale 3576/2026 del 16/04/2026, Protocollo 74253/2026)

3.1.7 Aggiornamento della rete dei percorsi per la mobilità lenta

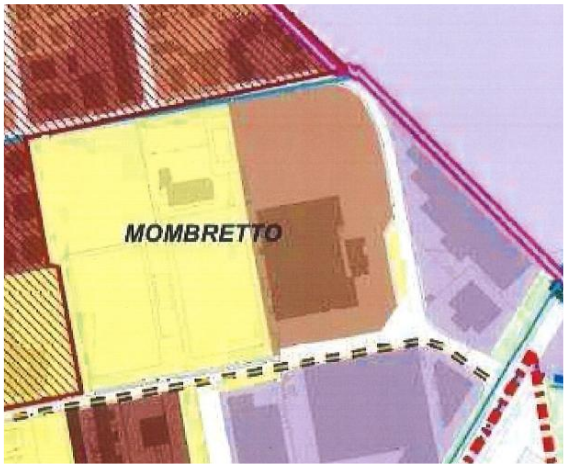
In coerenza con la Variante al Programma Integrato di Intervento "Mombretto", attualmente in corso, la presente variante PGT recepisce i tracciati della mobilità ciclabile come individuati con tale procedimento.
Si tratta, in particolare di un tracciato affiancato alla nuova viabilità che mette in connessione via Melozzo da Forlì con la Vecchia Paullese e di un secondo tracciato che segue via Melozzo da Forlì fino a riconnettersi al percorso che da collega Mombretto a S. Martino Olearo.

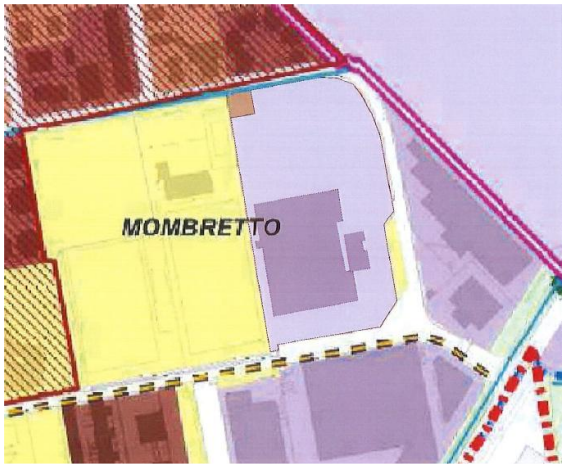
3.1.8 Aggiornamento dei vincoli all'edificazione con particolare riferimento ai servizi del sottosuolo

In attesa della predisposizione del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) si è ritenuto opportuno procedere con l'aggiornamento dei vincoli all'edificazione derivanti dai servizi del sottosuolo con particolare riferimento alla rete degli oleodotti rispetto alla quali sono state evidenziate alcune incongruenze.

3.1.9 Modifica della destinazione di un ambito situato nella frazione di Mombretto da residenziale R2a a produttivo P

In coerenza con l'obiettivo del Piano di valorizzare il sistema economico-produttivo esistente, si è ritenuto opportuno valutare la richiesta fatta dalla proprietà di modifica la destinazione dell'ambito (18.115 mq di ST) da residenziale a produttiva al fine di ampliare la potenzialità lavorativa dell'azienda, riqualificando e ampliando il fabbricato destinato a uffici e servizi per i dipendenti.





Tale richiesta è stata ritenuta accoglibile in quanto a nord dell'ambito sono presenti comparti residenziali edificati, mentre a est e a sud sono presenti ambiti produttivi in cui sono presenti ditte in attività.
Conseguentemente, la presente variante ha ritenuto opportuno modificare la destinazione di tale area da Ambito residenziale prevalente consolidato- R2a (art. 58) ad Ambito produttivi polifunzionali consolidati - P (art. 61) ad eccezione di un lotto di limitate dimensioni (circa 350 mq), prospettante su via Melozzo da Forlì, che si chiede rimanga classificato come R2a. quest'ultima richiesta nasce dalla volontà della ditta di realizzare un'abitazione a disposizione della società ma urbanisticamente indipendente dalla stessa.

3.2 Correzione di errori materiali e rettifiche degli atti di PGT

Le rettifiche, ai sensi dell'art. 13, co. 14-bis della LR 12/2005 (Legge per il governo del territorio), non sono soggette a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS e non comportano:

- consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato) e dell'art. 18 delle Norme di attuazione del PTM di Città metropolitana;
- diminuzione della dotazione di aree a servizi;
- modifica della componente geologica di PGT vigente.

Nelle pagine che seguono vengono illustrate nel dettaglio le modifiche apportate agli atti di PGT.

Azioni di verifica e coerenza relative all'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01

Come già illustrato nel precedente par. 3.1, dando seguito all'osservazione n° 14 alla variante generale del PGT adottata presentata dal Mapei spa in data 30/03/2023, protocollo n. 5376, erano stati modificati gli elaborati adottati con particolare riferimento alla tav. pr01 - Ambiti territoriali, estendendo il perimetro dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01 a ricomprendere un'area agricola di circa 1500 mq (indicata nell'osservazione con la lettera "A"), caratterizzata dalla presenza di un fontanile attivo, quale completamento della zona produttiva di prossimità, come indicato in figura.
Successivamente, Città metropolitana aveva inviato al Comune una comunicazione (prot. n° 13559 del 23/08/2023) nella quale si rilevano diverse criticità in merito all'incidenza di tale modifica sul consumo di suolo e sulla verifica del Bilancio Ecologico del Suolo di cui il PGT approvato non tiene conto.
L'Amministrazione comunale ha quindi ritenuto necessario attivare le opportune azioni di verifica e messa a coerenza della determinazione assunta con l'accoglimento dell'osservazione n. 14, riconducendo la porzione oggetto di modifica alla originale destinazione agricola.



Azioni di verifica e coerenza relative agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico

Durante il periodo di gestione della vigente Variante al PGT sono emerse imprecisioni relativamente ad alcune specifiche situazioni relative agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS), come evidenziato da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

Tale procedura di verifica ha comportato la modifica di alcuni atti del vigente PGT finalizzata ad apportare correzioni alle incongruenze generatesi in sede di approvazione definitiva dello strumento urbanistico relative, in particolare, al Piano delle Regole.

In tal modo il PGT recepisce gli Ambiti Agricoli di interesse strategico individuati dal PTM e li disciplina con l'articolo 66, assumendo il carattere prescrittivo e prevalente ai sensi degli articoli 41 e 42 delle NdA del PTM.

Migliore individuazione delle Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S

Nelle tavole del PGT, e in particolare nella tav. ps01 (Piano dei Servizi), vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, classificate nel piano come aree "S" e disciplinate dall'art. 75 della Normativa di Piano.

Gli elaborati di Piano distinguono tali aree in:

- aree S1 – aree per l'istruzione;
- aree S2 – aree a verde, pubblico o a uso pubblico;
- aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;
- aree S4 – edilizia residenziale pubblica.

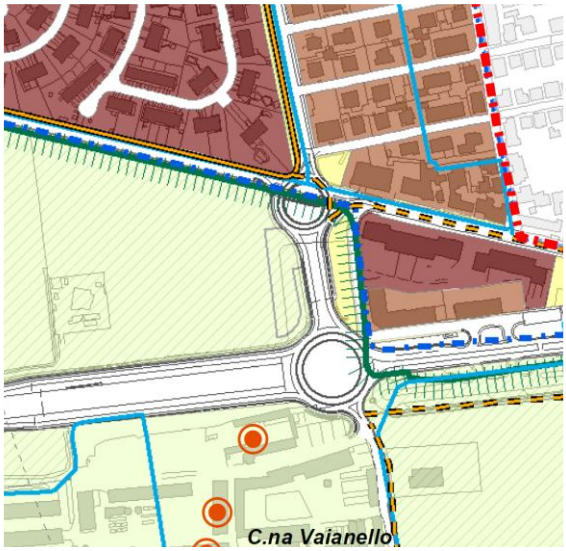
A queste si aggiungono la rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML), i servizi di trasporto pubblico locale (TPL) e la Rete ecologica comunale (REC).

Sempre l'art. 75 specifica che l'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tavola, e individuato in colore grigio, s'intende quello in essere alla data di adozione del Piano dei

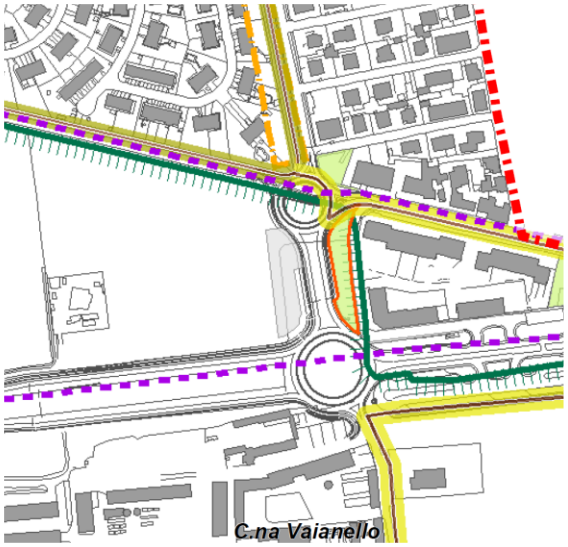
Servizi o, comunque, quello a verde o a parcheggio.
Si ritiene, tuttavia, opportuno, per una miglior individuazione di tali aree, inserire una nuova categoria relativa alle aree S5 – aree per la sosta.

Rettifica di azzonamento da Aree agricole – E ad Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S

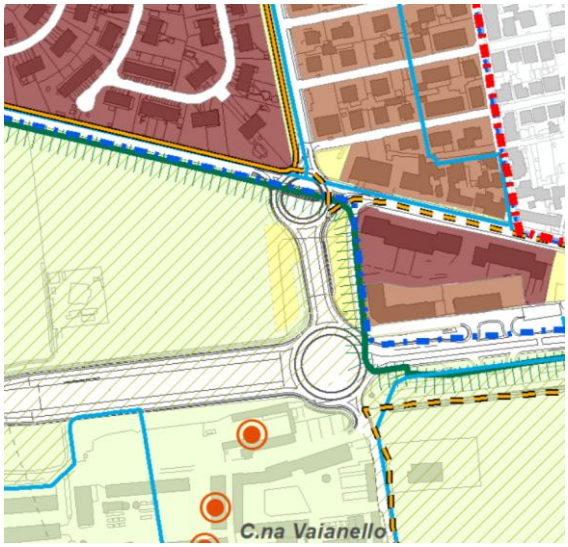
La rettifiche della destinazione d'uso riguarda un'area a servizi per la sosta localizzata a Bettolino lungo la Paullese, erroneamente classificata come area agricola nelle tavv. pr01 e pr01a (Ambiti territoriali).
La destinazione d'uso di tale area è, invece, correttamente individuata nella tav. ps01 (Piano dei Servizi), così come nella tav. pr05 (Carta del consumo di suolo), dove viene individuata fra le aree urbanizzate.
Più correttamente, in coerenza con il punto precedente, tale area potrà essere individuata fra le aree per la sosta - S5.



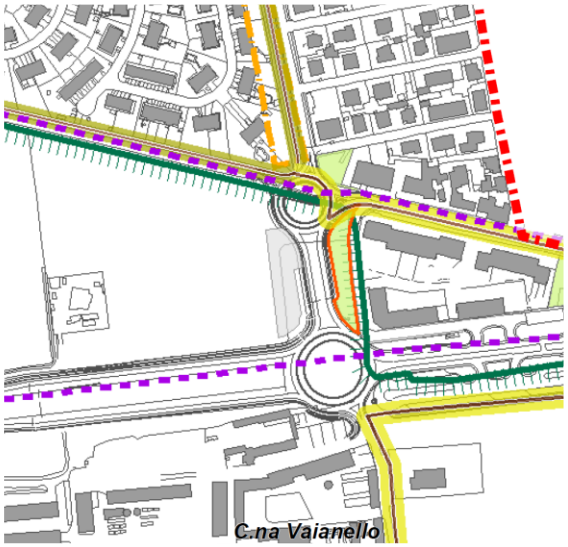
PGT vigente: Tav. pr01a - Ambiti territoriali



PGT vigente: Tav. ps01 – Piano dei Servizi



PGT variante: Tav. pr01a - Ambiti territoriali



PGT variante: Tav. ps01 – Piano dei Servizi

3.3 Precisazioni in merito alla disciplina di specifici ambiti territoriali

3.3.1 Precisazioni in merito alla disciplina degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (art. 15 delle Norme di Piano)

La fase di gestione del Piano vigente ha evidenziato la necessità di meglio chiarire la disciplina relativa agli Ambiti di Rigenerazione Urbana contenuta nell'art. 15 della Normativa di Piano e nelle relative Schede d'ambito.
Gli ARU costituiscono degli ambiti, talvolta estesi, del tessuto consolidato caratterizzati dalla presenza di differenti funzioni e tipologie di edifici e comprendenti anche lotti liberi, classificati come aree a verde privato (art. 60 – VP) o aree agricole (art. 63 – E).
Gli ARU sono individuati in maniera estesa alle frazioni di Robbiano, Bustighera e Mombretto, dove, per vetustà del patrimonio edilizio e per le caratteristiche morfo-tipologiche dello stesso, il PGT, con l'art. 15, auspica e incentiva operazioni di trasformazione che superando il limite dell'intervento sul singolo immobile, possano attivare processi rigenerativi articolati e virtuosi.
La disciplina degli ARU, contenuta nell'art. 15 della Normativa di Piano e nelle relative Schede d'ambito, stabilisce che gli interventi di rigenerazione urbana possono essere attuati mediante Piano Attuativo, con SL pari all'esistente o in alternativa con indice IT pari a 1 mq/mq (0,5 mq/mq per l'ambito di Bustighera).
La norma afferma, inoltre, che "è sempre possibile attuare interventi applicando la disciplina generale e le specifiche discipline dei tessuti di riferimento contenute nelle norme del Piano delle Regole".
La stessa Relazione di Piano specifica, alla pag. 178, che "In questi ambiti vige, quindi, un doppio regime. Il primo di tipo ordinario e disciplinato all'interno del Piano delle Regole, che risponde alla classificazione territoriale in zone omogenee e detta indici e parametri per le modalità di intervento. Il secondo, che attiene invece alla rigenerazione urbana secondo le disposizioni dell'art. 8, co. 2, lett. e quinquies della LR 12/2005. Negli ambiti della rigenerazione urbana il PGT definisce le funzioni ammesse e adotta come indice edificatorio la SL esistente o in alternativa un indice territoriale (differenziato nei due casi per ragioni di carattere morfo-tipologico e paesaggistico)".
Appare, quindi, chiara l'intenzione dell'Amministrazione di incentivare operazioni di trasformazione in grado di attivare processi rigenerativi articolati e virtuosi, limitando gli interventi edilizi ai tessuto edificabili ed escludendo le aree a destinazione agricola o a verde privato per le quali la volontà dell'Amministrazione è il mantenimento di questi spazi inedificati.
È evidente che un differente regime per gli spazi inedificati avrebbe significative ricadute sul Bilancio Ecologico del Suolo (LR 31/2014 art. 2) che non sarebbe più coerente con la verifica effettuata dal PGT vigente non essendo tali aree classificate come urbanizzabili nella tav. pr05 (Carta del consumo di suolo).

3.3.2 Precisazioni in merito all'insediamento rurale di interesse storico di Cascina Pizzo

Facendo seguito all'istanza di cui al prot. n. 564 del 09/01/2024 si è ritenuto opportuno procedere a una miglior individuazione dell'insediamento rurale di interesse storico di cascina Pizzo, escludendo i fabbricati di più recente individuazione e privi di valore storico-testimoniale.
Inoltre, per una migliore lettura dei vincoli di difesa del suolo e all'edificazione rappresentati nelle tavole pr02 (Vincoli di difesa del suolo e all'edificazione), si ritiene opportuno non rappresentare in tale elaborato gli insediamenti rurali di interesse storico che non costituiscono vincolo e, per altro, non sono riportati nelle tavole pr03 (Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali) e pr04 (Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali - Vincoli di difesa del suolo e

all'edificazione) del PGT vigente.

3.4 Elenco sintetico delle modifiche apportate agli elaborati di Piano

Le modifiche apportate agli atti di PGT hanno interessato gli elaborati di seguito elencati.

Relazione | Normativa di Piano | Schede degli Ambiti

- Modifica delle Norme di Piano con specifico riferimento alle Schede d'ambito, relativamente alla cessione delle aree destinate in caso di attuazione per stralci funzionali
- Revisione dell'impianto morfologico dell'ambito ATU01 nella relativa Scheda d'ambito
- Chiarimenti in merito alla disciplina degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (cap. 7.2, § Rigenerazione territoriale e urbana)
- Correzione di errori materiali

Tav. dp01 - Strategie di Piano

Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01
Revisione dell'impianto morfologico dell'ambito ATU01 e modifica della viabilità pubblica connessa

Tav. pr01 - Ambiti territoriali

- Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01
- Aggiornamento della rete dei percorsi per la mobilità lenta
- Revisione dell'impianto morfologico dell'ambito ATU01 e modifica della viabilità pubblica connessa
- Azioni di verifica e coerenza relative agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico
- Rettifica di azzonamento da Aree agricole – E ad Aree per la sosta - S5 relativamente a un'area a servizi per la sosta localizzata a Bettolino lungo la Paullese
- Recepimento dell'avvenuta bonifica del sito ID 13752

Tav. pr02 - Vincoli di difesa del suolo e all'edificazione

- Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01
- Recepimento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [Revisione 2021]
- Aggiornamento dell'elenco dei siti contaminati di cui all'art. 93 Ambiti di riqualificazione ambientale e di bonifica
- Miglior individuazione dell'insediamento rurale di interesse storico di cascina Pizzo ed eliminazione del relativo tematismo
- Aggiornamento dei servizi del sottosuolo con particolare riferimento alla rete degli oleodotti
- Recepimento dell'avvenuta bonifica del sito ID 13752

Tav. pr03 - Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali

- Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01
- Azioni di verifica e coerenza relative agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico

Tav. pr04 - Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali | Vincoli di difesa del suolo e all'edificazione

- Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01
- Recepimento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [Revisione 2021]
- Aggiornamento dell'elenco dei siti contaminati di cui all'art. 93 Ambiti di riqualificazione ambientale e di bonifica

- Aggiornamento dei servizi del sottosuolo con particolare riferimento alla rete degli oleodotti
- Azioni di verifica e coerenza relative agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico
- Recepimento dell'avvenuta bonifica del sito ID 13752

Tav. pr05 - Carta del consumo di suolo

- Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01

Tav. ps01 - Piano dei Servizi

- Aggiornamento della rete dei percorsi per la mobilità lenta
- Revisione dell'impianto morfologico dell'ambito ATU01 e modifica della viabilità pubblica connessa
- Migliore individuazione delle Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S, attraverso l'inserimento della nuova categoria S5 – aree per la sosta

Tav. ps02 - Rete Ecologica Comunale

Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01

Tav. ps03 - Rete Verde Comunale

Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01

Tav. ps04 - Mobilità ciclabile

- Modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01
- Aggiornamento della rete dei percorsi per la mobilità lenta, con particolare riferimento ai percorsi individuati con la Variante al Programma Integrato di Intervento "Mombretto"

Tav. vc01 - Verifica di compatibilità con il PTM

- Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54]: modifiche conseguenti alla miglior individuazione dell'insediamento rurale di interesse storico di cascina Pizzo
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica: eliminazione del tematismo presente in legenda e non presente in cartografia

4 Pianificazione comunale e obiettivi degli atti sovraordinati

Di seguito si richiamano gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati rispetto ai quali il Piano è oggetto di valutazione di compatibilità e ai quali si adegua: il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale Metropolitano.
Le tabelle riassuntive evidenziano attraverso quali degli obiettivi strategici o norme di attuazione il Piano risponde in via prioritaria al raggiungimento dei singoli obiettivi, rimandando a una lettura complessiva e approfondita della Relazione di Piano per una visione più organica del progetto e della coerenza con la pianificazione sovraordinata.
Per facilità di lettura si riportano di seguito gli Obiettivi strategici del PGT vigente:

- O1 - Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata;
- O2 - Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani;
- O3 - Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive;
- O4 - Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale e del patrimonio storico-architettonico.

4.1 La verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Regionale

Il PTR articola la propria programmazione a partire da 13 obiettivi generali.

	obiettivi PTR	O1	O2	O3	O4	Normativa
1	Rafforzare l'immagine di Regione Lombardia e farne conoscere il capitale territoriale e le eccellenze					
2	Sviluppare le reti materiali e immateriali:					
3	Sostenere e rafforzare lo storico sistema policentrico regionale confermando il ruolo attrattivo di Milano ma valorizzando contestualmente il ruolo delle altre polarità (regionali, provinciali e sub-provinciali) al fine di consolidare rapporti sinergici tra reti di città e territori regionali come smart land					
4	Valorizzare in forma integrata le vocazioni e le specificità dei territori, le loro risorse ambientali e paesaggistiche come capitale identitario della Lombardia					
5	Attrarre nuovi abitanti e contrastare il brain drain perseguendo la sostenibilità della crescita, con un utilizzo attento e responsabile delle risorse e promuovendo la qualità urbana					
6	Migliorare la qualità dei luoghi dell'abitare, anche garantendo l'accessibilità, l'efficienza e la sicurezza dei servizi					
7	Tutelare, promuovere e incrementare la biodiversità e i relativi habitat funzionali in un sistema di reti					

	ecologiche interconnesse e polivalenti nei diversi contesti territoriali evitando prioritariamente la deframmentazione dell'esistente connettività ecologica					
8	Promuovere e sostenere i processi diffusi di rigenerazione per una maggiore sostenibilità e qualità urbana e territoriale migliorando le interconnessioni tra le sue diverse parti, tra centro e periferia e tra l'urbanizzato e la campagna					
9	Ridurre il consumo di suolo e preservare quantità e qualità del suolo agricolo e naturale					
10	Custodire i paesaggi e i beni culturali, quali elementi fondanti dell'identità lombarda e delle sue comunità, e promuoverne una fruizione diffusa					
11	Promuovere la pianificazione integrata del territorio, preservando un sistema ambientale di qualità, nei suoi elementi primari, ma anche nei suoi elementi residuali riconoscendo il valore e la potenzialità degli spazi aperti, delle reti ecologiche e della Rete verde ai fini del potenziamento dei servizi ecosistemici					
12	Favorire un nuovo green deal nei territori e nel sistema economico incrementando l'applicazione dell'economia circolare in tutti i settori attraverso l'innovazione e la ricerca, la conoscenza e la cultura di impresa e la sua concreta applicazione					
13	Promuovere un modello di governance multiscalare e multidisciplinare che sappia integrare i diversi obiettivi, interessi, esigenze e risorse, valorizzando ed incentivando il partenariato pubblico-privato.					

4.2 La verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Metropolitano

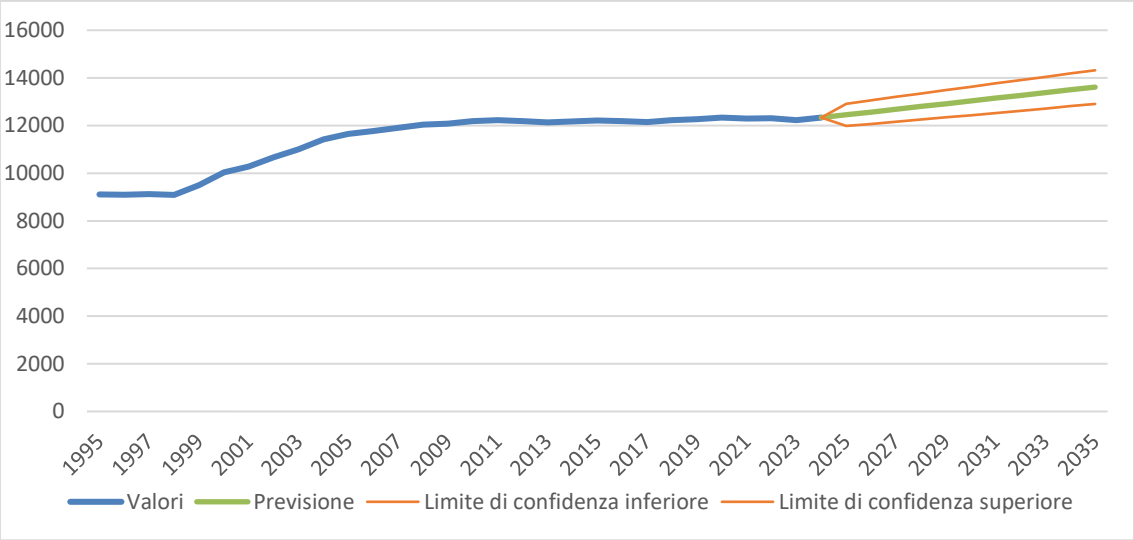
Il PTM di Città Metropolitana di Milano indica 10 obiettivi generali di riferimento all'articolo 2 delle NdA. Si tratta di obiettivi di carattere generale e strategico, la cui condivisione e rispetto è alla base della strategia generale del PGT e che per quanto possibile sono stati declinati sulla realtà territoriale del Comune di Mediglia.

	obiettivi PTM	O1	O2	O3	O4	Normativa
1	Coerenziare le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente					
2	Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni					
3	Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo					
4	Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato					
5	Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano					
6	Potenziare la rete ecologica					
7	Sviluppare la rete verde metropolitana					
8	Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo					

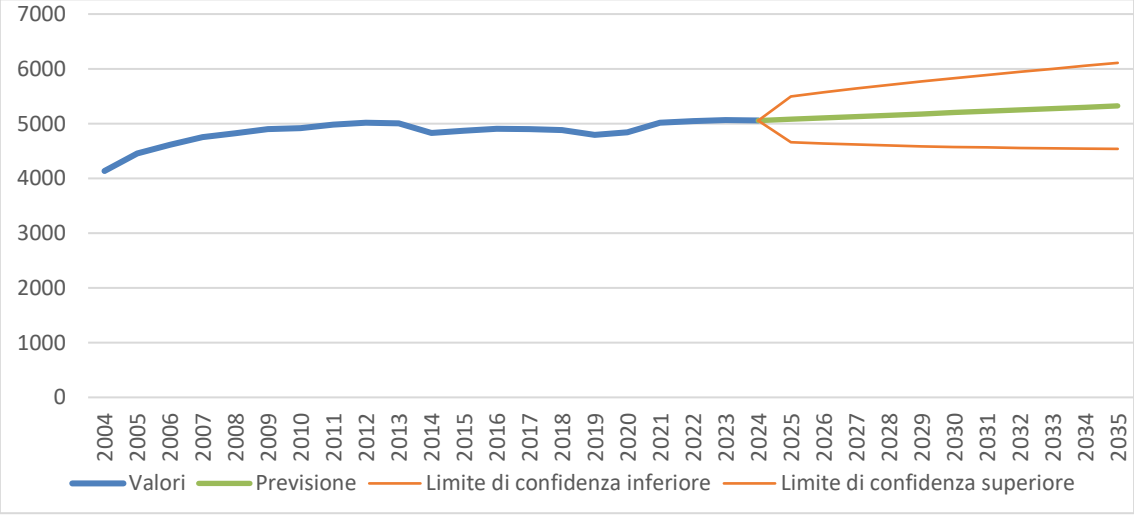
	delle acque					
9	Tutelare e diversificare la produzione agricola					
10	Potenziare gli strumenti per l'attuazione e gestione del piano					

Fabbisogno insediativo e consumo di suolo [PTM art. 18]

L'analisi dei dati ISTAT relativi alla popolazione, partendo dal dato relativo ai residenti attuali e sulla base dell'incremento di popolazione avvenuto nel periodo 2012-2024, hanno consentito di determinare la proiezione dei residenti al 2035. Il dato medio ricompreso tra le confidenze inferiore e superiore porta a una stima di 13.613 abitanti, un valore leggermente inferiore (-140) rispetto alla previsione di 13.753 abitanti fatta in sede di variante generale.



Proiezioni della popolazione al 2035



Proiezioni delle famiglie al 2035

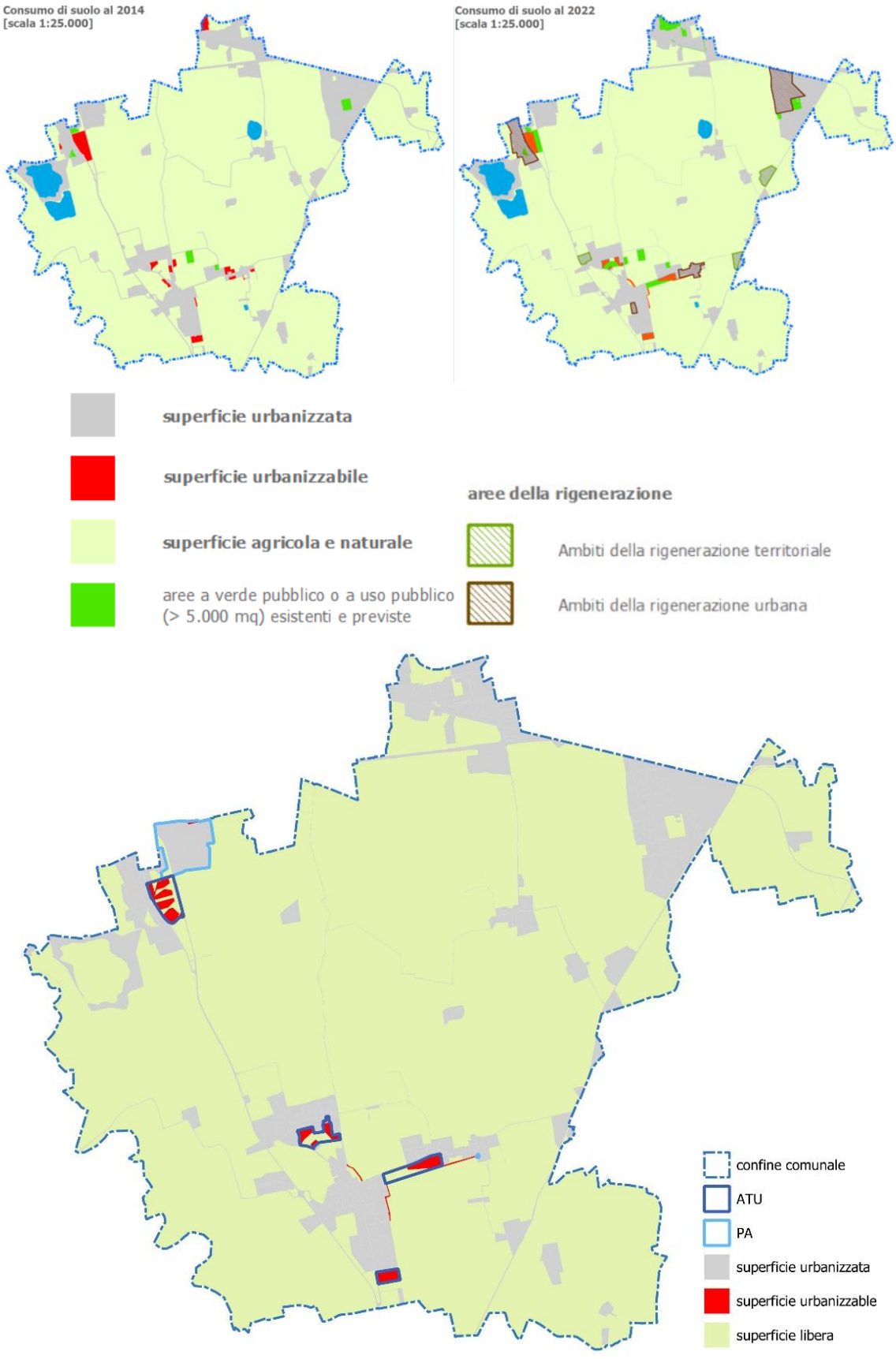
I dati ISTAT relativi alle famiglie sono leggermente discordanti riguardo ai tempi di rilevamento ma riportano con certezza alcuni parametri: il tasso di crescita dello 0,40 e il numero di componenti 2,39 (contro 2,40). Questo porta a considerare una stima prudenziale al 2035 di 5.323 famiglie (+269). Tenendo costante il numero dei componenti per famiglia e utilizzando la proiezione degli abitanti al

2035, si ricava una proiezione del numero di famiglie più elevato e pari a 5.696 (+642).
Si può quindi considerare attendibile questa forbice nella proiezione al 2035 del numero di famiglie.
Le previsioni complessive del PGT portano a considerare un carico insediativo ipotizzabile di 1.170 abitanti, un valore assolutamente in linea con le proiezioni demografiche. Questo calcolo non tiene conto dei 494 abitanti teorici previsti nel PII di Mombretto, per il quale è stata avviata la procedura mdi variante al PII a seguito della presentazione della proposta di cambio delle destinazioni d'uso previste finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento logistico di rilevanza sovracomunale (prot. n. 6717 del 19/04/2024 e n. 16091 del 07/10/2025).
Con specifico riferimento all'ambito ATU01, le modifiche apportate alla relativa scheda del Documento di Piano con la presente variante non prevedono ulteriori carichi insediativi, la popolazione insediabile in tale ambito viene confermata in 389 abitanti.
Seppur dal punto di vista delle proiezioni statistiche il dimensionamento del piano risulti corretto, è opportuno esprimere alcune considerazioni di merito.
Oltre alle criticità legate all'attendibilità delle previsioni demografiche, le quali possono risultare disattese per svariati motivi esogeni, anche le previsioni insediative del PGT possono risentire di fenomeni articolati e complessi (ad esempio l'andamento globale dell'economia), come la storia stessa del PGT vigente ha dimostrato. È nell'esperienza comune di chi si occupa di pianificazione, dover considerare attendibile un'attuazione delle previsioni insediative molto basse. È un fenomeno solo in parte dovuto all'eccesso di offerta e in gran parte invece riconducibile ad un mercato immobiliare non ancora maturo e che risulta legato alle singole aspettative, alle difficoltà dei proprietari e a questioni spesso peculiari più che a soddisfare la domanda come dovrebbe avvenire in un mercato perfetto.

Il PGT vigente risulta adeguato all'Integrazione del PTR e al PTM ai sensi della LR 31/2014 in tema di riduzione del consumo di suolo.
Lo strumento vigente assicura il rispetto dell'obiettivo di riduzione previsto dal PTM, pari all'8%, corrispondente a -10.073 mq, garantendo una riduzione del consumo di suolo in misura superiore al minimo prescritto dal PTM, con una riduzione pari a -29.671 mq.
La variante parziale al PGT conferma il rispetto di tale obiettivo, pur procedendo a una parziale rimodulazione del perimetro dell'ambito di trasformazione ATU01, e non comporta nuovo consumo di suolo, sia ai sensi della LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" sia con riferimento all'art. 18 delle NdA del PTM.
La modifica della perimetrazione dell'ambito produttivo polifunzionale consolidato PA01 comporta 2.023 mq di aree edificabili riclassificate in agricole o naturali, a fronte di 1.957 mq di aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta.
Conseguentemente, la verifica del Bilancio Ecologico di Suolo (BES), ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. d) della LR 31/2014, che nel PGT vigente vedeva una superficie urbanizzata e urbanizzabile ridestinata a superficie agricola pari a -18.278 mq, è pari a -269 mq.

Tab. 1 - Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) ai sensi della LR 31/2014

Aree a cui applicare la verifica del BES				PGT adottato: ST [mq]		Verifica BES [a + b]
PGT Vigente		Variante PGT		a) Aree edificabili riclassificate in agricole o naturali [-mq]	b) Aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta [+mq]	
Classificazione	Funzioni prevalenti	Classificazione	Funzioni prevalenti			
P	produttivo	E	agricolo	-2.023	0	-2.023
E	agricolo	P	produttivo	0	1.957	1.957
ATU01 - S2	servizi a verde	ATU01 - S2	servizi a verde	-203	0	-203
				Verifica BES (non superiore a 0)		-269



Consumo di suolo avariante PGT 2026