

**VARIANTE PARZIALE E PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
VIGENTE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 12/05 e s.m.i.  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PEREQUATA ATP 9 - VIA MONTE PASUBIO**

**RELAZIONE URBANISTICA**



A cura di: Dipartimento Pianificazione  
Nucleo Pianificazione e Governo del territorio



CITTÀ DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

## **INDICE**

### **0. PREMESSA**

### **1. L'AMBITO CIRCOSCRITTO DELLA VARIANTE**

### **2. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PEREQUATA**

### **3. L'ADEGUAMENTO NORMATIVO PROPOSTO**

### **4. IL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO**

## 0. PREMESSA

In data 4 maggio 2023 con deliberazione della Giunta Comunale n. 94 il Comune di Saronno ha dato avvio ad un procedimento di variante parziale e puntuale al Piano di Governo del Territorio vigente, relativamente all'Ambito di Trasformazione Perequata ATP 9 (Via Monte Pasubio).

Come esplicitato già nella deliberazione di avvio del procedimento sopra citata, a suo tempo il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato nell'anno 2013 fu impugnato da diversi soggetti, con differenti motivazioni ed in relazione ad altrettante diverse aree; tra i ricorsi suddetti in uno di essi si lamentava la classificazione di alcuni terreni nell'ambito denominato ATP 9 (Via Monte Pasubio) e perciò sottoposti alla disciplina dei cosiddetti Ambiti di Trasformazione Perequata che, pur assegnando all'area una capacità volumetrica virtuale, ne vieta lo sfruttamento in loco consentendo il solo trasferimento del volume in altro sito.

Il riconoscimento di detta capacità virtuale è, secondo le regole urbanistiche locali, connesso alla contestuale cessione dei fondi a favore del patrimonio pubblico.

Nel caso richiamato, i proprietari di una parte del suddetto ATP 9 hanno sostenuto nel ricorso giudiziale che sarebbe stato in questo modo imposto, nonché reiterato, un vincolo espropriativo di fatto, essendo il meccanismo generante il diritto volumetrico riconducibile più ad una logica di compensazione - cioè un modello alternativo all'onere economico per riconoscere alla proprietà fondiaria la dovuta indennità espropriativa - che ad un sistema perequativo.

Il Tar Lombardia (con sentenza sez. II 3 maggio 2021, n. 1098) ha accolto tale ricorso confermando sostanzialmente che il "meccanismo compensativo" di cui sopra aveva appunto comportato di fatto la reiterazione di un vincolo di inedificabilità, senza un'adeguata motivazione; la sentenza del Tar è stata confermata dal Consiglio di Stato (sez. IV, 5 luglio 2022, n. 5609).

Per effetto di tali sentenze, il Comune di Saronno è tenuto a rideterminare il regime urbanistico dell'area in questione, avendo il TAR decretato:

*“Di conseguenza il Comune di Saronno dovrà avviare senza indugio dal momento di notificazione della presente sentenza una nuova pianificazione relativa soltanto all'area degli esponenti, fermo restando –ovviamente – la procedura di variante generale ... che l'Amministrazione potrà ovviamente proseguire nel rispetto dei propri poteri di pianificazione territoriale.”*

ed oltre rafforzato, nelle disposizioni finali:

*“Si ribadisce quindi il dovere per il Comune di Saronno di avviare senza indugio il procedimento di pianificazione di cui sopra, onde concluderlo sollecitamente”*

## 1. L'AMBITO CIRCOSCRITTO DELLA VARIANTE

E' bene evidenziare, prima di ogni considerazione sulla portata della variante urbanistica che qui si propone, due fattori concorrenti benché distinti:

- la decisione assunta dal Tribunale Amministrativo ben specifica che si debbano intendere annullato, o disapplicato, il regime urbanistico che il PGT riserva alle aree denominate con l'acronimo ATP solo ed esclusivamente riferendosi alle aree oggetto del ricorso discusso ossia agli specifici fondi proprietà dei ricorrenti – due mappali, parte dell'intero ATP 9, che per comodità di lettura sono graficamente identificati nella tavola che segue; naturalmente il TAR non si è espresso “in generale” sulla correttezza o meno del regime urbanistico contenuto nel PGT, tantomeno ha voluto in qualche modo orientare le possibili scelte di competenza dell'Amministrazione locale in merito ai temi di pianificazione e gestione del territorio;

- poco prima dell'avvio della variante urbanistica parziale qui proposta, il Comune di Saronno ha deciso di revisionare / variare in termini generali il PGT vigente che necessita comunque di essere aggiornato a valle del decennio esperito – come detto al principio lo strumento urbanistico vigente risale all'anno 2013; parecchi fattori territoriali sono, nel decennio, mutati e, non ultima ragione, la diffusa attenzione a temi quali il “consumo di suolo”, la “rigenerazione”, il “recupero” di immobili dismessi o abbandonati, fa ritenere opportuno che si svolga una ampia rivisitazione degli obiettivi e delle strategie territoriali enunciati in primo luogo dal Documento di Piano.

Inoltre, rammentando le premesse alla delibera di avvio del procedimento di “Variante generale al PGT” (vedi delib. G.C. n. 27 del 9 febbraio 2023) l'argomento oggetto della presente variante puntuale, la destinazione urbanistica degli ambiti oggi detti ATP, risulta di primario interesse; infatti in dette premesse si esplicitava che, nelle pur recenti modifiche apportate alla normativa tecnica locale (variante alle Norma del Piano delle Regole ed alle Norme del Piano dei Servizi-anno 2020), non si è provveduto a:

- *trarre il bilancio dell'incremento di aree dedicate alla formazione di un patrimonio “agricolo/ambientale”, tendenzialmente pubblico, che si era inteso perseguire attraverso la costituzione degli Ambiti di Trasformazione Perequata (ATP);*

- *verificare l'efficacia del meccanismo compensativo posto a base dei suddetti ATP e misurare l'adeguatezza o meno di altri sistemi incentivanti le operazioni di recupero dell'esistente;*

- *pesare il permanere o meno delle attività agricole tradizionali, svolte in ambiti oggi rappresentativi di un grado di conversione fortemente contingentato in ragione della citata L.R. 31/2014 e della conseguente variazione del Piano Territoriale Regionale (DGR 411/2018);*

e pertanto, pur nelle more di aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), l'Amministrazione Comunale ha decretato di avviare comunque il procedimento di Variante Generale al PGT vigente, allo scopo di:

- *revisionare ed aggiornare gli obiettivi strategici ed il modello di sviluppo del territorio contenuti nel Documento di Piano;*

- *effettuare la ricognizione del Sistema dei Servizi cittadini;*

- *rivedere i meccanismi compensativi, perequativi o incentivanti prefigurati in origine, tenuto conto dell'evoluzione del panorama legislativo di riferimento;*



## 2. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PEREQUATA

Ci pare opportuno spendere qualche parola sulla ragion d'essere degli ATP, affinché non sembri poi la modifica normativa proposta di un tono quasi dimesso.

Senza esprimere nessun parere sul “valore” territoriale della scelta a suo tempo fatta ricordiamo, riassumendo liberamente i contenuti strategici del PGT, che lo scopo dichiarato nell'individuare tali ambiti è riconducibile al voler implementare il sistema ambientale cittadino, tendendo in particolare a porre le basi (fisiche) alla formazione di una sorta di parco agricolo diffuso, seppure in città, principalmente orientato alla tutela ed allo sviluppo delle attività (agricole) in essere.

Nel progetto generale del Piano dei Servizi, e quindi nelle specifiche Norme del PdS, tali ambiti venivano dunque rappresentati e regolamentati alla stregua di altri luoghi destinati alla collocazione di differenti attrezzature di interesse generale.

Da tempo, già a fare data dal previgente PRG, questo ente territoriale ha abbracciato la logica della sussidiarietà, incoraggiando il concorso del privato nella “strutturazione civica” dell'ambiente urbanizzato: che si tratti di scuole, campi sportivi, parcheggi o attrezzature assistenziali, secondo la disciplina tecnica in vigore, l'operatore privato ha sempre la facoltà di concordare con l'amministrazione pubblica la realizzazione di queste ed altre opere attraverso una propria iniziativa; ovviamente specificando a priori l'oggetto dell'intervento costruttivo e le funzioni da insediare e convenzionando il mantenimento nel tempo delle funzioni stesse.

Nel caso degli ATP non sarebbe stato però riproponibile il medesimo sistema, dato che per questi il PGT dispone una generica negazione del possibile sfruttamento edificatorio a favore invece dell'uso agricolo del suolo; da qui l'introduzione di quel meccanismo compensativo contestato con il ricorso in parola. Molto semplicemente l'estensore del PGT ha proposto – ed il Consiglio Comunale ha accettato – un modo di ristorare la proprietà fondiaria anziché brutalmente limitare la destinazione urbanistica dei fondi nel verso dell'attività primaria (ipotesi che in sostanza consentirebbe al solo agricoltore diretto l'utilizzo dei terreni).

La versione delle Norme del PdS adottata nel dicembre 2012 in verità conteneva una alternativa alla cessione forzosa degli ATP laddove specificava che: *... l'indice volumetrico diffuso, solo in secondo luogo e qualora l'A.C. lo valuti opportuno, è utilizzabile in loco a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico di almeno 8/10 dell'intero ATP* (art. 8.2 dell'elaborato Norme del PdS adottato con delibera C.C. n. 82 del 20.12 2012)

In fase di approvazione definitiva del PGT, e contestuale controdeduzione alle osservazioni pervenute, il competente C.C. accoglieva alcune eccezioni sollevate da taluni osservanti e cancellava dalla norma il paragrafo riportato, negando questa residuale possibilità di sfruttamento di una porzione minore degli ambiti ai fini edilizi, ed accentuando invece la volontà di tutelare nel migliore dei modi le attività agricole in essere (vedi nelle vigenti Norme del PdS l'attuale stesura dell'articolo 8 e in particolare il comma 8.5).

## 3. L'ADEGUAMENTO NORMATIVO PROPOSTO

Stante il fatto che si debba comunque ottemperare alle determinazioni assunte dal competente TAR, l'introduzione di una originale e singolare disciplina urbanistica a favore del comparto detto ATP 9 sarebbe forse in contrasto con gli obiettivi generali che il PGT si è dato, e che oggi ancora vigono; né parrebbe equa la semplicistica riconduzione di queste aree in seno al Tessuto Urbano Consolidato, che, oltre a permettere interventi edilizi a concessione semplice, gode di parametri volumetrici



applicabili in misura niente affatto paragonabile alla potenzialità (virtuale) fin qui espressa dagli ATP. Inoltre, traslando le aree oggetto del ricorso all'interno del TUC verrebbe meno qualsiasi obiettivo di tutela della attività agricola in essere: accertata la conformità edilizia del progetto eventualmente inoltrato l'emissione del relativo atto abilitativo risulterebbe un atto dovuto, al di fuori di qualsiasi grado di discrezionalità.

Aggiungiamo, richiamando il capitolo 1, che la Variante Generale che ci si accinge a redigere vorrà probabilmente contemplare, tra gli argomenti portanti della revisione strumentale che verrà sottoposta all'attenzione dell'amministrazione, proprio una declinazione innovativa del regime degli ATP, dato che in termini generali la politica di acquisizione delle aree al patrimonio pubblico si è rivelata poco incentivante; ed è improbabile che i terreni oggi liberi, cioè mai utilizzati ai fini edificatori, possano appieno essere teoricamente rifunzionalizzati verso quello scopo – la variante al Piano Territoriale Regionale portata qualche anno fa a compimento, e soprattutto i criteri applicativi ad essa allegati, non incoraggia certo un indiscriminato riuso del suolo. E' invece probabile che si tenda a dare un nuovo significato ai "parchi agricoli urbani", come nel caso vagheggiato con la costituzione degli ATP, superando logiche meramente conservative dello stato di fatto in tema di agricoltura e di ambiente.

In conclusione si sottopone all'attenzione dell'organo deliberante una variante urbanistica quasi transitoria, in attesa di una più ampia riflessione sul tema.

Per esteso si dispone quindi una semplice modifica dell'articolo 8 delle Norme del Piano dei Servizi – Disposizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione Perequata (ATP) – integrando l'articolato con un ulteriore comma 8.6, lasciando immutati i commi precedenti e specificando che detta singolare disciplina è applicabile solo ed esclusivamente alle aree oggetto del ricorso al TAR del quale qui si è trattato, il tutto come evidenziato nel testo estratto dalle suddette Norme che di seguito riportiamo quale allegato A, a chiusura della presente relazione.



Estratto dall'elaborato PGT- PIANO DEI SERVIZI - tav. PdS 02 Norme di Piano

#### 4. IL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 ed ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019. I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Le province stanno procedendo con il conseguente adeguamento dei diversi Piani Territoriali di Coordinamento (PTCP) ai quali seguirà a cascata il conseguente adeguamento/aggiornamento dei locali PGT comunali. La provincia di Varese non ha ancora perfezionato, ad oggi, il percorso di revisione del PTCP, revisione che tuttavia è stata avviata.

La condizione transitoria non pregiudica in assoluto l'assunzione di varianti urbanistiche, generali o parziali, agli strumenti locali, ma in attesa della definizione delle soglie di eventuale espansione dell'urbanizzato applicabili per lo specifico ambito territoriale omogeneo, la previsione degli "avanzamenti" dell'edificato dovrebbe essere mitigata dal contestuale recupero di aree libere.

Il PGT di Saronno in realtà già quasi non prevede vere proprie aree di espansione: gli ambiti di trasformazione individuati dallo strumento urbanistico sostanzialmente corrispondono ad altrettante aree già compromesse sotto il profilo dell'uso del suolo, tanto che la normativa attuativa impone, secondo il caso, che la rifunzionalizzazione dei comparti dismessi contempli il contestuale reperimento di aree destinate ai servizi di interesse cittadino in percentuale a volte molto elevata fino ad arrivare a richiedere all'attuatore una "prestazione territoriale" riassumibile nella cessione al patrimonio pubblico del 50% della Superficie Territoriale (ST) considerata alla base del progetto di trasformazione urbanistica.

La presente variante puntuale, pur introducendo soltanto una modifica della norma specifica sugli ATP – come ampiamente spiegato sopra – offre una minima possibilità di eventuale espansione dell'urbanizzato, entro i limiti sotto riassunti:

- sarebbe applicabile in via esclusiva ad una porzione dell'ATP 9 inequivocabilmente identificata, come mostrato nell'immagine che precede;
- coinvolgerà quindi una piccola area, di ca. 4.300 mq;
- per effetto della modifica normativa l'area stessa potrà essere sfruttata in termini edilizi non nell'intero, ma solo in ragione del 20% della superficie, ossia per 860 mq;
- la modifica normativa consentirà questo imprevisto utilizzo dell'area, ma il carico insediativo già prefigurato dal PGT non sarà affatto incrementato poiché le zone classificate quali ATP già esprimono all'origine una capacità volumetrica virtuale trasferibile;
- capacità che corrisponde ad un indice tendente al basso, pari a 0,10 mq/mq.

La facoltà di edificare in loco che la variante in oggetto consentirebbe al detentore della proprietà fondiaria, condurrebbe in ogni caso alla realizzazione di un numero risibile di residenze, stimabile nella misura di alcune unità; e ciò, di fatto, entro il perimetro del tessuto urbano maggiormente stratificato ed infrastrutturato.

Formalmente tuttavia la tale variazione della norma prefigura l'eventualità che sia sfruttata una porzione, ancorché molto limitata, di un ambito che invece il PGT vigente destina totalmente alla formazione di un "parco agricolo urbano".

Posteriormente alla integrazione al PTR richiamata all'inizio questo comune ha adottato ed approvato un contratto urbanistico, convenzionato nel 2020, col quale in effetti si è incrementata la dotazione di verde in progetto rispetto alla previsione deducibile dalla scheda dell'ambito di trasformazione (già insediamento industriale dismesso, all'origine terreno quasi completamente coperto da edifici).



Il Piano Attuativo in questione è stato adottato con D.C.C. n.45 del 24/09/2019 ed approvato con D.C.C. n. 2 del 30/01/2020 in variante al PGT poiché, rispetto alla scheda, è stato relativamente ampliato l'ambito di intervento.

La scheda preventivava una Superficie Territoriale (ST) pari a 92.700 mq che, per effetto di quanto sopra, è poi stata stimata in fase di adozione per 94.306 mq (+ 1606 mq di differenza).

Per gli ambiti di trasformazione si richiede, come detto anche prima, una "prestazione territoriale" fissata in termini di percentuale della ST (in questo caso la cessione delle aree al patrimonio pubblico è pari al 50%); l'ampliamento della superficie di base ha comportato il proporzionale incremento della quota di aree a servizi ossia + 803 mq rispetto alla previsione del PGT.

L'area ricompresa nel suddetto ampliamento della ST in trasformazione è risultata in tal senso sottratta al Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

Inoltre nello stesso piano l'attuatore non ha inteso realizzare di per sé la quota di Edilizia Residenziale Sociale richiesta e pertanto, secondo le indicazioni del PGT, ha ceduto una ulteriore porzione della territoriale di base (altri 9.403 mq pari al 10% della ST) giungendo infine a proporre un impianto urbano che dà al pubblico 56.584 mq degli originari 94.306 di ST.

Su questa ultima porzione interverrà il comune per realizzare l'ERS, ma già il P.A. prevede che dei 9.403 metri quadri di cui sopra soltanto una parte si utilizzerà ai fini costruttivi indirizzando la restante (ca. 4.000) nel verso del verde pubblico urbano

Le schede d'ambito non stabiliscono la quantità attesa del verde e perciò il mezzo ettaro di incremento (4000 + 803) si può considerare, nella sua interezza, quale recupero di suolo, già compromesso, che viene restituito alla città in termini di suolo libero.

Per inciso, nel P.A. richiamato sono previsti oltre 22.000 mq di rinaturalizzazione, contati al netto di altre attrezzature urbanizzative ivi prefigurate. Al lordo di percorsi pedonali e delle superfici "dure", il parco corrisponderà a 35.955 mq (22.577 mq + 13.378 mq)

In ogni caso il solo incremento delle aree in cessione (806 mq), per effetto dell'ampliamento della ST in trasformazione, e la contestuale riduzione del TUC (pari a 1.606 mq) deve considerarsi un recupero di area libera giammai previsto, compensativo in relazione alle quantità eventualmente espresse dalla presente variante puntuale.

In termini di paragone tra le aree così compensate sotto il profilo quantitativo, in entrambi i casi - piena attuazione dell'ATP o incremento della "prestazione territoriale" attesa per il citato ATUa2- le aree in gioco sono comunque destinate alla rifunzionalizzazione orientata al consolidamento del verde urbano territoriale.

## ALLEGATO A

*In colore rosso evidenziato il comma 8.6 aggiunto quale variante al testo vigente dell'articolo 8 delle Norme del Piano dei Servizi*

### **Articolo 8 - Disposizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione Perequata (ATP)**

#### *Disposizioni conformative*

8.1. Il PdS riporta nelle tavole PdS\_07 "Progetto di Piano" il perimetro degli ATP definiti dal Documento di Piano in quanto potenzialmente destinati ad essere acquisiti interamente a favore del patrimonio pubblico e vocati alla generale implementazione del sistema ambientale cittadino, in particolare destinati alla formazione di un Parco Agricolo Locale orientato alla tutela ed allo sviluppo delle attività agricole in essere.

8.2 L'indice volumetrico diffuso degli ATP è trasferibile presso altre porzioni del territorio comunale, a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico dei fondi sorgente. I fondi accipienti saranno da reperire nelle aree di trasformazione per le quali il DdP indica un indice di trasferimento oppure nell'ambito del TUC, nei modi consentiti dal PdR. Il trasferimento delle compensazioni volumetriche dovrà avvenire in parte del contratto urbanistico relativo all'intervento di trasformazione dell'ambito territoriale ricevente.

8.3. Il Comune potrà in ogni momento proporre alla proprietà fondiaria l'acquisizione bonaria delle aree; in tal caso il diritto volumetrico virtualmente prodotto dal fondo ceduto sarà conservato dal Comune, che potrà eventualmente cederlo a terzi nell'ambito di altri programmi costruttivi.

8.4 I trasferimenti dell'indice volumetrico potranno avvenire anche in maniera parziale rispetto all'intera estensione dell'ATP e/o per lotti singoli, sempre a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico dei fondi sorgente e comunque in seno ad una convenzione urbanistica relativa all'intervento di edificazione dell'ambito territoriale accipiente. Il Comune verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali e ne terrà annotazione del Registro delle Cessioni dei diritti Edificatori (ex art. 11 L.R. 12/2005).

8.5 Al fine di tutelare le attività agricole in essere, il trasferimento della proprietà fondiaria a favore del patrimonio pubblico potrà essere fatto in anticipo rispetto all'effettiva messa in possesso consentendo in tal modo la prosecuzione ed il mantenimento delle attività agricole. La restituzione di fatto all'agricoltore diretto e/o azienda agricola della facoltà di continuare ad utilizzare le aree già cedute al patrimonio pubblico sarà inequivocabilmente esplicitata con la costituzione di un diritto reale quale l'usufrutto. In caso le aree agricole cedute al patrimonio pubblico fossero già interessate da contratti agrari in corso, il comune garantirà la prosecuzione del contratto fino alla naturale scadenza, senza che ciò comporti la riduzione o la non negoziazione dell'indice diffuso di cui al punto 8.2.

8.6 In ultimo luogo, limitatamente ad aree già comprese nell'ambito denominato ATP 9 – evidenziate nella scheda grafica allegata alle presenti Norme – in ottemperanza alla sentenza Tar Lombardia sez. II 3 maggio 2021, n. 1098 , l'indice volumetrico diffuso (0,10 mq/mq) è utilizzabile in loco a fronte della contestuale cessione al patrimonio pubblico di almeno 8/10 dell'intera superficie territoriale considerata quale parametro di base dell'ipotesi costruttiva. Come nel caso dei trasferimenti volumetrici di cui al precedente 8.4, tale cessione dovrà avvenire in seno ad apposita convenzione urbanistica o altro atto ad essa assimilabile (permesso di costruire convenzionato).

## ALLEGATO B

In colore **rosso** evidenziata la conseguente variazione numerica della specifica scheda **ATP 9 - via Monte Pasubio** estratta dall'elaborato **DdP\_03 Schede d'ambito**.

ATP Ambiti di trasformazione perequata

### **ATP 9 | via Monte Pasubio**

#### **PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE**

<b>ATP 9</b>	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	17.000 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	<del>400%</del> <b>95%</b> della St destinato a Parco Pubblico Agricolo di salvaguardia ambientale
Vocazione funzionale*	Propria degli ambiti di trasformazione o del tipo di tessuto dove verrà trasferita la potenzialità edificatoria
Densità arborea (Da)**	1 albero ogni 120 mq di St

\* La quota di potenzialità edificatoria generata in questi ambiti assumerà le vocazioni funzionali, ammesse e regolate, proprie degli ambiti di trasformazione o del tipo di tessuto dove verrà trasferita.

\*\* La richiesta del parametro della densità arborea è derogabile solo nel caso in cui sia funzionale alle esigenze delle coltivazioni agricole o orticole del Parco Pubblico Agricolo di salvaguardia ambientale

#### **OBIETTIVI**

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per verde urbano e parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale come normato dall'articolo 8 delle NdP del PdR e dal paragrafo 3.9 del documento DdP\_02, fatto salvo quando indicato puntualmente nella tavola PdS\_07
- trasferimento delle potenzialità edificatorie negli ambiti ATUa, ATUab, ATUc e nel TUC
- rimarginatura degli insediamenti urbani
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi
- l'attività orticola esistente è ritenuta compatibile con la destinazione a parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale. La normativa che regola questi ambiti contenuta all'articolo 8 delle NdP del PdS prevede la possibilità di continuare l'attività agricola orticola o florovivaistica esistente anche dopo l'eventuale cessione dell'area per un tempo definito in sede di convenzione.

#### **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP\_11 Fattibilità geologica**

Classe 2a (Fluvioglaciale Binago)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

#### **PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP\_04 Individuazione dei vincoli**

Non sono presenti principali vincoli

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1. Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.