



COMUNE DI CANEGRATE

ASSESSORATO ALL'EDILIZIA PRIVATA E
URBANISTICA, VIABILITÀ E COMMERCIO



PGT

VARIANTE GENERALE AL PIANO
DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

ADOZIONE con DCC n. __ del __ / __ / ____

APPROVAZIONE con DCC n. __ del __ / __ / ____

Indice

TITOLO I – PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
Capo I - PRINCIPI E NORME GENERALI	4
Art. 1 - Principi del Piano di Governo del Territorio	4
Art. 2 - Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio	5
Art. 3 - Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del PGT	5
TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Capo I - CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI IL DOCUMENTO DI PIANO	6
Art. 4 - Validità ed effetti giuridici del Documento di Piano	6
Art. 5 - Elaborati costitutivi	6
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	7
Capo I - CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE	7
Art. 6 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione	7
Art. 7 - Perequazione urbanistica di comparto	9
Art. 8 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale	9
TITOLO IV – NORMATIVA TRANSITORIA E DISPOSIZIONI FINALI	13
Capo I - NORMATIVA TRANSITORIA	13
Art. 9 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia	13
APPENDICE	14

Glossario

AGP	- Ambiti Geografici di Paesaggio
AR	- Ambito di Rigenerazione urbana e territoriale
AT	- Ambiti di Trasformazione
ATO	- Ambito Territoriale Omogeneo
ATS	- Agenzia di Tutela della Salute
BURL	- Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
CdS	- Codice della Strada
CE	- Comunità Europea
CEE	- Comunità Economica Europea
CER	- Comunità Energetica Rinnovabile
CMM	- Città Metropolitana di Milano
DCC	- Delibera di Consiglio Comunale
DCR	- Delibera di Consiglio Regionale
DGC	- Delibera di Giunta Comunale
DGR	- Delibera di Giunta Regionale
D.lgs	- Decreto legislativo
DM	- Decreto Ministeriale
DP	- Documento di Piano
DPR	- Decreto del Presidente della Repubblica
DT	- Dotazioni Territoriali
DTU	- Definizioni Tecniche Uniformi (tutti i relativi acronimi sono spiegati nella tabella di cui all'Art. 5, comma 3 delle NdA del PR)
IAP	- Indagine Ambientale Preliminare
L	- Legge (statale)
LR	- Legge Regionale
LQ	- Legge Quadro
NAF	- Nuclei di Antica Formazione
NRAF	- Nuclei Rurali di Antica Formazione
NBS	- Nature Based Solutions
NdA	- Norme di Attuazione
NTA	- Norme Tecniche di Attuazione
SABAP-MI	- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Milano
STTM	- Strategie Tematico Territoriali Metropolitane
PA	- Piano Attuativo
PAI	- Piano di Assetto Idrogeologico
PdC	- Permesso di Costruire
PdCC	- Permesso di Costruire Convenzionato
PdGPo	- Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po
PGRA-Po	- Piano di gestione del rischio alluvioni del bacino del fiume Po
PGT	- Piano di Governo del Territorio
PIF	- Piano di Indirizzo Forestale
PR	- Piano delle Regole
PREAC	- Programma Regionale Energia Ambiente e Clima
PS	- Piano dei Servizi

PTCP	-	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTM	-	Piano Territoriale Metropolitano
PTR	-	Piano Territoriale Regionale
PASM	-	Parco Agricolo Sud Milano
RD	-	Regio Decreto
REM	-	Rete Ecologica Metropolitana
RER	-	Rete Ecologica Regionale
RLI	-	Regolamento Locale di Igiene
RVR	-	Rete Verde Regionale
SIC	-	Siti di Importanza Comunitaria
ss.mm.ii.	-	successive modifiche e integrazioni
TUC	-	Tessuto Urbano Consolidato
VAS	-	Valutazione Ambientale Strategica
ZPS	-	Zone di Protezione Speciale
ZSC	-	Zone Speciali di Conservazione

TITOLO I – PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo I - PRINCIPI E NORME GENERALI

Art. 1 - Principi del Piano di Governo del Territorio

1. IL DP - Documento di Piano, il PR - Piano delle Regole e il PS - Piano dei Servizi costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di Canegrate (MI) – di seguito denominato PGT – disciplinano il governo dell'intero territorio comunale, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, della normativa statale e regionale di settore, della vigente pianificazione territoriale sovraordinata per gli aspetti di immediata prevalenza in essa indicati, nonché degli indirizzi delle politiche urbanistiche dell'Amministrazione Comunale, definite in relazione alle prospettive di sviluppo socio-economico della comunità insediata ed alle peculiarità storiche, culturali, ambientali, paesaggistiche e naturali del territorio comunale.
2. Il DP - Documento di Piano, il PR - Piano delle Regole e il PS - Piano dei Servizi, nel loro complesso definiscono un progetto urbanistico unitario che ha come principi fondamentali:
 - a) l'incentivazione alla rigenerazione del tessuto urbano consolidato attraverso interventi finalizzati al recupero di ambiti ed aree interessate da fenomeni di degrado e/o dismissione, anche di considerevoli dimensioni, al fine del miglioramento della qualità funzionale, ambientale e paesaggistica degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;
 - b) il miglioramento della qualità e la sicurezza dell'abitare, in particolare incentivando, nelle nuove costruzioni e nelle riqualificazioni di edifici esistenti, il miglioramento dell'efficienza energetica e l'utilizzo di materiali e fonti energetiche alternative e/o a basso impatto ecologico;
 - c) la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni – intesa sia come salvaguardia degli equilibri ambientali e delle peculiarità del territorio, sia come tutela dei diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualificato – attraverso azioni di razionalizzazione del consumo delle risorse (in particolare di quelle scarse e non rinnovabili, come il suolo libero);
 - d) la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche, ambientali, storiche, sociali, culturali ed economiche del territorio, unitamente alla creazione di opportunità per i cittadini e le imprese;
 - e) la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la conservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi residui del paesaggio sedimentati nel tempo;
 - f) le trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere o i principali interventi edilizi da eseguire nel territorio comunale, che potranno avvenire anche avvalendosi di meccanismi incentivanti volti ad equilibrare le aspettative private con gli interessi pubblici, dovranno soddisfare gli obiettivi generali di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse territoriali ed energetiche. Gli interventi dovranno tendere al rispetto dei principi dell'edilizia bioclimatica e dell'architettura sostenibile;
 - g) la valorizzazione delle risorse e degli elementi naturali esistenti, rafforzando le interconnessioni di tipo ambientale fra l'edificato ed i territori tutelati all'interno dei PLIS – Piani Locali di Interesse Sovracomunale (Parco del Rocco e Parco dei Mulini), percorribili attraverso sistemi di mobilità lenta.

Art. 2 - Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio

1. Le disposizioni contenute negli elaborati cartografici e nelle norme dei tre atti costituenti il PGT, che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.
2. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici di PGT e le norme, prevalgono queste ultime.
3. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
4. Il Documento di Piano assume le definizioni urbanistiche ed edilizie, le norme sulle aree di pertinenza e sulle distanze (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 5 - Art. 6 - Art. 7 - Art. 8), le destinazioni d'uso (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 9), le modalità di attuazione (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 10), le norme sui parcheggi (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 11) e la normativa transitoria (di cui al Titolo II, Capo IV) disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, alle quali si rimanda.
5. Il Documento di Piano, per quanto di pertinenza, assume le prescrizioni disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, alle quali si rimanda.

Art. 3 - Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del PGT

1. Ai sensi della direttiva 2001/42/CEE, della normativa nazionale e regionale, il Documento di Piano e sue varianti sono soggetti a VAS - Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
2. Gli indicatori definiti dal Rapporto Ambientale sono rilevanti anche ai fini del monitoraggio del PGT.
3. A tal fine è costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del PGT, nell'ambito della procedura permanente di VAS - Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del programma triennale delle opere pubbliche.

Tale attività di monitoraggio è promossa dal responsabile del settore, vista l'effettiva attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale, secondo i criteri e gli indicatori di cui al Rapporto Ambientale della VAS della Variante generale al PGT.

4. Le varianti al DP, PR e PS sono sottoposte a VAS secondo la normativa vigente e comunque qualora comportino modifiche peggiorative ai parametri di riferimento per gli indicatori assunti per la VAS del Documento di Piano, tali da farli tendere al raggiungimento dei valori limite precisati per ogni indicatore assunto, oppure ne prevedano addirittura l'eliminazione di alcuni di essi.

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI IL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 4 - Validità ed effetti giuridici del Documento di Piano

1. In base alla normativa regionale vigente, il DP - Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto, gli elaborati prescrittivi del DP contengono previsioni atte ad orientare e disciplinare l'azione dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica, costituendo presupposti di legittimità per gli atti conseguentemente assunti.
2. Il DP - Documento di Piano assume piena efficacia alla conclusione del procedimento di approvazione, secondo le modalità stabilite dalla legge. Esso ha validità quinquennale a decorrere dalla data di approvazione definitiva ed è modificabile in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente approvato secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
3. Alla conclusione del periodo di validità, il Documento di Piano perde efficacia salvo eventuali proroghe stabilite dalla legge o concesse con provvedimento amministrativo in attuazione di specifiche disposizioni legislative.

Art. 5 - Elaborati costitutivi

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

NORME E ALLEGATI

- Disposizioni attuative del Documento di Piano
- Disposizioni attuative del Documento di Piano – ALLEGATI
 - Schede AT
 - Schede AR

ELABORATI CARTOGRAFICI

- | | |
|---|------------|
| ▪ DP1 - Lettura del sistema urbano e infrastrutturale | (1:12.000) |
| ▪ DP2 - Lettura del sistema ambientale e naturalistico | (1:12.000) |
| ▪ DP3 - Lettura del sistema insediativo esistente | (1:5.000) |
| ▪ DP4 - Lettura dello spazio aperto e agricolo | (1:5.000) |
| ▪ DP5 - Caratteri del Paesaggio | (1:5.000) |
| ▪ DP6 - Sensibilità del Paesaggio | (1:5.000) |
| ▪ DP7 - REC - Rete Ecologica Comunale | (1:5.000) |
| ▪ DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata | (1:5.000) |
| ▪ DP9 - Stato di attuazione del PGT vigente | (1:5.000) |
| ▪ DP10 - Tavola delle previsioni di Piano | (1:5.000) |
| ▪ DP11 - Strategie e azioni del Piano | (1:5.000) |

2. Costituiscono parte integrante e sostanziale del Documento di Piano i seguenti elaborati:
 - Linee di indirizzo per la Variante generale al PGT
 - Relazione illustrativa della Variante generale al PGT
3. Gli elaborati DP5, DP6, DP7, DP8, DP10, DP11 assumono valore per l'intero PGT.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capo I - CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Art. 6 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. I proprietari delle aree individuate come AT - Ambiti di Trasformazione, interessati ad avviare gli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, devono presentare specifica istanza di Piano Attuativo, comunque denominato, corredata dagli elaborati richiesti ai sensi della normativa vigente, riepilogati in appendice alle presenti NdA e riportati nel Nuovo Regolamento Edilizio, oltre a elaborati grafici rappresentativi dell'assetto planivolumetrico coerenti con gli schemi progettuali riportati nelle Schede degli AT - Ambiti di Trasformazione allegate alle presenti disposizioni attuative.
2. La presentazione del relativo Piano Attuativo potrà avvenire per stralci funzionali, in conformità a quanto stabilito dall'art. 12 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
3. L'Amministrazione Comunale prenderà in esame le istanze ricevute e ne valuterà l'ammissibilità e la priorità in base ai requisiti qualitativi delle stesse e comunque secondo le linee di indirizzo della programmazione comunale con riferimento, in particolar modo, alle diverse **Macro Strategie** (MS) di seguito illustrate, a cui dovranno essere ricondotti gli **Obiettivi** (O), le azioni e i temi puntuali dei tre atti che compongono, integrandosi tra loro, il presente strumento urbanistico:

MS1 | Per una Canegrate valorizzata e funzionale

- O1.1 – Rafforzare il sistema urbano del Comune puntando alla **valorizzazione dei suoi elementi di pregio** e **migliorando la funzionalità dei servizi offerti**;
- O1.2 – Definire politiche e strategia volte alla tutela, **salvaguardia e rivitalizzazione del NAF – Nucleo di Antica Formazione**;
- O1.3 – Tutela e mantenimento delle **attività commerciali di vicinato**, e definizione di politiche incentivanti per l'insediamento di nuove attività economiche nel TUC e nel NAF;
- O1.4 - Miglioramento della **qualità urbana degli spazi pubblici esistenti**, riportando tali spazi ad un uso maggiormente coerente con la loro natura;
- O1.5 – **Valorizzazione della stazione ferroviaria**, rafforzandone l'accessibilità e l'accoglienza, qualificandone gli spazi di contesto al fine di renderla un luogo fruibile.

MS2 | Per una Canegrate che si rigenera

- O2.1 – Ridefinire alcune trasformazioni previste e **contenimento delle trasformazioni su suolo agricolo**;
- O2.2 - Approfondire gli **AR – Ambiti della Rigenerazione** e definire soluzioni per gli ambiti di abbandono e sottoutilizzo;
- O2.3 - Definire strategie per **riqualificare il TUC e valorizzare il NAF**;
- O2.4 - Rigenerazione e **rafforzamento del sistema urbano esistente**;
- O2.5 - Attuare politiche per **incrementare la qualità dell'edificato** e incentivare la riqualificazione dell'esistente;
- O2.6 - **Valorizzazione della Città storica** e delle attività in essa presenti.

MS3 | Per una Canegrate che guarda al territorio metropolitano

- O3.1 - Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di **LUM - Luogo Urbano per la Mobilità**;
- O3.2 - Rafforzare il ruolo di interscambio della Stazione e **rigenerazione e valorizzazione dell'ambito e del suo intorno**;
- O3.3 - **Valorizzazione dei PLIS** interessanti il territorio comunale, PLIS del Roccolo e PLIS dei Mulini, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una **ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olona**, ormai antropizzati;

- O3.4 - Rafforzare il sistema della **mobilità ciclabile**, definendo una rete integrata ed estesa a tutto il territorio comunale ed anche verso il territorio extraurbano.

MS4 | Per una Canegrate sostenibile ed ecologica

- O4.1 - Riconoscere e **valorizzare gli ambiti destinati a usi agricoli o naturali**, preservandone i caratteri paesaggistici e naturalistici;
- O4.2 - Definire un sistema integrato di connessioni ecologiche e costruzione della **REC – Rete Ecologica Comunale**, integrato da una maglia di percorsi ciclopedonali di interconnessione tra paesaggio agricolo e naturale;
- O4.3 -Prevedere **azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali** attuali e future, facendo riferimento alle **NBS – Nature Based Solutions**, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali;
- O4.4 - Potenziare le risorse verdi esistenti e **incrementare la naturalità della città**;
- O4.5 - Incrementare la **fruizione delle aree verdi naturali**;
- O4.6 - **Mitigazione degli impatti climatici** e delle isole di calore.

4. I Piani Attuativi proposti dovranno preliminarmente stimare e considerare l'entità degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, mediante la presentazione di più soluzioni alternative, valutando le potenziali alterazioni nell'assetto delle configurazioni preesistenti, con particolare attenzione a quelle aventi valore storico e/o tutelate, con l'obiettivo di ridurle al minimo; i Piani Attuativi proposti dovranno altresì valutare la loro capacità di porsi in composizione organica a completamento dei contesti territoriali di riferimento. I Piani Attuativi proposti dovranno preliminarmente stimare la sostenibilità trasportistica degli interventi. In fase istruttoria del Piano Attuativo dovranno essere condotte le necessarie verifiche con le competenti Agenzie del TPL in relazione a modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio degli Ambiti di Trasformazione.
5. L'Amministrazione Comunale può determinare, in fase di elaborazione e istruttoria dei Piani Attuativi, le forme e le modalità, da riportarsi nelle relative convenzioni, per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntivi al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatoriamente previste, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi indispensabili per consentire l'attuazione degli interventi previsti.
6. In base alla normativa specifica vigente dovranno essere predisposti studi, propedeutici all'adozione dei Piani Attuativi, relativi alla valutazione del traffico indotto, alla valutazione del carico indotto sulle reti di sottoservizi, alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici.
7. In base alla normativa vigente, tutte le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Tali principi vanno rispettati anche per le aree già costruite oggetto di interventi edilizi. Tutti gli interventi dovranno assicurare l'attuazione delle NBS, di cui al PTM vigente, cui si rimanda.
8. Ai sensi dell'Art. 12 comma 4 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e ss.mm.ii. In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e ss.mm.ii.
9. In fase di convenzionamento, fatto salvo il rispetto delle Dotazioni Territoriali di cui al PS:

- a) nel caso in cui la destinazione d'uso di porzioni di edifici venga destinata a "Servizi pubblici o di interesse pubblico generale", e detta quota superi una percentuale del 30% della SL massima insediabile, è riconosciuta una riduzione del 30% del contributo di costruzione complessivamente dovuto per l'intervento di trasformazione;
 - b) viene riconosciuta la possibilità di realizzare, per le destinazioni d'uso "Tipologia Dst.V - Esercizi di Vicinato", un Esercizio di Vicinato di 250 mq senza DT.
10. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come AT e AR del DP, fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo valgono le disposizioni dei corrispondenti tessuti di cui alle Norme di Attuazione del PR e del PS e non si applicano gli incentivi, volumetrici ed economici, di cui al successivo Art. 8 delle presenti Disposizioni attuative.
11. In sede attuativa gli interventi dovranno assicurare l'adozione dei criteri di cui alle NBS – Nature Based Solutions del PTM – Piano Territoriale Metropolitano vigente.

Art. 7 - Perequazione urbanistica di comparto

1. Al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale tra tutti i proprietari di aree e di immobili ricompresi all'interno delle aree, ancorché non contigue, degli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, il PGT attribuisce in tali ambiti una capacità edificatoria massima di progetto omogeneamente distribuita sull'intero comparto (perequazione di comparto).

Art. 8 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale

1. Il PGT, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della LR 12/2005 e ss.mm.ii., individua ed incentiva processi di "rigenerazione urbana e territoriale" e, a tal fine, individua e recepisce negli elaborati cartografici del PGT gli ambiti entro i quali incentivare interventi di riqualificazione dell'ambiente costruito o di riorganizzazione dell'assetto urbano, di rigenerazione dello spazio pubblico o di riqualificazione ambientale. I suddetti ambiti sono classificati dal presente strumento urbanistico in:
 - ART - Ambiti della Rigenerazione Territoriale;
 - ARU - Ambiti della Rigenerazione Urbana.
2. Gli interventi ammessi all'interno degli AR dovranno essere coerenti con gli obiettivi delle rispettive Schede AR indicate alle presenti Disposizioni attuative.
3. I suddetti ambiti hanno il fine di:
 - individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - prevedere usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di base come per gli ambiti territoriali analogamente individuati.
4. Il presente strumento urbanistico, negli Ambiti della Rigenerazione, ossia negli ART e negli ARU individuati:
 - applica in primo ordine la disciplina urbanistica di riferimento prevista dal presente PGT;
 - introduce ai sensi dell'art. 8-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii., le seguenti disposizioni innovative:

- a. Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:
 - a.1 Possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito e che ne definisca la tipologia di intervento (art. 12 comma 1 – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).
 - a.2 Utilizzo dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo (art. 14, comma 1bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).
- b. Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla REC - Rete Ecologica Comunale, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente:
 - b.1 Negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del **50%** (art. 43, comma 2 quater – LR 12/2005 e ss.mm.ii.), esclusivamente per l'ART 1, per interventi di ristrutturazione edilizia, tale riduzione è del **80%**, di cui al successivo punto b9 del presente articolo.
 - b.2 Negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione ridotti del **60%** (art. 44 comma 8 – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).
 - b.3 Negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica con una ST minima dell'unità di intervento superiore a 800 mq, individuata in concerto con l'Amministrazione Comunale, il contributo di costruzione è ridotto di un ulteriore **10%** rispetto al precedente punto b.1), fermo restando il conseguimento degli obiettivi previsti dallo stesso;
 - b.4 All'interno degli ART – Ambiti della Rigenerazione Territoriale vengono previste modalità differenziate di applicazione del principio dell'indifferenza funzionale in relazione ai differenti tessuti individuati al loro interno:
 - all'interno del "Tessuto incentivato a destinazione residenziale" è ammessa indifferenza funzionale, compresa la destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR;
 - all'interno del "Tessuto storico con incentivazione multifunzionale" è ammessa indifferenza funzionale, compresa la destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR, nel rispetto delle modalità di intervento per gli edifici nei NAF;
 - all'interno del "Tessuto incentivato con destinazioni strategiche" è ammessa indifferenza funzionale in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR, a esclusione della destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, orientata in via prioritaria all'attuazione delle politiche sovraordinate in tema di LUM e di STTM.
 - b.5 Il cambio di destinazione d'uso comporta l'automatica applicazione dei parametri attribuiti al tessuto della nuova destinazione d'uso, per come definiti dal Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
 - b.6 In tutti i casi, sia all'interno degli ART che degli ARU, non è mai ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie Dst.M2, Dst.M3, Dst.G1, mentre vengono confermate al loro interno delle destinazioni Dst.M1, Dst.M2, Dst.M3 già esistenti alla

data di adozione del presente strumento urbanistico.

- b.7 In tutti i casi, sia all'interno degli ART che degli ARU, la destinazione d'uso “Tipologia Dst.V - Esercizi di Vicinato” aveniente una superficie di vendita fino a 250 mq non viene computata ai fini della SL massima insediata;
- b.8 Negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, è previsto un incremento del **20%** della SL esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, ad eccezione dei tessuti ricadenti nell'ART 1 e negli ARU.
- b.9 All'interno dell'ART 1 sono previste le seguenti disposizioni e incentivazioni:
 - è ammesso per tutti gli edifici esistenti un incremento del **20%** della SL esistente per interventi di ristrutturazione edilizia che migliorano le prestazioni energetiche o sismiche, o per il recupero ai fini abitativi di porzioni di edifici e Superfici accessorie di pertinenza;
 - la riduzione fino all'**80%** del contributo di costruzione per gli interventi di recupero e rigenerazione urbana;
 - l'indifferenza funzionale, con l'obiettivo di garantire maggiore eterogeneità delle funzioni insediate e maggiore vitalità del contesto;
 - l'esenzione temporanea parziale di 3 anni da alcune imposte comunali (IMU/TARI) per chi insedia attività economiche;
 - sono ammessi usi temporanei per eventi culturali, mostre, laboratori e coworking;
 - l'esenzione dell'imposta di occupazione di suolo pubblico per installazioni temporanee culturali e sociali;
 - per tutti gli interventi di recupero che prevedono ristrutturazione di immobili esistenti con volumetria superiore a 400 mc è prescritta l'attuazione attraverso PdC convenzionato, che dovrà assicurare l'attuazione di un insieme di interventi puntuali nel centro storico finalizzati a migliorare la qualità urbana e la mobilità.

c. Prevedere usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati:

- c.1 Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51-bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.). L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.
- c.2 L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguiti dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.
- c.3 L'uso temporaneo non comporta la corresponsione, da parte del richiedente, di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazioni minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può

essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

c.4 È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

c.5 Sono fatte salve le ulteriori indicazioni di legge ai sensi dell'art. 51-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii..

d. Prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economica-finanziaria:

d.1 Nei casi di convenzionamento, come stabilito dall'art. 43, comma 2-quater della LR 12/2005 e ss.mm.ii., il Comune può sempre rimodulare in riduzione (rispetto a quanto riportato al precedente punto b) il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economica-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi a esse collegati.

5. Gli incentivi di carattere volumetrico all'interno degli Ambiti della Rigenerazione, di cui al presente articolo, non sono cumulabili con eventuali incentivi volumetrici definiti da disposizioni normative regionali, anche in deroga al PGT.

6. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come AT del DP, PA o PdCC del PR o "interventi in itinere" non si applicano gli incentivi, volumetrici ed economici, di cui al presente articolo.

7. In sede attuativa gli interventi dovranno assicurare l'adozione dei criteri di cui alle NBS – Nature Based Solutions del PTM – Piano Territoriale Metropolitano vigente.

TITOLO IV – NORMATIVA TRANSITORIA E DISPOSIZIONI FINALI

Capo I - NORMATIVA TRANSITORIA

Art. 9 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia

1. Gli articoli riportati in appendice mantengono la validità, a decorrere dall'adozione del presente strumento urbanistico, fino all'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

APPENDICE

Ai sensi dell'art. 9, c. 1 delle presenti Norme di Attuazione, gli articoli riportati in questa appendice mantengono la validità, a decorrere dall'adozione del presente strumento urbanistico, fino all'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

ELABORATI OBBLIGATORI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE

1. Tutti i progetti di opere edilizie indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere tutta la documentazione richiesta per i progetti edili nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie. A titolo indicativo e non esaustivo, dovranno essere presentati almeno i seguenti documenti:

- relazione tecnica illustrativa del progetto;
- planimetria catastale orientata della località debitamente aggiornata con l'indicazione della proprietà dei richiedenti e dei "Vincoli e delle tutele" di Piano di cui all' art. 40 delle NdA del Piano delle Regole del PGT vigente, in scala non inferiore a 1:1.000 comprendente, oltre l'area da edificare, una zona di almeno 100 mt. circostante la proprietà;
- planimetria quotata della proprietà oggetto di intervento, in scala 1:200 con la specificazione delle proprietà confinanti, dei dati relativi all'altezza dei fabbricati da realizzare e/o da riqualificare e della loro posizione in relazione ai confini di proprietà, delle superfici destinate ad Aree per servizi di cui all'art. 7 delle NdA del Piano dei Servizi del PGT vigente. Nelle zone nelle quali sia specifico o ammesso l'insediamento di complessi produttivi deve essere indicata la destinazione degli spazi liberi con particolare riferimento ai parcheggi, depositi e zone a verde. Deve essere inoltre indicata la natura e conformazione delle strade di accesso e quella dei sottoservizi, già esistenti o da realizzare, nonché del patrimonio arboreo esistente e di nuovo impianto;
- dimostrazione dell'osservanza della densità edilizia e del rapporto di copertura;
- piante in scala 1:100 dei piani sotterranei, del piano terreno, del piano tipo e di tutti i rimanenti piani se difformi da questi, e di tutte le coperture. Le piante devono contenere le dimensioni delle superfici, la specifica destinazione di tutti i vani e i rispettivi rapporti di aero – illuminazione;
- sezioni in scala 1:100 con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento, delle altezze nette dei locali, delle quote di ogni piano rispetto al marciapiede stradale, dell'altezza del fronte dell'edificio, le misure degli sporti, dei balconi e della distanza dell'edificio dal ciglio stradale;
- elaborati grafici dei fronti esterni ed interni del fabbricato anche verso i confini, in scala 1:100, compresi gli eventuali volumi tecnici con l'indicazione delle altezze di tutte le parti perimetrali dell'edificio, dei muri di confine con la specificazione dei materiali;
- schema quotato con riferimento dei calibri e dei materiali utilizzati per la realizzazione dei nuovi tratti di fognatura, rappresentato sulla pianta del piano terreno in scala 1:100, in conformità allo specifico regolamento dell'Ente Gestore vigente al momento della presentazione;
- profilo in scala appropriata dei fronti attigui alla costruzione nel caso di edificazione a cortina;
- documentazione relativa al contenimento dei consumi energetici dell'edificio - LEGGE 10/1991 (nelle parti ancora in vigore), DPR 412/93 (nelle parti ancora in vigore), DPR 551/99, DPR 380/01 (in particolare il capo VI della parte III), D.LGS. 192/05 e D.LGS. 311/06, DGR 17 luglio 2015, n. X/3868 e ss.mm.ii, e D.LGS. 48/20;
- documentazione attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- particolari architettonici di facciata, con rappresentazione dei materiali e dei colori previsti;
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi dell'area interessata e, in caso di interventi su edifici esistenti, dello stato di fatto sia dell'esterno che dell'interno dei fabbricati (ove interessati dagli interventi);
- in caso di interventi su edifici esistenti le necessarie tavole di confronto (piante, sezioni, prospetti) con la differenziazione fra quanto esistente - da demolire - e il nuovo da costruire, con utilizzo delle usuali tinte dei “gialli” e “rossi”;
- convenzione, nel caso di Piani Attuativi e PdC Convenzionati, completa di proposta opere e aree in cessione e quant'altro necessario ai fini istruttori;
- ogni altra documentazione prevista dalla normativa e dai regolamenti vigenti.

Ogni file dovrà, obbligatoriamente, essere denominato con riferimento esplicito al relativo contenuto (a titolo esemplificativo: relazione tecnica specialistica, tav.4 - planimetria stato di fatto, Tav.9 prospetti di progetto, ecc.).

CREDITS

SINDACO

Matteo Modica

ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA, VIABILITÀ E COMMERCIO

Maurizio Tomio

RESPONSABILE AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Donatella Marazzini

SEGRETARIA GENERALE

Teresa La Scala

CENTRO STUDI



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Franco Sacchi (direttore responsabile)

Cristina Alinovi (responsabile settore urbanistica e territorio)

Angelo Armentano (capo progetto)

Giada Agnoli, Letizia Cavalli, Elena Corsi, Margherita Innocenti, Marco Norcaro,

Alessandro Santomenna, Marcello Uberti Foppa (consulenti esterni)



ASPETTI AMBIENTALI, PAESISTICI E VAS

Francesca Boeri (responsabile)

IST_02_23_ELA_TE_03

Data elaborazione: gennaio 2026

