



Città di Legnano  
ASSESSORATO ALLA CITTÀ FUTURA

---

**PGT** LEGNANO  
VARIANTE GENERALE AL PGT

**DP** DOCUMENTO  
DI PIANO

---

**DISPOSIZIONI  
ATTUATIVE**

ADOZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_\_

[pgt.legnano.org](http://pgt.legnano.org)

## CREDITS

---

### SINDACO

Lorenzo Radice

### ASSESSORE ALLA CITTÀ FUTURA

Lorena Fedeli

### UFFICIO DI PIANO

Rossella De Zotti

Ausilia Mocchetti

Elisa Pontigia

Maurizio Tomio

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [direttore responsabile]

Angelo Armentano [capo-progetto]

Francesca Boeri [aspetti ambientali, paesistici e VAS]

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

Alessandro Santomena, Marcello Uberti Foppa [consulenti esterni]

Francesco A. Bertoni, Malika Turrini, Pedro Bagno [Rilievo dei NAF. AVS e EVS - Stage Politecnico di Milano]

Bruno Natale [Riprese drone e video]

Fonte dati: Anagrafe Comunale, 2022 | ISTAT, 2023 | ASIA, 2022 | Camera di Commercio MI-MB, 2023 |

OpenData RL, 2023

Coordinamento, elaborazioni GIS, rilievo del territorio comunale: Centro Studi PIM, 2023

IST\_24\_21\_ELA\_TE\_03

Data elaborazione: ottobre 2023

## Indice

<b>TITOLO I – PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>5</b>
<b>Capo I - PRINCIPI E NORME GENERALI</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Principi del Piano di Governo del Territorio	5
Art. 2 - Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio	6
Art. 3 - Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del PGT	6
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>8</b>
<b>Capo I - CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI IL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>8</b>
Art. 4 - Validità ed effetti giuridici del Documento di Piano	8
Art. 5 - Elaborati costitutivi	8
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE</b>	<b>10</b>
<b>Capo I - CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE</b>	<b>10</b>
Art. 6 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione	10
Art. 7 - Perequazione urbanistica di comparto	15
Art. 8 - Incentivazione urbanistica	15
Art. 9 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale	15

### 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
AVS	–	Ambiti di Valore Storico
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)
ERIR	–	Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante
EVS	–	Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela
IAP	–	Indagine Ambientale Preliminare
L	–	Legge (statale)
LR	–	Legge Regionale
NAF	–	Nuclei di Antica Formazione
NBS	–	Nature Based Solutions
NdA	–	Norme di Attuazione
NTA	–	Norme Tecniche di Attuazione
SABAP	–	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
STTM	–	Strategie Tematico Territoriali Metropolitane
PA	–	Piano Attuativo
PAI	–	Piano di Assetto Idrogeologico
PdC	–	Permesso di costruire
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
PLIS	–	Parco Locale di Interesse Sovracomunale

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
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 Legnano (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 Alto Milanese 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), le norme sugli incentivi (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 16) e la normativa transitoria (di cui al Titolo II, Capo VI) 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, con cadenza annuale o biennale, 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 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

##### ELABORATI CARTOGRAFICI

- DP1 - Lettura del sistema urbano e infrastrutturale (1:10.000)
- DP2 - Lettura del sistema ambientale e naturalistico (1:10.000)
- DP3 - Lettura del sistema insediativo esistente (1:8.000)
- DP4 - Lettura dello spazio aperto e agricolo (1:8.000)
- DP5 - Caratteri del Paesaggio (1:8.000)
- DP6 - Sensibilità del Paesaggio (1:8.000)
- DP7 - REC - Rete Ecologica Comunale (1:8.000)
- DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata (1:8.000)
- DP9 - Stato di attuazione del PGT vigente (1:8.000)
- DP10 - Tavola delle previsioni di Piano (1:8.000)
- DP11 - Strategie e azioni del Piano (1:8.000)

2. Costituiscono parte integrante e sostanziale del Documento di Piano i seguenti elaborati:
  - Documento di indirizzo per la Variante generale al PGT (già approvato con DGC n. 196 del 21/07/2022)
  - 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 del Regolamento Edilizio e della normativa vigente, 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. Fino all'avvenuta approvazione del Piano Attuativo, su tali ambiti si applicano i disposti di cui all'art. 9 "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica", comma 2 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., in conformità alla disciplina per il tessuto corrispondente di cui agli artt. 20 e seguenti delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
2. Le schede degli AT possono individuare quote percentuali in cui sono articolate le destinazioni d'uso consentite all'interno degli AT. L'eventuale individuazione grafica di dette quote non comporta una differente attribuzione dei diritti edificatori all'interno dell'areale perimetrato come AT, ai sensi del criterio di perequazione urbanistica di comparto di cui al successivo art. 7.
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** di seguito illustrate, a cui dovranno essere ricondotte le azioni e i temi puntuali dei tre atti che compongono, integrandosi tra loro, la presente Variante generale al PGT:

#### **1. Ripensare il territorio e i processi di trasformazione**

**Rigenerazione urbana della città**, incentivando il riutilizzo e la rivitalizzazione del tessuto urbano consolidato mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse;

**Riduzione del consumo di suolo**, orientando le nuove trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere pubbliche o i principali interventi edilizi da eseguire al soddisfacimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse territoriali ed energetiche;

**Perequazione e compensazione urbanistica**, finalizzate ad una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata ai principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ed in relazione alle necessità di dotare il territorio di adeguate attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale;

**Policentrismo**, puntando su una progressiva de-densificazione che ambisca a far nascere una città di quartieri e con una visione ecologica e sociale, dove al loro interno siano presenti i

servizi indispensabili per rendere la vita del cittadino gradevole e di qualità, nell'ottica della teoria della "Città dei 15 minuti".

## **2. Consolidare e rafforzare reti e relazioni**

**Individuazione dei punti di forte identità urbana**, distribuiti e riconoscibili come rilevanti a livello di quartiere, orientati alla costruzione di un sistema di luoghi di interesse articolato sull'intero territorio comunale;

**Riconfigurare le relazioni interne alla città**, in un'ottica di superamento della stretta gerarchia tra un centro altamente attrattivo e un margine periferico dipendente da esso;

**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;

**Configurare una Città di equilibrio**, fondata sulla necessità di generare un sistema produttivo capace di attrarre attività altamente specializzate e competitive sul territorio e far sì che tali attività possano favorire la definizione di un sistema urbano positivo sia in termini di indotto di filiera che di distribuzione territoriale delle stesse;

**Favorire l'insediamento di servizi su tutti i tessuti consolidati**, sia materiali che immateriali, con un'adeguata attenzione ai servizi eco-sistemici oltre a quelle attività economiche che possono ricoprire il ruolo di servizio per le altre attività insediate;

**Strutturare le relazioni tra parti di città pubblica** nei vari quartieri mediante il sistema di connessioni ecologiche definite all'interno del più ampio sistema ambientale, ed in particolare la REC - Rete Ecologica Comunale.

## **3. Riscoprire e valorizzare lo spazio aperto**

**Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future**, facendo riferimento alla NBS – Nature Based Solutions, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali, comprendenti sia le "infrastrutture verdi" (giardini, tetti verdi e spazi permeabili) sia le "infrastrutture blu" (sistema delle acque superficiali);

**Aumentare la dotazione unitaria di verde per abitante**, valorizzando e comprendendo in tale strategia anche il verde privato quale elemento determinante e strutturante dello spazio urbano e del complessivo sistema ecologico comunale;

**Proporre un nuovo paradigma di mobilità** fondato sul miglioramento dei servizi di trasporto pubblico collettivo e sulla loro integrazione con reti più estese e sicure dedicate alla mobilità lenta, ciclabile e pedonale, nell'ottica di assicurare una diffusa coesione territoriale e un'effettiva inclusione sociale, creando una sinergia virtuosa fra tutte le modalità alternative all'uso dell'auto;

**Definizione di una rete ciclabile integrata ed estesa** a tutto il territorio legnanese ed anche verso il territorio extraurbano, così come definita anche dal progetto di Bicipolitana del

Comune, collegando punti di interesse quali parchi, scuole e piazze e favorendo la mobilità verso i comuni limitrofi;

**Sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni**, salvaguardando gli equilibri ambientali e le peculiarità del territorio, oltre a tutelare i diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualitativamente rilevante dal punto di vista ambientale, attraverso azioni di razionalizzazione delle risorse;

**Promozione della qualità dei servizi** attraverso una maggior cura della qualità architettonica degli interventi previsti sullo spazio pubblico (aperto e costruito), la manutenzione, la sicurezza, l'accoglienza, la sensibilità ad ospitare utenti di diverse età e la loro compresenza;

**Realizzare il Corridoio sull'Olona quale asse portante della REC – Rete Ecologica Comunale**, riconoscendo in tale infrastruttura verde un elemento fondamentale quale parte integrante del sistema del paesaggio e del tessuto urbano di Legnano, rendendo fruibili le sponde, valorizzando i punti e le aree da esso lambite, comprendendo anche le aree verdi private e creando nuovi spazi aperti, verdi e di aggregazione per la cittadinanza, oltre a intercettare i luoghi della cultura identitari per la città collocati lungo il suo corso;

**Valorizzazione dei PLIS interessanti il territorio comunale, in particolare quello dell'Alto Milanese**, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olona, ormai antropizzati;

**Valorizzare il paesaggio agricolo residuo**, salvaguardando le aree rimaste al fine della loro sopravvivenza ed incentivandole alla specializzazione, anche mediante l'inserimento di funzioni specifiche quali gli orti urbani e didattici.

#### **4. Ridefinire il paesaggio urbano**

**Promuovere strategie, interventi e progetti** per una migliore qualità urbana, al fine di migliorarne la percezione e rendere la città sempre più attrattiva e competitiva rispetto ai contesti circostanti;

**Definire un nuovo modello di lettura e comprensione del territorio**, restituendo una nuova classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato e del paesaggio agricolo e naturale, una approfondita analisi dei tessuti storici a partire dai NAF – Nuclei di Antica Formazione fino al riconoscimento di emergenze storico-architettoniche e simboliche del paesaggio urbano, passando dalla ricostruzione del quadro analitico relativo al vasto patrimonio di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;

**Salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico**, sia storico che contemporaneo, oltre che alla tutela delle memorie industriali;

**Incentivare l'attuazione di interventi urbani e architettonici** di elevata qualità e fortemente integrati nel contesto storico ove si inseriscono, garantendo una maggior flessibilità di attuazione al fine di perseguire una rivitalizzazione del centro cittadino;

**Incentivazione di interventi altamente qualificanti** nei tessuti per le attività economiche e produttive, che oltre alla qualità architettonica degli interventi, potranno promuovere la riprogettazione e la ridefinizione di questi luoghi, per migliorarne la percezione dall'esterno, riorganizzare gli spazi funzionali e riprogettare gli ambientale dei margini;

**Riconsiderare le grandi aree di trasformazione non attuate dal precedente PGT e le aree dismesse come una grande risorsa e opportunità** in grado di innescare processi di riqualificazione e rivitalizzazione di intere porzioni di città, attraverso l'incentivazione di nuovi assetti e criteri insediativi che vedono nella progettazione dello spazio pubblico il criterio guida;

**Ridefinizione e valorizzazione del verde periurbano**, quale elemento di connessione ambientale e paesaggistico tra sistema insediativo e sistema agricolo e naturale.

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, verificando anche l'accessibilità mediante trasporto pubblico e la loro connessione con la stazione ferroviaria. 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. Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica (AT del DP e PA del PR) tale contributo aggiuntivo potrà consistere in un versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo, denominato "Fondo vincolato per la Città Pubblica" da istituire in seguito all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 20 delle NdA del PS.

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica (AT del DP e PA del PR), in caso di insediamento di MSV, tale contributo aggiuntivo potrà consistere in un versamento finanziario depositato nel "Fondo vincolato per la Città Pubblica", di cui al precedente capoverso, che sarà destinato prioritariamente alla valorizzazione delle attività commerciali di vicinato presenti sul territorio, al DUC – Distretto Urbano del Commercio, al potenziamento del sistema della sosta e di interscambio ferro/gomma, alla creazione della Smart City. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, dpr 380/2001 e ss.mm.ii., anche negli Ambiti di Trasformazione, secondo quanto disciplinato dall'art. 43, comma 2-sexies della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

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 e all'Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale allegato alle Norme di attuazione del PR, 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 V-Esercizi di Vicinato", 1 Esercizio di Vicinato di 150 mq senza DT.

10. Come precisato nelle schede allegate alle presenti Disposizioni Attuative, la capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione deriverà per la maggior parte (95%) dai valori di SL propria assegnata all'ambito stesso, e per la rimanenza (5%) da SL derivante da compensazione, preliminarmente dal Registro dei diritti edificatori, ed in seconda battuta dalle Aree di Compensazione di cui alle NdA del PS. La quota di SL derivante da compensazione è da reperire obbligatoriamente per dare attuazione all'intervento; in caso di attuazione parziale, la quota di SL derivante da compensazione andrà ricalcolata in modo proporzionale sull'effettiva capacità edificatoria complessiva.
11. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come AT del DP, sui corrispondenti tessuti di cui al Capo I del Titolo II delle Norme di attuazione del PR, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'approvazione del Piano Attuativo, in quanto prioritaria è l'attuazione del Piano stesso affinché vengano risolte le criticità urbanistiche ed ambientali individuate. Alla scadenza del DP, sui tessuti corrispondenti sottesi al perimetro dell'AT, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. All'interno di tali ambiti non si applicano i criteri incentivanti di cui all'art. 16 delle NdA del PR.

#### **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 - Incentivazione urbanistica**

1. In base alla normativa vigente, il Documento di Piano e il Piano delle Regole secondo le modalità da quest'ultimo definite, attribuiscono, per quanto di rispettiva competenza, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, coerenti con gli obiettivi di sviluppo territoriale definiti dal PGT.

#### **Art. 9 - 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" ed, 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 (recependo gli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale già individuati con DCC n. 181 del 30/06/2021 e introducendo il nuovo AR5 corrispondente con il "Progetto Sabotino" di cui al comma 4 dell'art. 5 delle NdA del PS), tutti subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo e disciplinati dal Documento di Piano
2. 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.

3. Il presente strumento urbanistico:

- 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 vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del **60%** (art. 43 comma 2 quater – LR 12/2005 e ss.mm.ii.);
- 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 3.000 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 negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prevista l'indifferenza funzionale in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti disciplinati dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole. 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. La destinazione d'uso "Tipologia V-Esercizi di Vicinato" avente una superficie di vendita fino a 150 mq non viene computata ai fini della SL massima insediata.

**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 perseguite 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.





