



Città di Peschiera Borromeo

Città Metropolitana di Milano

Caterina Molinari

Sindaco

Assessore Pianificazione, gestione e valorizzazione del Territorio

Carlo Gervasini

Responsabile Settore Pianificazione Urbana

Laura Ferrari

Progettista incaricata



## VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**documento di piano**

**DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE**

**02DP**

5 MARZO 2021



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....                         | 5  |
| Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia .....             | 5  |
| Articolo 2. Elaborati costitutivi.....                         | 5  |
| TITOLO II – SOSTENIBILITÀ DEL PIANO.....                       | 6  |
| Articolo 3. Monitoraggio .....                                 | 6  |
| TITOLO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE .....                     | 7  |
| Articolo 4. Perequazione urbanistica .....                     | 7  |
| Articolo 5. Attività di logistica o autotrasporto.....         | 7  |
| TITOLO IV - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA.....                | 8  |
| Articolo 6. Individuazione.....                                | 8  |
| Articolo 7. Modalità di attuazione .....                       | 8  |
| Articolo 8. Dotazione di servizi.....                          | 10 |
| Articolo 9. Condizione di preventiva infrastrutturazione ..... | 10 |
| TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI.....                            | 11 |
| Articolo 10. Norme transitorie .....                           | 11 |



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia

Il Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale e in un'ottica di valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio.

Nella definizione degli obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo del suolo, in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale.

Il Documento di Piano individua gli ambiti nei quali promuovere processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

### Articolo 2. Elaborati costitutivi

Il Documento di Piano è costituito dalle presenti Disposizioni di Attuazione, dai Criteri ed indirizzi per gli ambiti di rigenerazione, dalla Relazione di piano e dagli elaborati cartografici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti disposizioni, queste ultime.

Eventuali rettifiche degli elaborati cartografici aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli ambiti di rigenerazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti, costituiscono correzioni di errori materiali.

## TITOLO II – SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

### Articolo 3. Monitoraggio

Il Piano di Governo del Territorio riconosce un ruolo fondamentale alla fase di attuazione e gestione delle previsioni del piano stesso; tale fase è da attuarsi attraverso attività di monitoraggio in grado di garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'intero ambito comunale.

A partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede periodicamente ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consistono nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica; tale riduzione è operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di rigenerazione e, poi, agli interventi previsti nel tessuto urbano consolidato, di completamento e di rinnovo. Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di sviluppo in relazione alla domanda ed alla effettiva capacità di sviluppo, le misure correttive consistono nella riduzione degli obiettivi medesimi. Eventuali incrementi degli obiettivi quantitativi devono costituire oggetto di preventiva Valutazione Ambientale Strategica.

Per ogni operazione di monitoraggio viene prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito WEB del Comune.

## TITOLO III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### Articolo 4. Perequazione urbanistica

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di rigenerazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi, atti di programmazione negoziata o permessi di costruire convenzionati in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I permessi di costruire convenzionati, i piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

I criteri di perequazione urbanistica si applicano anche nel Piano delle Regole nell'ambito degli strumenti attuativi dallo stesso previsti.

### Articolo 5. Attività di logistica o autotrasporto

Il piano individua quali ambiti in cui insediare attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, il tessuto di rinnovo urbano della "città industriale", escludendo l'ammissibilità di tali attività all'interno del restante territorio comunale, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione della Variante al PGT.

## TITOLO IV - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

### Articolo 6. Individuazione

Il Documento di Piano individua gli ambiti di rigenerazione, riconoscendo per ciascuno di essi una differente vocazione urbanistica in termini di destinazione d'uso prevalente. Ciascun ambito di rigenerazione è individuato con apposito perimetro e numero negli elaborati del Documento di Piano.

Il Documento di Piano definisce per ogni ambito di rigenerazione obiettivi e criteri di intervento (indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima, vocazioni funzionali, dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e modalità attuative).

Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti urbanistici attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché dell'effettiva situazione catastale.

### Articolo 7. Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Rigenerazione individuati dal Documento di Piano, è subordinata a pianificazione attuativa nel rispetto delle presenti disposizioni e dei Criteri ed indirizzi per gli ambiti di rigenerazione.

Gli strumenti di pianificazione attuativa debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

I piani attuativi debbono essere corredati da:

- un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri e le connotazioni paesaggistiche proprie del territorio;
- uno studio viabilistico che prospetti idonee soluzioni atte a garantire la migliore integrazione degli interventi rispetto al tessuto edificato, alla viabilità e ai flussi di traffico esistenti e al patrimonio delle risorse naturali e paesistiche;
- un progetto di infrastrutturazione riferito alla rete dei sottoservizi, collegato con le dorsali esistenti e dotato dei necessari allacci agli immobili, dimensionato in maniera da rispondere a maggiori necessità future, evitando ulteriori manomissioni del sottosuolo stradale. Il progetto di infrastrutturazione va predisposto con assenso esplicito degli Enti Gestori delle reti sia sulla congruità della rete dell'acquedotto, della



fognatura e dell'impianto di depurazione sia per la fornitura di energia e di comunicazione.

Gli interventi devono garantire il raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata.

La realizzazione degli interventi negli ambiti di rigenerazione deve essere orientata alla riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, al miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, all'incremento della biodiversità urbana, alla mitigazione delle isole di calore, alla riduzione del consumo idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche. Il raggiungimento delle prestazioni minime, indicate dalle disposizioni comuni del PGT, possono essere raggiunte attraverso l'utilizzo in forma alternativa e composta di differenti elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana di cui allo specifico Allegato.

La realizzazione degli interventi negli ambiti di rigenerazione è subordinata all'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione dell'area e della qualità dei terreni in relazione alla specifica vocazione funzionale. Qualora venga riscontrata la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente, l'intervento è subordinata al completamento delle opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree e alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

Le previsioni riferite agli ambiti di rigenerazione possono essere realizzate anche per singoli lotti di intervento, fatto salvo il rispetto di un disegno unitario in termini di assetto morfologico e tipologico, dotazioni pubbliche e di uso pubblico, viabilità e accessi, sottoservizi tecnologici. In particolare, deve essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti nell'Ambito di Rigenerazione, anche se non proponenti l'eventuale lotto funzionale di intervento. A tal fine deve essere definito un Masterplan riferito all'intero perimetro dell'ambito di rigenerazione, da assumersi in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di strumento urbanistico attuativo. Il Masterplan deve essere condiviso e sottoscritto dai proprietari delle aree interessate dall'Ambito di Rigenerazione, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di dette aree in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del sopraccitato documento.

Il Masterplan non ha funzione conformativa ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento. Al fine di favorirne l'istruttoria, il Masterplan deve contenere la verifica argomentata delle coerenze del progetto insediativo con le indicazioni complessive del Documento di Piano.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Masterplan dell'ambito di rigenerazione può essere modificato in sede di redazione degli strumenti attuativi riferiti ai lotti di intervento successivi al primo. Le eventuali modifiche devono, in ogni caso, rimanere coerenti e conformi con quanto puntualmente previsto per ciascun Ambito di Rigenerazione

(obiettivi e indirizzi progettuali, indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima, vocazioni funzionali, dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, modalità attuative).

All'interno degli ambiti di rigenerazione, in assenza di iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale può proporre un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Gli interventi riferiti agli ambiti di rigenerazione sono soggetti a parere della Commissione Paesaggio.

### **Articolo 8. Dotazione di servizi**

I piani attuativi riferiti agli Ambiti di Rigenerazione debbono prevedere la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici e di uso pubblico nella misura indicata dal Documento di Piano. Altre aree, servizi ed attrezzature, aggiuntive rispetto alla dotazione indicata, sono convenute dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica.

Le aree destinate a servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti negli ambiti di rigenerazione, devono essere dislocate nel rispetto della consistenza e della fruibilità delle relative aree e degli obiettivi ed indirizzi progettuali di ciascun ambito, assicurando in tutti i casi la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici.

Nell'ambito della dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico sono comprese le misure e le soluzioni di Urban Green Adapt come definite dal Piano dei Servizi.

### **Articolo 9. Condizione di preventiva infrastrutturazione**

La realizzazione degli interventi previsti negli Ambiti di Rigenerazione è soggetta alla previa approvazione del progetto esecutivo e della cantierizzazione (intesa come occupazione delle aree ed avvio dei lavori in termini continuativi), da parte degli enti competenti, delle infrastrutture viarie, dei sottoservizi tecnologici e delle reti di rispettiva pertinenza.

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI**

### **Articolo 10. Norme transitorie**

Sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, per gli immobili inclusi negli ambiti di rigenerazione urbana sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalle disposizioni legislative vigenti, che non comportino modifiche della destinazione d'uso.