

**VARIANTE GENERALE AL Piano
di Governo del Territorio (PGT)
CITTA' di CASTELLANZA**

**INCONTRO PUBBLICO
VENERDI' 6 MARZO 2026**

DAL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

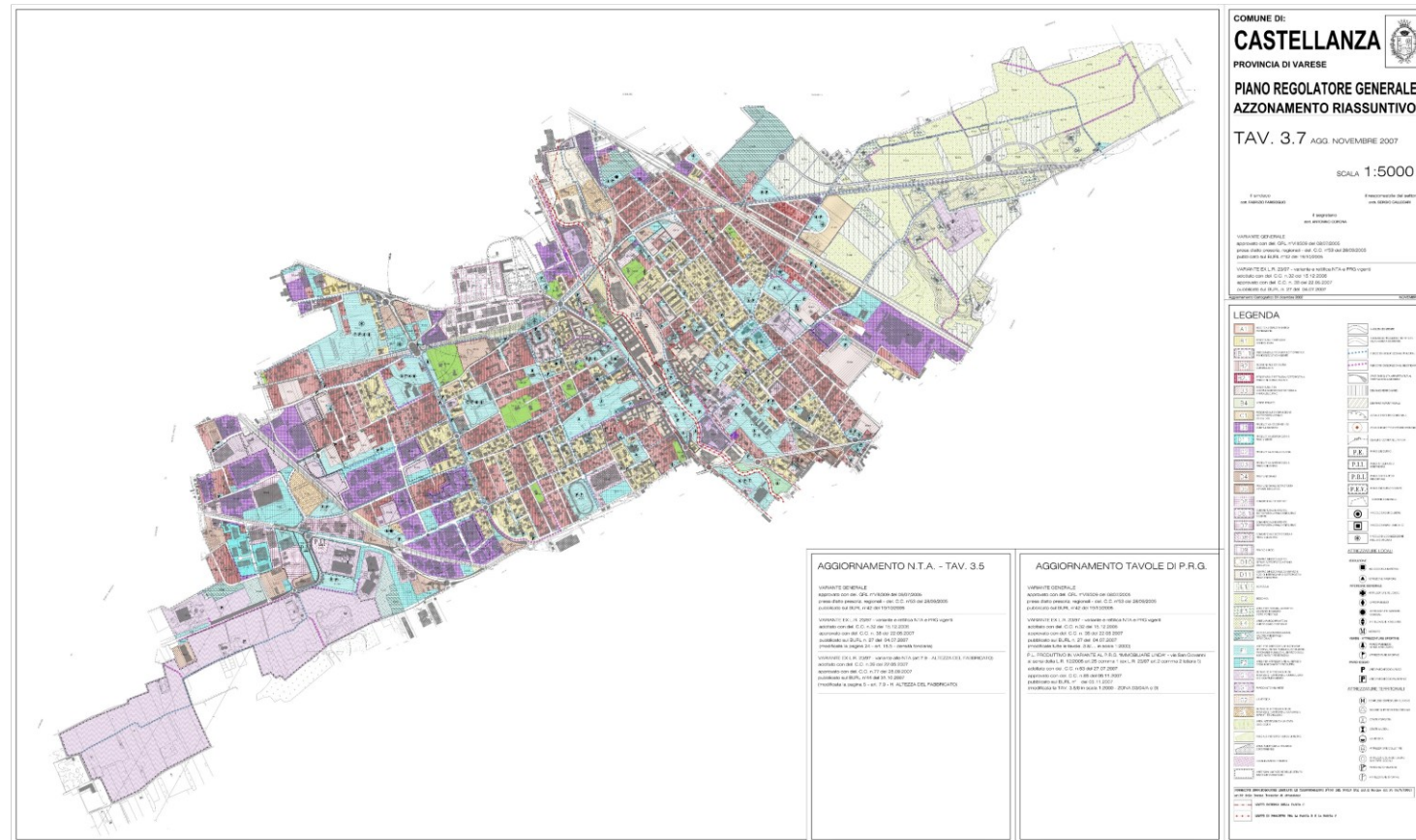
- L'ultimo PRG è del 2005 e il primo PGT è del 2010 (dopo entrata in vigore della Legge per il Governo del Territorio - LR 12/2005);
- Il PRG: strumento statico basato sulla zonizzazione
- Il PGT: strumento dinamico, strategico, basato sulla pianificazione partecipata

PRG - PIANO REGOLATORE GENERALE

Strumento con validità a lungo termine (senza scadenza) prevalentemente "dispositivo", basato sulla zonizzazione rigida articolata in zone territoriali omogenee:

- zona A: Nuclei antichi
- zona B: zone di completamento, parzialmente edificate
- zona C: zone di espansione, inedificate
- zona D: zone per insediamenti industriali o simili
- zona E: zone agricole
- zona F: zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale

IL PRG 2005-AZZONAMENTO RIASSUNTIVO



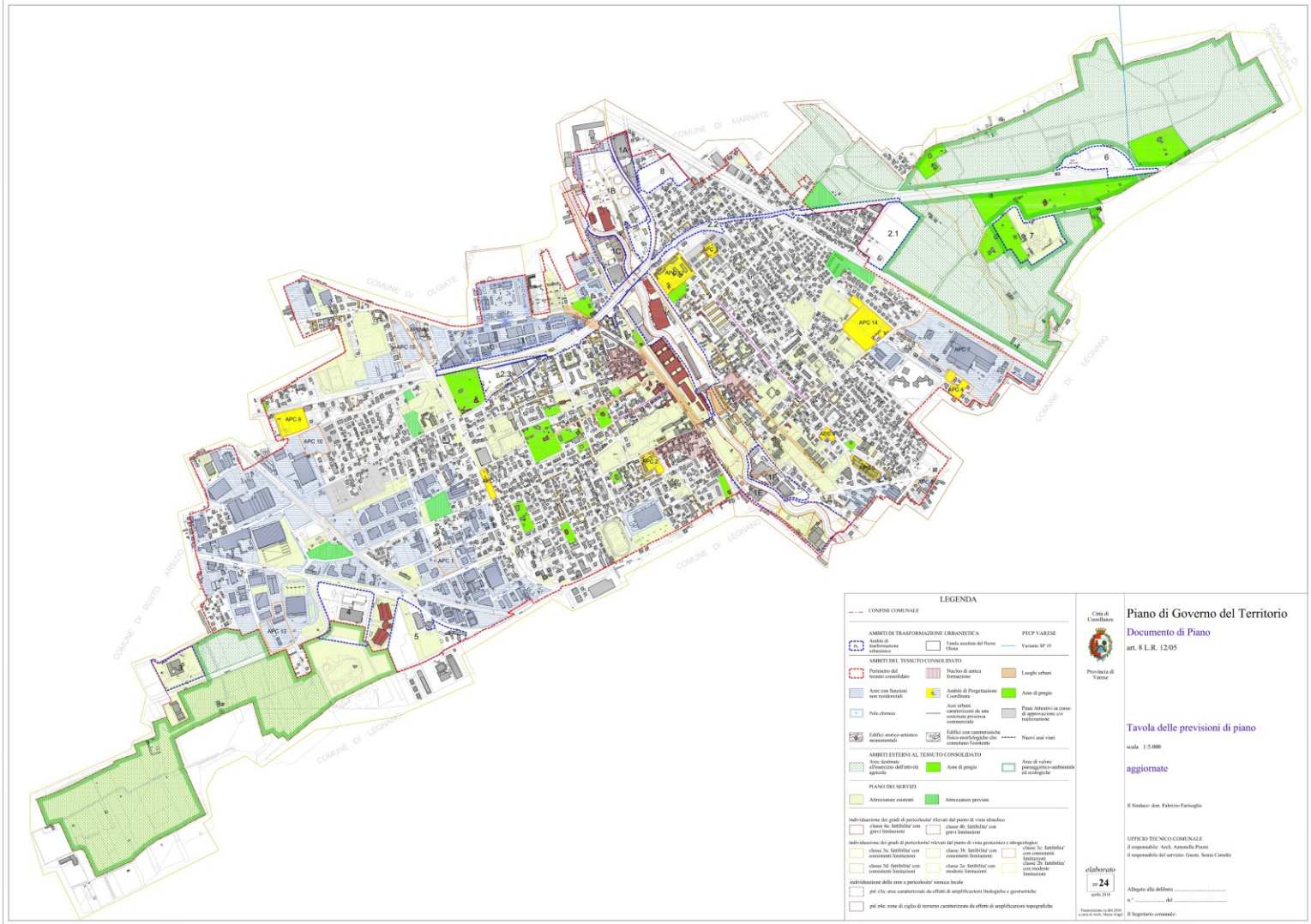
PGT – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Strumento strategico e "governativo", che non si limita a disegnare la città, ma la pianifica in base alla sostenibilità, rigenerazione urbana e alle esigenze della popolazione.

Articolato in tre atti separati:

- **Documento di Piano (DdP):** Definisce le strategie di sviluppo, la sostenibilità ambientale e gli obiettivi a lungo termine.
- **Piano dei Servizi (PdS):** Pianifica le strutture pubbliche e di interesse pubblico (scuole, parchi, ospedali) in rapporto alla popolazione reale e prevista.
- **Piano delle Regole (PdR):** Sostituisce parzialmente la parte normativa del vecchio PRG, definendo la destinazione d'uso delle aree, le regole da rispettare nell'edificazione

PGT 2010 – TAV. DELLE PREVISIONI DI PIANO



I DUE STRUMENTI A CONFRONTO

PRG – PIANO REGOLATORE GENERALE

- Statico, basato sulla zonizzazione
- Struttura unitaria
- Obiettivo: espansione edilizia
- Partecipazione limitata
- Assenza di premialità

PGT- PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- Dinamico, strategico
- Articolato in tre strumenti:
Documento di Piano
Piano dei Servizi
Piano delle Regole
- Obiettivo: rigenerazione urbana
- Partecipazione ampia
- Premialità: compensazione, perequazione e incentivi

PRINCIPALI NOVITA' DEL PGT

Rigenerazione e consumo suolo: riqualificazione dell'esistente e riduzione del consumo di nuovo suolo.

Partecipazione: "progettazione partecipata", informando la cittadinanza e ascoltandone le istanze fin dall'inizio.

Perequazione Urbanistica: attribuzione di uno stesso indice di edificabilità all'interno di ambiti di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla precisa localizzazione degli edifici.

Compensazione: Permette di ottenere diritti edificatori cedendo aree al Comune per interventi pubblici.

Incentivazione (Premialità): Il PGT può concedere un aumento volumetrico se l'intervento privato produce benefici pubblici aggiuntivi.

PGT 2010

Ambiti di Trasformazione (ATU)

Ambiti di Progettazione Coordinata (APC)

- N. 8 ATU individuati corrispondenti a n. 17 comparti
- N. 15 APC individuati

STATO DI ATTUAZIONE NEL 2018

ATU: N. 1 SOLO PIANO APPROVATO (ATU1F VIA BETTINELLI)

APC: N. 4 PIANI APPROVATI

VARIANTE Documento di Piano nel 2020

- N. 5 OBIETTIVI PRINCIPALI

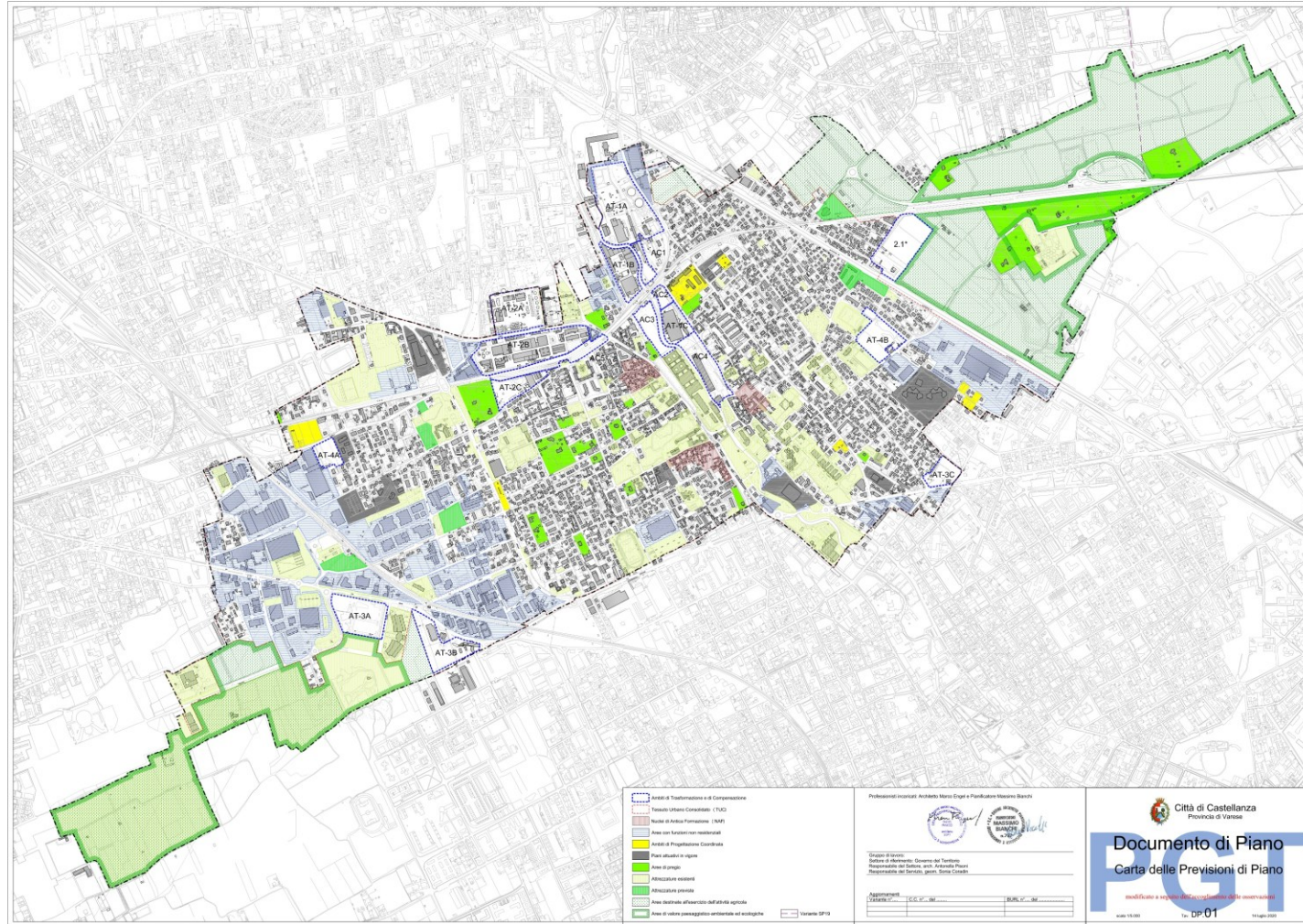
- VALLE OLONA
- FERROVIA
- POLO CHIMICO
- SARONNESE
- BUON GESU'

- N. 11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

- N. 18 AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (APC)

- N. 5 AMBITI DI COMPENSAZIONE (AC)

VARIANTE DOCUMENTO DI PIANO 2020



PGT 2010 e Variante Documento di Piano 2020

STATO DI ATTUAZIONE NEL 2025

AT: N. 1 SOLO PIANO APPROVATO (AT-3A VIALE BORRI)

APC: N. 5 PIANI APPROVATI

AC: NESSUN AMBITO DI COMPENSAZIONE ACQUISITO

BILANCIO E CONSIDERAZIONI

Variante Generale al PGT

AVVIO DEL PROCEDIMENTO dicembre 2025

AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO E PRESENTAZIONE
SUGGERIMENTI E PROPOSTE

ENTRO IL 31 MARZO 2026

LA VARIANTE GENERALE INDIRIZZI E COLLABORAZIONE CON CENTRO STUDI PIM

Centro Studi Programmazione Intercomunale dell'Area metropolitana
Opportunità di collaborazione

Struttura di supporto, di natura pubblica, agli uffici comunali per:

- analisi dei dati ambientali e territoriali
- sviluppo ipotesi di intervento
- collaborazione e assistenza alla pianificazione e programmazione in materia di governo del territorio

Gennaio 2026: Approvazione Programma di collaborazione tra il Centro Studi PIM e il Comune di Castellanza