

Piano di Governo del Territorio e Piani di settore

Strumenti e processi per la pianificazione comunale

Nuovo Documento di Piano e la variante al Piano dei Servizi e delle Regole, la Valutazione Ambientale Strategica, Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo, Piano Generale del Traffico Urbano e Piani Particolareggiati della Sosta e della Mobilità Attiva (IST_01_26)
ai sensi della LR 12/2005 e LR 31/2014

pim.mi.it

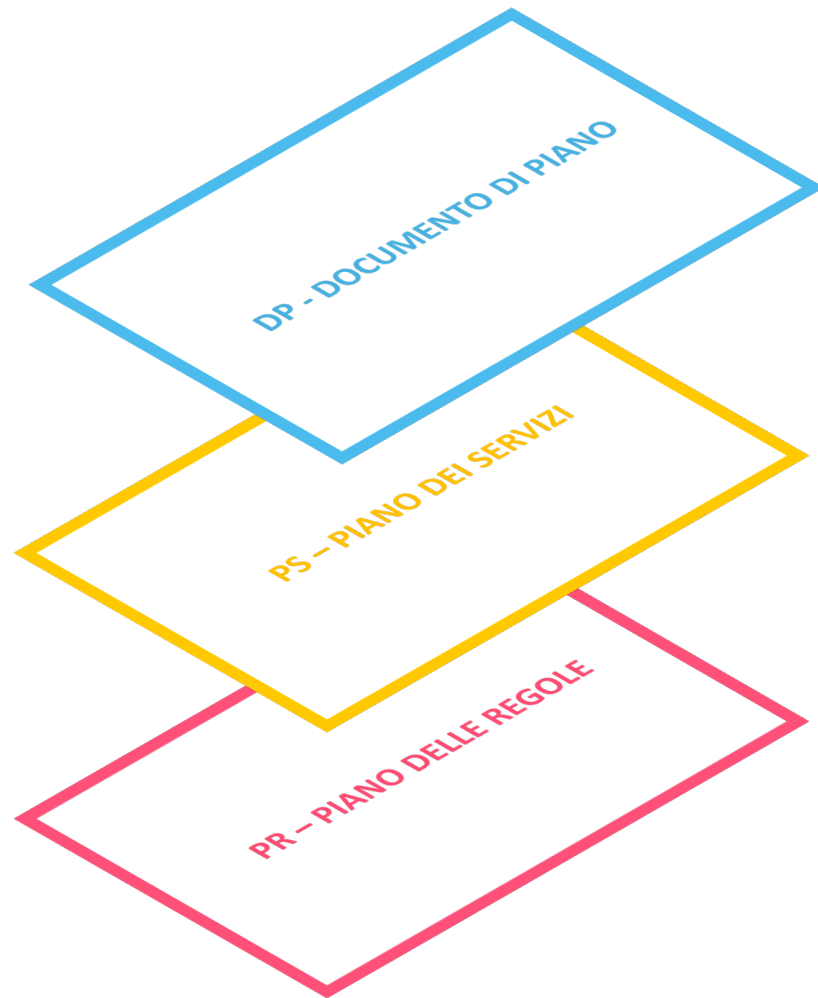
COMUNE DI CASTELLANZA (VA)
06 marzo 2026

CENTRO STUDI 
PIM

COS'È IL PGT e I PIANI DI SETTORE?

STRUTTURA

Il Piano di Governo del Territorio (LR 12/2005) si articola in 3 atti



OBIETTIVI STRATEGICI DI PIANO
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE E URBANA
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NEGLI AT

OBIETTIVI PER LA CITTA' PUBBLICA
SERVIZI ESISTENTI
SERVIZI PROGRAMMATI
RIGENERAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

OBIETTIVI GENERALI PER LA CITTA' COSTRUITA [TESSUTO URBANO
CONSOLIDATO – TUC]
CLASSIFICAZIONE TUC E AGRICOLO
INCENTIVAZIONI E RIGENERAZIONE DEL TUC
VINCOLI
CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DI PROGETTO

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO nella definizione della LR 12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

COMPONENTE STRATEGICA DEL PGT

Strumento di indirizzo per le previsioni di breve periodo e individuazione delle strategie generali, **privo di valore conformativo** del regime giuridico dei suoli.

A esso è demandata l'esplicitazione delle politiche e delle trasformazioni che si intendono perseguire nell'arco di **5 anni**.

CONTENUTI MINIMI

- **Aggiornamento del Quadro conoscitivo** del sistema territoriale di riferimento e locale, delle dinamiche socio-economiche, dello stato di attuazione del PGT vigente e delle previsioni e programmazione della città pubblica
- Obiettivi di sviluppo, dimensionamento e definizione delle **strategie del Piano**
- Definizione degli **Ambiti di trasformazione**
- Definizione degli **Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana** [LR 18/2019]
- Definizione dei **criteri di compensazione, perequazione e incentivazione**

ALLEGATO: Componente geologica idrogeologica e sismica – Invarianza idraulica

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO nella definizione della LR 12/2005

PIANO DEI SERVIZI

COMPONENTE STRUTTURALE/ REGOLAMENTARE

Rappresenta il **Piano della città pubblica**, per la programmazione e la regolazione delle “attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”.

Ha **durata illimitata** e ha **valenza prescrittiva e vincolante** sul regime giuridico dei suoli.

CONTENUTI MINIMI

- **Analisi della dotazione** di attrezzature di servizio esistenti e in programmazione
- Definizione degli interventi sui servizi esistenti e **previsione di nuove aree a servizi o di riorganizzazione**
- **Quantificazione dei costi** degli interventi previsti

ALLEGATO: PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO [PUGSS]

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO nella definizione della LR 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

COMPONENTE STRUTTURALE / REGOLAMENTARE

Classifica e disciplina **la città consolidata, le aree agricole ed, eventualmente, gli Ambiti di non trasformazione**, incorpora alcune funzioni del Regolamento edilizio e definisce la disciplina d'uso del Tessuto Urbano Consolidato [TUC]
Ha **durata illimitata** e ha **valenza prescrittiva e vincolante** sul regime giuridico dei suoli.

CONTENUTI MINIMI

- Definizione delle **regole d'uso del suolo** (dove - come - quanto)
- Definizione delle modalità di intervento nei **Nuclei di antica formazione**
- Definizione dei **vincoli** alle differenti scale
- Definizione dei criteri di incentivazione per il recupero e la valorizzazione degli **ambiti dismessi e sottoutilizzati** [LR 18/2019]
- **Carta del Consumo di Suolo** [LR 31/2014]

ALLEGATO: Individuazione Reticolo Idrico Principale e Minore [RIP e RIM]

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO nella definizione della LR 12/2005

VAS

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Valuta gli **effetti ambientali** derivanti dall'attuazione del PGT

REQUISITI

- Fornisce **informazioni** a decisori, operatori e cittadini, rappresentando uno snodo del processo di pianificazione partecipata
- Deve essere **effettuata durante la fase preparatoria** del Piano
- Deve essere **integrata nel processo di elaborazione** del Piano
- Deve **accompagnare il Piano** in tutta la sua vita utile attraverso un'azione di monitoraggio

EVENTUALE: Screening d'Incidenza/VINCA

IL PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO e Piani Particolareggiati nella definizione del Codice della Strada (art. 36 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285) e delle Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani Urbani del Traffico, emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici il 24 giugno 1995.

PGTU

PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO

1° livello : fornisce le linee generali e di indirizzo.

E' uno strumento tecnico-amministrativo di breve periodo, subordinato al PUMS della Provincia di Varese, finalizzato a conseguire:

- il miglioramento della circolazione e della sicurezza stradale di tutte le componenti;
- la riduzione dell'inquinamento acustico/atmosferico e delle emissioni climalteranti;
- il contenimento dei consumi energetici.

Fa riferimento alle infrastrutture esistenti e ai progetti in fase di attuazione, rispetto ai quali individuare gli interventi di riorganizzazione dell'offerta e di orientamento della domanda.

CONTENUTI

- **QUADRO CONOSCITIVO SOVRACOMUNALE e LOCALE**
- **INDIVIDUAZIONE DELLE CRITICITA'/PROBLEMATICITA'** analisi incrociata degli elementi relativi alla fase analitica e dei contributi
- **QUADRO PROPOSITIVO/PROGETTUALE:** Obiettivi / Classificazione della rete per tutte le componenti / indicazioni-linee di indirizzo per gli interventi da sviluppare (nelle fasi successive della progettazione)
- **REGOLAMENTO VIARIO – FASI D'ATTUAZIONE**

IL PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO e Piani Particolareggiati nella definizione del Codice della Strada (art. 36 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285) e delle Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico, emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici il 24 giugno 1995.

Piani Particolareggiati

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA SOSTA E PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA MOBILITA' ATTIVA

2° livello : forniscono indicazioni progettuali di massima per l'attuazione del PGTU.

CONTENUTI

- **QUADRO CONOSCITIVO LOCALE:** approfondimento delle informazioni contenute nel PGTU
- **QUADRO PROPOSITIVO/PROGETTUALE:** approfondimento progettuale in coerenza con gli indirizzi del PGTU
- **Piano Particolareggiato della Sosta:** individuazione con riferimento ad ambiti specifici della tipologia di regolamentazione degli spazi di sosta, dell'entità della tariffa negli spazi a pagamento, delle condizioni per il rilascio dei pass ai residenti.
- **Piano Particolareggiato della Mobilità Attiva:** individuazione di una rete di percorsi di connessione fra le residenze, le funzioni, le scuole e i diversi quartieri della città specificando la struttura e la tipologia di percorso in coerenza con la normativa vigente e la classificazione funzionale della rete stradale del PGTU.

QUALI I TEMI DI PARTENZA ?



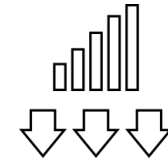
ANTEFATTI

CONSUMO DI SUOLO

Applicazione dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" (DCR 411/2018 – BURL 11/2019 e ss.mm.ii) e del PTCP.

NUOVI CONTENUTI DEL PGT

- Adeguamento alla **soglia regionale/provinciale di riduzione del consumo di suolo**
- Definizione della **soglia comunale di consumo di suolo**
- Redazione della **Carta comunale del Consumo di suolo**
- Redazione della **Carta della qualità dei suoli liberi**
- **Stima dei fabbisogni** insediativi locali residenziali e per altre funzioni urbane
- Dati e indicatori per il **monitoraggio** del consumo di suolo



RIGENERAZIONE TERRITORIALE E URBANA

Recepimento dei contenuti della "Legge Regionale n. 18/2019 - Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" e dei Criteri regionali applicativi della legge.

NUOVI CONTENUTI DEL PGT

- Individuazione degli **Ambiti della rigenerazione territoriale e urbana** ai sensi dell'art. 8bis della LR 12/2005
- Individuazione del **Patrimonio edilizio dismesso**
- **Incentivi** per il recupero del patrimonio edilizio esistente e **rigenerazione urbana diffusa**

ADEGUAMENTI NORMATIVI

Recepimento nuova disciplina urbanistica

NUOVE CONTENUTI DEL PGT

- Recepimento delle **DTU - Definizioni Tecniche Uniformi** relative ai parametri edilizi
- Recepimento della **Pianificazione sovraordinata** (PTR, PTCP, PIF, ...)
- Adeguamento della **Componente geologica, idrogeologica e sismica** (PGRA e Invarianza idraulica)

PARTECIPAZIONE



IPOTESI DI LAVORO

PASSAGGI OBBLIGATI PREVISTI DALLA NORMATIVA

- **Contributi cittadini e stakeholder** in fase di avvio del procedimento
- **Contributi/osservazioni** VAS, VINCA e Parti sociali e economiche
- **Pareri** degli Enti
- **Osservazioni** al PGT adottato

PROCESSI
PARTECIPATIVI
ARRICCHITI



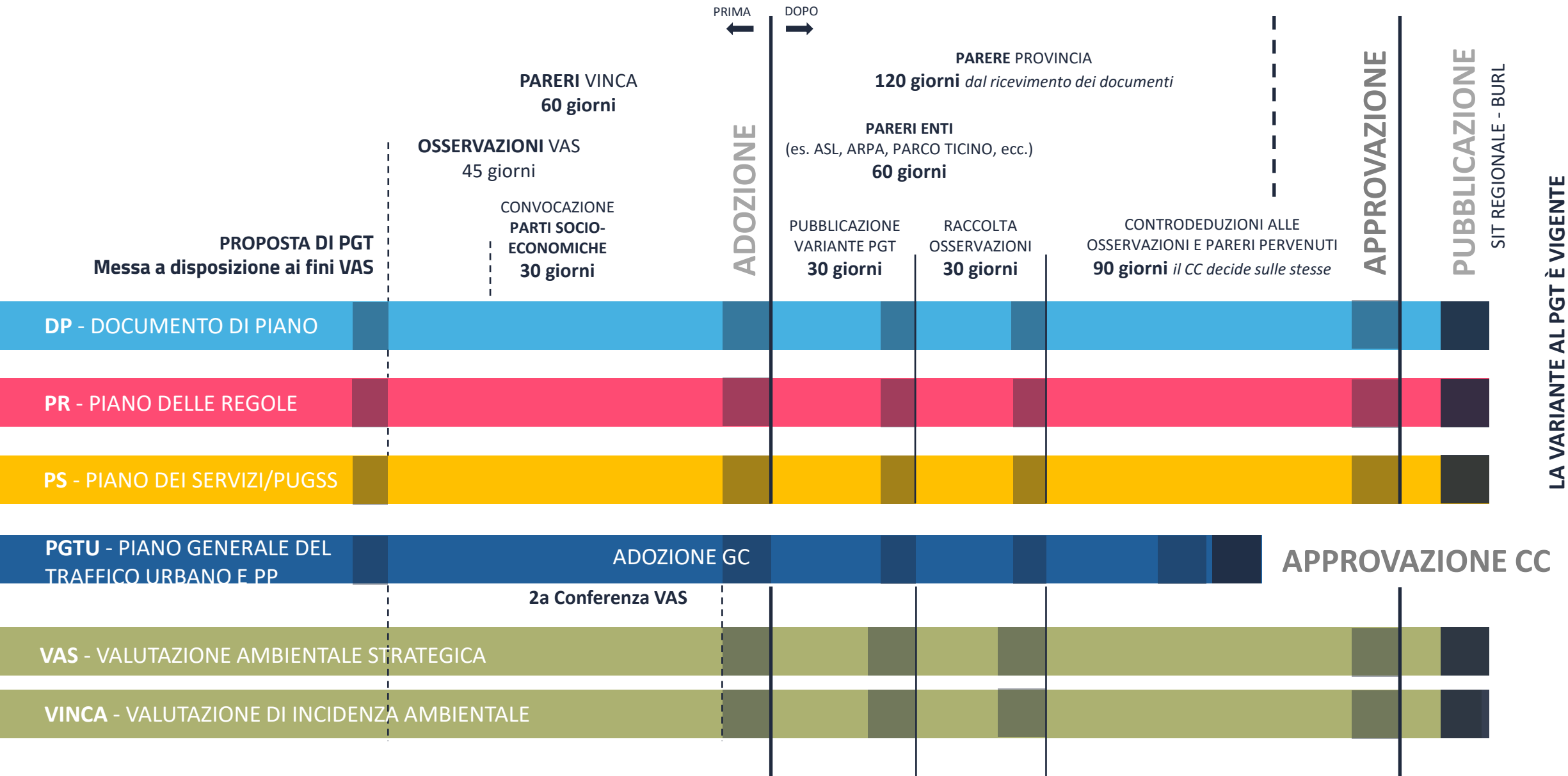
NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

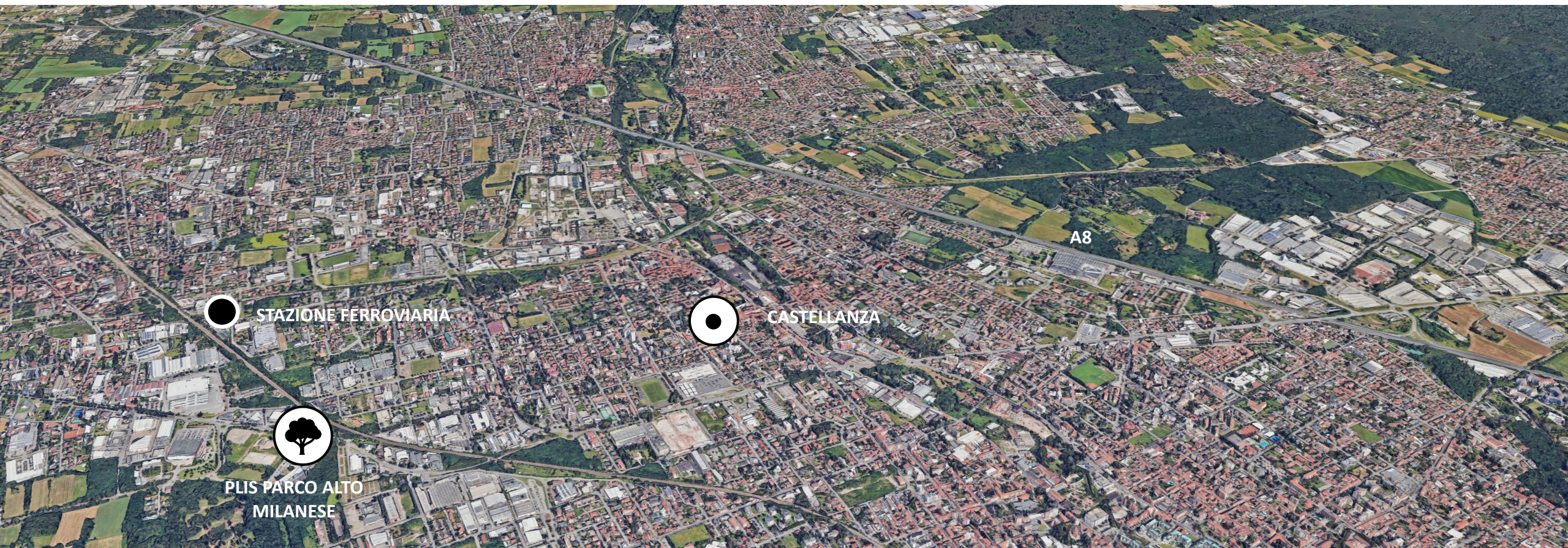
PROCEDIMENTO

IL PROCESSO DI PIANO nella definizione della LR 12/2005



IL PROCESSO DI PIANO nella definizione della LR 12/2005





STAZIONE FERROVIARIA



CASTELLANZA



PLIS PARCO ALTO
MILANESE

A8