



Variante generale
Piano di Governo del Territorio | PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Integrazioni&specificazioni 2025
relazione allegata alla delibera con le modifiche apportate

~~Barrato~~ = testo omissso

Sottolineato = testo aggiunto

Sommario

Capitolo 1 - Miscellanea	2
art. 3 - Principi interpretativi.....	2
art.4 - Deroghe	2
art.11 - Deroghe alla disciplina delle distanze	3
art.8 - Dotazione di spazi per la sosta	3
art.13 - Destinazioni d'uso	4
art.15, comma 6 - Ambiti di Trasformazione Urbana	4
art.9 - Definizione dei parametri urbanistici e edilizi	5
art.32, comma 3 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale ..	5
art.34 - Cambi di destinazione d'uso	7
art.15, comma 2 - Ambiti di trasformazione urbana e interventi riguardanti lo spazio aperto	8
art.26, comma 3 - Aree speciali soggette a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato	8
art. 23 - Ambiti delle attività economiche [TUC - AE].....	9
Capitolo 2, Un nuovo articolo per disciplinare attività “nuove” e particolarmente impattanti	10
art. 23 bis - Attività produttive particolarmente impattanti.....	10
Modifiche conseguenti alle norme tecniche vigenti	12
art.9 - Definizione dei parametri urbanistici edilizi	14
art.13 – Destinazioni d'uso.....	15
art.15 - Ambiti di trasformazione urbana e interventi riguardanti lo spazio aperto	15
art.23 – Ambiti delle attività economiche.....	15
art. 32 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.....	15

Capitolo 1 - Miscellanea

art. 3 - Principi interpretativi

Poiché è capitato e possono capitare difficoltà di interpretazione delle norme dettate dal PGT e di quelle definite dal Regolamento edilizio o del Regolamento Locale di Igiene, soprattutto per quanto riguarda il parametro delle distanze fra edifici, si specifica che in caso di contrasto e/o difficoltà di interpretazione prevalgono le norme del Piano di Governo del Territorio. Il comma 1 dell'art.3 delle NTA è pertanto così integrato.

Testo previgente

In caso di discordanza tra i diversi elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime

Testo modificato

In caso di discordanza tra i diversi elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime. In caso di discordanza fra le indicazioni del Piano di Governo del Territorio e il Regolamento Edilizio o il Regolamento Locale di Igiene prevalgono le indicazioni del Piano di Governo del Territorio.

art.4 - Deroghe

Poiché l'art.14 del DPR 380/2001 riguardante i Permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è stato ampliato dal legislatore nazionale con la fattispecie degli interventi di ristrutturazione edilizia, si omette nel testo dell'art.4 delle NTA il riferimento al "comma 1" comprendendo così anche il comma 1 bis aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020 modificativo del DPR 380/2001 e meglio articolato dagli artt. 40, 40-bis e 40-ter della legge 12/2005. Si ricorda, in ogni caso, che i permessi di costruire in deroga alle prescrizioni del PGT sono ammessi solo ed unicamente se riguardanti "edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico" (comma 1) o, comunque, "previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana" (comma 1bis).

Testo previgente

Ai sensi dell'art.14, ~~comma 1~~, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto dagli artt. 40, 40-bis e 40-ter della legge regionale n. 12/2005, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico e generale.

Testo modificato

Ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto dagli artt. 40, 40-bis e 40-ter della legge regionale n. 12/2005, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico e generale.

art.11 - Deroghe alla disciplina delle distanze

Si integra il testo con uno specifico riferimento alla possibilità di realizzare opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche in deroga alle distanze dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici, così come ammesso dall'art.79 del DPR 380/2001. All'articolo 11 delle NTA è pertanto aggiunto il comma 4 così definito:

Testo aggiunto

4. La deroga alle distanze dalle strade e dai confini di proprietà e degli edifici per la realizzazione di opere finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche è ammessa ai sensi dell'art. 79 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

art.8 - Dotazione di spazi per la sosta

Si modifica l'impaginazione dell'art.8 al fine di rendere più esplicito che quanto specificato ai commi 2, 3, 4 e 5 si applica agli interventi di “nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione” di cui al comma 1 dello stesso articolo 8 delle NTA. Si precisa, inoltre, che il calcolo dei parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge n.1150/1942 deve utilizzare il parametro del volume urbanistico come definito dalle Definizioni Tecniche Uniformi “DTU” [Allegato B] approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

Testo previgente

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione devono essere assicurati spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della legge n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.
2. I parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge n.1150/1942 potranno essere reperiti anche all'esterno del lotto di intervento solo quando è garantita la loro funzionalità, previo loro asservimento, ed eventualmente in strutture già esistenti destinate a parcheggio, previo loro convenzionamento.
3. Per gli usi residenziali, ad esclusione delle residenze collettive, deve essere garantito almeno un posto auto per unità immobiliare.
4. Il computo della dotazione di spazi di sosta e parcheggio include gli spazi di manovra ed accesso ai medesimi.
5. Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi privati per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita insediati in aree pedonali o nelle zone a traffico limitato senza limitazioni temporali.

Testo modificato

“1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione devono essere assicurati spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della legge n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni. Nel merito, si precisa che:

- i parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge n.1150/1942 potranno essere reperiti anche all'esterno del lotto di intervento solo quando è garantita la loro funzionalità, previo loro asservimento, ed eventualmente in strutture già esistenti destinate a parcheggio, previo loro convenzionamento;
- per gli usi residenziali, ad esclusione delle residenze collettive, deve essere garantito almeno un posto auto per unità immobiliare;

- la dotazione di spazi di sosta e parcheggio di cui al citato art.41-sexies deve essere computata utilizzando il parametro del “volume urbanistico” di cui alle Definizioni Tecniche Urbanistiche e include gli spazi di manovra ed accesso ai medesimi (SL x 3/10);
- non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi privati per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita insediati in aree pedonali o nelle zone a traffico limitato senza limitazioni temporali.”

art.13 - Destinazioni d'uso

IL PGT2021 persegue, ai fini di facilitare il metabolismo urbano e il recupero edilizio, una accentuata indifferenza funzionale che distingue unicamente le porzioni di città ove sono ammesse (quasi) tutte le funzioni, tranne la produzione di beni (fabbriche), e le parti di città ove sono ammesse tutte le attività economiche ad eccezione degli usi residenziali. Questa impostazione stride, perlomeno sul piano lessicale, con la distinzione dettata dalla normativa nazionale e regionale fra funzioni principali e funzioni complementari o compatibili o accessorie, nonché con quella introdotta dalla legislazione nazionale e più recente di “macro raggruppamenti funzionali”. Per tale ragione, ai fini di rendere più facile la lettura delle Norme Tecniche si integra l'articolo 13 con il seguente comma 4.

Testo aggiunto

4. Gli usi complementari ammessi dalla disciplina delle diverse zone sono insediabili anche in via esclusiva e, comunque, senza limitazioni percentuali rispetto alle funzioni principali a cui quelle complementari fanno riferimento.

art.15, comma 6 - Ambiti di Trasformazione Urbana

Ancorché perfettamente in linea con l'impostazione data dalla legge regionale lombarda alla valenza strategica e non vincolante il regime giuridico dei suoli del Documento di Piano e, segnatamente, degli ambiti di trasformazione urbana, il comma 6 dell'art.15 delle norme tecniche di attuazione si presta, per come è scritto, a interpretazioni fuorvianti. In particolare, alcuni hanno asserito che negli ambiti di trasformazione urbana esista una sorta di doppio regime dei suoli: quello dettato dal Documento di Piano, nel caso vengano attuate le trasformazioni previste dalle Schede attraverso piano attuativo (o permesso di costruire convenzionato) e, in alternativa e in modo equipollente, quello definito dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi. Tale interpretazione non tiene conto che ai sensi del comma 3 dell'art. 8 della legge regionale lombarda n.12/2005 è corretto affermare che il Documento di Piano non produce “effetti diretti sul regime giuridico dei suoli”, ma è altresì necessario considerare che laddove il PGT impone il ricorso al piano attuativo (o un permesso di costruire convenzionato) ciò comporta tutti i vincoli, le procedure e le norme conseguenti dettate dalla legislazione nazionale per i piani attuativi.

Il riferimento è in questo caso al comma 2 dell'art.9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che esplicitamente prevede che nelle more dell'adozione del piano attuativo sono ammessi solo gli interventi fino al restauro conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia, ma limitati a singole unità immobiliari e, fintanto, il cambio di destinazione d'uso se subordinato a convenzione nel caso degli usi abitativi. Qualora invece il Documento di Piano dovesse decadere, decadrebbero anche le modifiche previste e il regime giuridico degli ambiti di trasformazione urbana diventerebbe quello dettato dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, privi di

scadenza, e che nel caso della nostra città registra lo stato di fatto ex ante all'approvazione del Documento di Piano.

Testo previgente

“In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle regole o dal Piano dei servizi. Fatti salvi i piani attuativi e i programmi integrati di intervento anche solo adottati e i titoli edilizi con convenzione sottoscritta, la disciplina dettata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi si applica altresì decorso il termine quinquennale di cui sopra.”

Testo modificato

“In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle regole o dal Piano dei servizi nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art.9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Fatti salvi i piani attuativi e i programmi integrati di intervento anche solo adottati e i titoli edilizi con convenzione sottoscritta, la disciplina dettata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi si applica altresì decorso il termine quinquennale di cui sopra.”

art.9 - Definizione dei parametri urbanistici e edilizi

Nell'edilizia di origine storica, in particolare, ma anche in quella più recente, è nato qualche dubbio interpretativo circa la precisa individuazione dell'entità “edificio” alla luce di quanto meglio precisato dalle Definizioni Tecniche Uniformi “DTU” [Allegato B] approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 - n. XI/695. Ad esempio, per quanto riguarda gli ampliamenti “una tantum”, laddove ammessi dalla disciplina di zona. I dubbi concernono se la definizione di edificio deve tener conto dello stato originario testimoniato dagli atti o lo stato attuale. Per rendere la norma più facilmente interpretabile si ritiene opportuno includere un nuovo comma a chiusura dell'art.9 specificando, in accordo con quanto definito dal comma 3 del medesimo articolo, che si dovrà tener conto dello stato di fatto, ovvero della condizione esistente alla data di adozione del PGT.

Testo aggiunto

4. L'individuazione dell'entità “edificio” secondo la definizione fornita dall'Allegato B delle Definizioni Tecniche Uniformi “DTU” deve essere fatta in riferimento allo stato di fatto, se legittimamente autorizzato, risultante alla data di adozione del presente PGT.

art.32, comma 3 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

L'art. 32, commi 2 e 3 delle NTA del PGT stabilisce che “Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito della pianificazione attuativa o dai titoli edilizi convenzionati o dagli atti unilaterali d'obbligo, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla

legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita” e che “La pianificazione attuativa e i titoli edilizi convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d’obbligo assicurano la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella quantità minima prevista dalla tabella” ivi contemplata.

Le cosiddette “aree speciali soggette a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato” (art. 26 delle NTA del PGT) sono qualificate come “aree destinate a funzioni prevalentemente residenziali o produttive la cui edificazione è condizionata o necessitata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie o secondarie, o per le quali sono previsti interventi o utilizzi specifici e particolari”.

Nelle aree di cui agli artt. 19 (Nuclei di antica formazione), 21 (Ambiti prevalentemente residenziali), 22 (Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria) e 23 (Ambiti delle attività economiche) delle NTA del PGT la previsione del titolo edilizio diretto quale modalità di attuazione può ingenerare l’erronea convinzione che non sia dovuta alcuna dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale anche nel caso in cui il titolo edilizio sia diretto a consentire un aggravio del carico urbanistico in quanto abilitante la realizzazione di una nuova costruzione o di ampliamenti.

Invece, l’art. 34 delle NTA del PGT (nel testo vigente, oggetto della proposta di modificazione illustrata successivamente) dispone che *“Nel caso di cambi di destinazione d’uso attuati con o senza opere edilizie, è fatto obbligo, fatte salve le diverse disposizioni dell’art.51 della legge regionale n. 12/2005, di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quando l’uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi del precedente art. 32”.*

Pertanto, al fine di rendere esplicita l’omogeneità degli interventi comportanti gli aggravii del carico urbanistico sotto il profilo degli obblighi di dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale, si propone l’integrazione dell’art. 32, comma 3 delle NTA del PGT mediante l’inserzione - dopo la tabella recante la quantità minima di dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale - del seguente periodo:

Testo aggiunto al comma 3 dopo la tabella:

Detta dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è assicurata in ogni caso di nuova costruzione e di ampliamenti, oltre che nei casi disciplinati dall’art. 34. Laddove gli interventi non siano subordinati a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale per le nuove costruzioni o gli ampliamenti sono computate sottraendo alla SL realizzata 75 mq. Tale riduzione si applica una sola volta per edificio ampliato o di nuova costruzione. Nel caso l’ampliamento o la nuova costruzione sia inferiore a tale soglia, le dotazioni non sono dovute.

Resta in ogni caso valido quanto già disposto dal vigente art. 32, comma 5, che qui si riporta secondo cui *“Nella pianificazione attuativa o nei titoli edilizi convenzionati, la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale può essere assicurata mediante:*
- *cessione al comune delle aree;*
- *assoggettamento a servitù di uso pubblico a favore del comune;*
- *stipula di apposito regolamento d’uso;*
- *monetizzazione;*
- *realizzazione da parte degli operatori di opere di valore equivalente e comunque non inferiore ai valori di monetizzazione”.*

art.34 - Cambi di destinazione d'uso

Relativamente ai mutamenti di destinazione d'uso, l'art. 23-ter, comma 1 del DPR 380/2021 (cosiddetto Testo Unico dell'edilizia) stabilisce, salva diversa previsione delle leggi regionali, che i mutamenti rilevanti di destinazione d'uso sono quelli che determinano i mutamenti fra le categorie d'uso definite nello stesso art. 23-ter comma 1: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale (trattasi dei cosiddetti cambi di destinazione d'uso "verticali").

Inoltre, i commi 1-ter e 1-quater del medesimo art. 23-ter, esentano dal reperimento di aree per servizi d'interesse generale, i mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie d'uso del comma 1 qualora gli interventi riguardino singole unità immobiliari, salva la possibilità, per i Comuni, di fissare negli strumenti urbanistici specifiche condizioni.

Alla luce della disciplina innanzi sintetizzata si propone pertanto la seguente modifica dell'art. 34 delle NTA del PGT:

Testo previgente

1. Nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati con o senza opere edilizie, è fatto obbligo, fatte salve le diverse disposizioni dell'art.51 della legge regionale n.12/2005, di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quando l'uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi del precedente art. 32.

Testo modificato

"1. Nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati con o senza opere edilizie, è fatto obbligo di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale qualora l'uso previsto comporti una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi del precedente art. 32, fatte salve le diverse disposizioni dell'art.51 della legge regionale n.12/2005 e dell'art. 23-ter del DPR 380 del 2001, fermo restando che, per singola unità immobiliare deve intendersi un fabbricato o una sua porzione edilizia con autonomia funzionale e strutturale, riconoscibile come entità unitaria nell'uso e nella destinazione avente SL non superiore al 30% dell'intera superficie dell'edificio di cui fa parte.

Giacche i macro raggruppamenti funzionali definiti dal PGT fanno sotto la voce "funzioni compatibili" riferimento uno all'altro, per renderli compatibili con le innovazioni introdotte dall'art. 23-ter, comma 1 del DPR 380/2021 e rendere più lineare la comprensione della norma si aggiunge all'art.4 il seguente comma:

Testo aggiunto

"2. Ai fini di trovare la corrispondenza fra le macrocategorie individuate dal comma 1 dell'art.23 ter del DPR 380/2001 e la classificazione degli usi proposta dall'art.13 delle NTA, per la finalità della determinazione dei cambi di destinazione d'uso, sono esclusi gli usi complementari elencati in modo distinto per ogni macrocategoria individuata dall'art.13"

art.15, comma 2 - Ambiti di trasformazione urbana e interventi riguardanti lo spazio aperto

Al fine di superare i dubbi interpretativi relativi al reperimento delle aree per attrezzature d'interesse generale nell'ambito della pianificazione attuativa definita dal documento di piano si propone di modificare l'art. 15, comma 2 come sotto specificato:

testo previgente

2. Le trasformazioni ammesse in tali ambiti sono indicate nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti norme, che costituisce parte integrante ed essenziale delle medesime. Per ogni Ambito di Trasformazione Urbana le schede indicano i parametri urbanistici e edilizi ammessi, le opere di urbanizzazione da realizzare, le condizioni generali a cui devono attenersi le trasformazioni urbane e, in alcuni casi, gli assetti planivolumetrici di massima a cui devono far riferimento gli interventi.

testo modificato

2. Le trasformazioni ammesse in tali ambiti sono indicate nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti norme, che costituisce parte integrante ed essenziale delle medesime. Per ogni Ambito di Trasformazione Urbana le schede indicano i parametri urbanistici e edilizi ammessi, le opere di urbanizzazione da realizzare, le condizioni generali a cui devono attenersi le trasformazioni urbane e, in alcuni casi, gli assetti planivolumetrici di massima a cui devono far riferimento gli interventi. Le schede individuano altresì le aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale da assicurare all'interno del lotto di intervento e i casi ove sono richieste dotazioni in aggiunta alle quantità minima prevista dalla tabella di cui al comma 3 dell'art 32, fermo restando che le quantità minime fissate dall'art.32 devono in ogni caso essere integralmente assicurate nelle modalità previste dal comma 5 del medesimo articolo 32.

art.26, comma 3 - Aree speciali soggette a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato

In coerenza con la modifica proposta per il comma 2 dell'art.15, ovvero per fugare dubbi interpretativi relativi al reperimento delle aree per attrezzature d'interesse generale nell'ambito della pianificazione attuativa relativamente alle previsioni del Piano delle Regole si modifica il comma 3 dell'art.26 come sotto specificato

testo previgente

Per tali aree vengono fornite nella tabella, negli estratti della carta topografica e nei testi di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedersi, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove necessarie e previste. La cessione delle aree o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione.

testo modificato

Per tali aree vengono fornite nella tabella, negli estratti della carta topografica e nei testi di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedersi, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove

necessarie e previste. La cessione delle aree o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione. In ogni caso deve essere assicurata la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella quantità minima prevista dalla tabella di cui all'art. 32, comma 3

art. 23 - Ambiti delle attività economiche [TUC - AE]

Il PGT2021 ammette nell'aree di cui all'art.23 l'insediamento delle cosiddette "residenze collettive". Sono gli studentati, i convitti, le comunità, spesso con finalità sociali e assistenziali, il cui connotato distintivo è la temporaneità dell'abitare, la presenza di servizi comuni e una gestione unica, anche sotto il profilo del titolo di godimento. Poiché non esiste una definizione normativa regionale e nazionale e per evitare che tali strutture si trasformino surrettiziamente in "normali" abitazioni si ritiene di integrare l'art.23 specificando alcuni connotati necessari per la realizzazione delle residenze collettive in ambito produttivo. Il comma 6 dell'art.32 è integrato con la seguente definizione:

"L'insediamento delle residenze collettive nelle aree di cui al presente articolo è ammessa solo nel caso tali strutture siano provviste di spazi di servizio d'uso comune agli ospitati (reception, sala lettura/Tv, bar, mensa, etc...) non inferiori al 15% della superficie lorda dell'intero intervento e qualora sia mantenuta nel tempo l'unicità della proprietà dell'immobile. Tale condizione è da trascriversi nei registri immobiliari. La richiesta del titolo abilitativo deve essere corredata da piano economico finanziario asseverato relativo alla sostenibilità gestionale della struttura."

Capitolo 2, Un nuovo articolo per disciplinare attività “nuove” e particolarmente impattanti

art. 23 bis - Attività produttive particolarmente impattanti

La diffusione dei “data-center” nel contesto lombardo e in quello metropolitano, in modo particolare, obbliga a definire regole per disciplinare l’insediamento di queste attività non contemplate dal PGT e potenzialmente impattanti sotto il profilo paesaggistico, dei consumi energetici ed idrici e delle alterazioni climatiche indotte dai sistemi di raffreddamento. Le incertezze riguardano la classificazione urbanistica di queste attività nonché la necessità di prevedere opportune azioni di mitigazione e compensazione sia ambientali che paesaggistiche. La configurazione di questi insediamenti, o comunque di quelli non minuti, è infatti decisamente fuori scala rispetto ai materiali della città esistente. Similmente a quanto stabilito dal PGT per le attività logistiche (altrettanto impattanti), che ha previsto una disciplina specifica, si istituisce un nuovo articolo, l’art.23 bis, ove sono concentrate tutte le regole riguardanti, sia i cosiddetti “data center”, sia le attività logistiche. Circa quest’ultime, si segnala che Regione Lombardia è nel frattempo intervenuta con la legge 8 agosto 2024, n.15 che ha definito le regole e le procedure per le logistiche di interesse sovracomunale, ovvero superiori ai tre ettari, non previste nell’ambito del territorio comunale.

Più nel dettaglio, relativamente ai data-center, la presente variante alle norme tecniche precisa quanto specificato nei successivi punti.

1. I data-center (o centri dati) sono classificati come attività produttive, integrando conseguentemente la definizione di “attività produttive” di cui all’art.13 con la voce mutuata dal codice Ateco appena introdotto da Istat.
2. Si fornisce una definizione di centri dati più esplicita che tiene conto delle definizioni fornite da regione Lombardia e dall’articolo 2 del Regolamento Europeo n. 1364/2024 a cui occorre far comunque riferimento per eventuali ulteriori dubbi interpretativi;
3. Si specifica che i centri dati sono ammessi:
 - a) negli “ambiti delle attività economiche” di cui all’art.23 NTA, ove sono contemplate sia le attività produttive che quelle direzionali e, per rimando, al successivo art.24;
 - b) negli ambiti di trasformazione urbana e nelle aree speciali soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato di cui agli art.15 e 26 delle NTA, ma solo laddove sono ammessi “gli usi produttivi” di cui all’art.13.

Al contrario, i data center non sono ammessi nelle aree ove le attività direzionali sono classificate come complementari agli usi residenziali e a queste assimilabili (Nuclei di antica formazione e aree residenziali consolidate di cui agli articoli 19, 20, 21 e 22 delle NTA). Questa esclusione è dovuta al carattere eminentemente residenziale e urbano di queste porzioni di città, che mal si armonizza con l’impatto e la configurazione dei data center.
4. In ragione della loro dimensione tipicamente fuori scala rispetto alla texture della città residenziale, tali insediamenti necessitano di un attento controllo planimetrico e di valutazione dell’impatto paesistico. Rho è una città caratterizzata da una forte mixité d’uso e la contiguità fra abitare e data center appare problematica, sia per la monofunzionalità di questi ultimi, che per le loro dimensioni e la “chiusura” verso la città. La scarsa compatibilità è una questione di dimensione ma anche, ovviamente, di impatto ambientale, riconducibile, anzitutto, al possibile inquinamento acustico e all’emissione di

calore generata da queste attività. I data center necessitano inoltre di opere di urbanizzazioni (ad esempio l'allaccio alla rete elettrica di alta tensione) particolarmente impattanti, ancorché definite da procedure e regole specifiche e non computabili come oneri di urbanizzazione.

Per tali ragioni si ritiene indispensabile un attento controllo degli aspetti insediativi e progettuali che solo uno strumento come il piano attuativo e, specificatamente, il Piano integrato di intervento, possono assicurare. L'insediamento dei data center è per tanto sempre subordinato alla redazione di un "piano integrato di intervento" (PII), così come le attività logistiche sono subordinate a piano attuativo dalle NTA già vigenti. Finalità del PII sono quindi, oltre a quelle tradizionali della pianificazione attuativa, la verifica degli impatti, le misure mitigative e compensative e l'armonizzazione nel contesto urbano sotto il profilo paesaggistico, ambientale e socioeconomico.

5. Per le medesime ragioni di cui sopra si ritiene opportuno definire una altezza massima degli edifici, differente e più ridotta rispetto a quella degli insediamenti produttivi ammessi negli "ambiti delle attività economiche" di cui all'art.23 (18 metri al posto di 24) e, parimenti, si ritiene opportuno reintrodurre un tetto massimo al rapporto di copertura ($R_c \leq 70\%$). L'indice edificatorio e gli altri parametri urbanistici ed edilizi rimangono invariati.
6. Si definiscono degli obiettivi di riduzione dell'impatto ambientale riguardanti l'uso dell'energia elettrica, delle risorse idriche, delle modalità di impiego dei generatori di backup delle emissioni in atmosfera, degli effetti clima alteranti e indici cosiddetti "*power usage effectiveness*" virtuosi ($PUE < 1,5$, ad esempio). La concreta verifica di tali obiettivi avverrà all'interno delle procedure di verifica ambientale richieste.
7. Si subordina l'insediamento dei data center ad interventi di mitigazione e compensazione in ragione del loro particolare impatto ambientale e sociale. Nel merito, la variante definisce un valore economico minimo per le compensazioni/mitigazioni parametrato alla superficie edificata (100 €/mq sl) e chi può realizzarle (operatore e/o comune), comunque ricorrendo alle procedure di evidenza pubblica previste dal Codice degli Appalti. La variante stabilisce inoltre che una quota di tali risorse debba obbligatoriamente essere destinata alla realizzazione delle "opere di compensazione ambientale ed incremento della naturalità" di cui all'art. 35 delle NTA. Parimenti, si specifica che queste risorse possono essere destinate a programmi formativi e divulgativi relativi all'uso delle tecnologie informatiche e a queste assimilabili. Il novello articolo 23 bis precisa, infine, cosa le risorse dedicate ad opere di compensazione e mitigazione di cui sopra sostituiscono (contributi di cui all'art.35 delle NTA) e rispetto a cosa sono da considerarsi aggiuntive. In particolare, tale contributo va aggiunto ai contributi di costruzione, alle dotazioni di aree a standard, alle opere mitigative/compensative richieste in sede dei procedimenti di verifica ambientale ai sensi dell'art.10 del Norme di Attuazione del Piano territoriale metropolitano di Città Metropolitana e ad altri eventuali contributi derivati da ulteriori eventuali procedimenti di co-pianificazione in capo ad altri enti pubblici. Va precisato, inoltre, che il contributo richiesto per le opere di mitigazione e compensazione, considera anche la valutazione economico-finanziaria delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati per la realizzazione dei "data center" così come disciplinato, ad esempio, dal comma 2 quater dell'43 della legge 12/2005 o dai programmi integrati di intervento di cui all'art.87 della medesima legge. Tale contributo "aggiuntivo" tiene dunque conto del valore immobiliare e fondiario di questi insediamenti e del contributo che ad essi può essere chiesto per il funzionamento della città. Vale anche la pena precisare che rispetto al costo di costruzione di questi immobile

il trasferimento all'Amministrazione Comunale per la infrastrutturazione delle città si attesta fra 2,5% e il 4% considerando all'unisono i contributi di costruzione, le dotazioni di standard e il contributo aggiuntivo. Tale valore appare ragionevole e in linea con una politica tesa a non ostacolare l'insediamento di queste attività. Le percentuali di cui sopra si alzano decisamente se le rapportiamo alla rendita come generalmente si usa fare per la determinazione degli oneri (12-20% del valore stimato del terreno). Si tenga infine presente che queste attività, rispetto ai tradizionali insediamenti produttivi, determinano un impatto sulla città profondamente differente. Le attività produttive sulle quali il PGT e i conseguenti atti (primi fra tutti la determinazione degli oneri di urbanizzazione e la quantificazione delle dotazioni territoriali) hanno considerato sono quelle che nel tempo hanno portato a considerare i luoghi del lavoro come elementi attivi della città: luoghi della produzione ma anche di un certo tipo di socialità, luoghi che si radicano in contesto socio economico permeando caratteri e sinergie, con il mondo produttivo in genere e con la società civile, nonché luoghi, dal punto di vista strettamente funzionale, nei quali esisteva ed esiste un determinato rapporto generalmente costante tra la dimensione degli edifici, gli impianti, il numero di addetti, i servizi connessi, eccetera.

Queste nuove attività modificano invece in maniera significativa quei precedenti rapporti e, seppure dotate di un potenziale economico estremamente elevato, si qualificano più come "macchine" o depositi di contenuti ad alta tecnologia, connotati peraltro da logiche insediative non tradizionali e legate invece alla prossimità con impianti e infrastrutture avulse dalla vita urbana.

8. Si sottolinea, come d'altronde già sopra anticipato, che nel comma 23 bis sono raggruppate tutte le disposizioni riguardanti le attività logistiche già definite dalle norme tecniche d'attuazione vigenti e, segnatamente, dall'art. 23 delle NTA che sono stralciate, ovvero spostate nel nuovo articolo.
9. Si modifica anche il comma 3 dell'art.32 relativo alle dotazioni di standard sostituendo l'intestazione della quarta riga ("attività logistiche di autotrasporti") con la seguente definizione "attività produttive particolarmente impattanti di cui all'art.23 bis". Le dotazioni sono incrementate dal vigente 80% al 100% (dal 20% al 100% nel caso dei data center).
10. Le modifiche introdotte dalla presente variante valgono anche per gli ambiti di trasformazione urbana laddove essi prevedano l'insediamento delle funzioni di cui all'art.23bis. Per tali ragioni si integra il comma 7 dell'articolo 15 specificando che nell'evenienza prima menzionata occorre fare riferimento e prevale quanto specificato dall'art.23 bis. L'art.23 bis prevale anche sulle "Norme speciali per l'area industriale di via Risorgimento" di cui all'art. 24 delle NTA, nel senso che l'insediamento di centri dati o attività logistiche all'interno di quest'area non può usufruire di quanto previsto dal comma 3 e 4 (perequazione aggiuntiva) e del comma 5 (altezze illimitate) di cui all'art.24.

Modifiche conseguenti alle norme tecniche vigenti

Si inserisce il seguente nuovo articolo:

"Art. 23 bis - Attività produttive particolarmente impattanti"

1. Definizione

In ragione dell'impatto generato sulla viabilità, il paesaggio, il contesto urbano, l'ambiente, le risorse energetiche e idriche e gli effetti clima-alteranti e sul contesto socio-economico, il PGT

detta norme specifiche per alcune attività produttive particolarmente impattanti quali i centri dati e le attività logistiche.

Si definiscono “attività produttive particolarmente impattanti”:

- le 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, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq (d’ora in poi: attività logistiche);
- i « data center » corrispondenti alla struttura fisica e alla infrastruttura tecnologica formata dai sistemi hardware, software e impiantistici, destinati alla progettazione, la produzione, lo sviluppo e l’implementazione di applicazioni e di servizi informatici, nonché per l’archiviazione, l’elaborazione, il trattamento e la gestione dei dati digitali associati a tali applicazioni e servizi.

2. Localizzazione

La attività logistiche sono ammesse ove appositamente segnalato con specifica grafia nelle tavole di PGT.

I data center sono ammessi:

a) negli “ambiti delle attività economiche” di cui all’art.23 e 24,

b) negli “Ambiti di trasformazione urbana” e nelle “aree speciali soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato” di cui agli articoli 26 e 15 delle NTA unicamente laddove in queste aree il PGT contempla l’insediamento degli “usi prevalentemente produttivi” di cui al comma 3 dell’art. 13.

I data center non sono ammessi nelle aree ove gli “usi direzionali [D]” di cui all’art.13 sono contemplati quali usi complementari (nuclei di antica formazione e aree residenziali consolidate di cui agli articoli 19, 20, 21 e 22 delle NTA).

3. Modalità attuative

L’insediamento dei data center è sempre soggetto a Programma Integrato di Intervento.

L’insediamento nel territorio comunale di attività logistiche è sempre soggetto a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato. L’insediamento di attività logistiche è subordinato a studio di impatto viabilistico.

4. Indici e parametri urbanistici

Indice fondiario = $< 0,8 \text{ mq/mq}$ o esistente se superiore

Rapporto di copertura = 70%

Indice di permeabilità fondiaria = $> 15\%$

Altezza massima di fabbricati produttivi e impianti tecnologici = 18 m

Altezze maggiori di m.18 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali e per la presenza di particolari impianti produttivi e tecnologici.

5. Obiettivi ambientali

La realizzazione dei centri dati dovrà di norma:

- garantire un impegno virtuoso dell’energia;
- massimizzare il ricorso a fonti di energia rinnovabili nel rispetto dalla normativa vigente; promuovere il riutilizzo dell’energia termica prodotta dalle infrastrutture digitali, vuoi impiegando tale energia nelle reti di teleriscaldamento, vuoi a favore di comunità energetiche rinnovabili, vuoi in altri usi che impieghino i cascami termici;

- adottare soluzioni tecnologiche per il raffreddamento delle infrastrutture digitali che escludano l'utilizzo di acqua prelevate da pubblico acquedotto e che privilegiano l'utilizzo di risorse idriche non qualificate, come definite dalla normativa vigente, o anche tecniche alternative a ridotto impatto ambientale;
- contenere e mitigare le emissioni clima alteranti;
- contingentare e distribuire nell'arco del tempo i test per la funzionalità dei generatori elettrici di emergenza. Tali modalità dovranno essere esplicitate nei titoli abilitativi. In ogni caso i generatori di emergenza dovranno utilizzare carburante a basso impatto ambientale (biodisel, ad esempio) e garantire livelli di silenziosità elevati.

6. Opere di mitigazione e compensazione

Attività logistiche. Gli interventi di potenziamento, regolazione e segnalazione della viabilità eventualmente necessari per l'insediamento di attività logistiche messi in evidenza dallo studio di impatto viabilistico sono interamente a carico degli operatori.

Centri dati. L'insediamento dei centri dati sul territorio comunale è subordinato alla realizzazione di misure compensative delle esternalità ambientali e sociali equivalenti a un valore di 100 euro per ogni mq di superficie lorda. Tali opere, da definirsi in accordo con il Comune in sede di pianificazione attuativa, possono essere realizzate direttamente dall'operatore o dall'Amministrazione in sua sostituzione o dai soggetti di cui al comma 5. dell'art. 35 delle presenti NTA, fatte comunque salve le norme del codice dei contratti pubblici. Qualora le opere non siano direttamente realizzate dall'operatore, questo è obbligato a versare al Comune, al momento della stipula della convenzione, la somma dovuta maggiorata di IVA, spese tecniche e di tutte le voci che costituiscono il quadro economico di un'opera pubblica.

Almeno 1/3 del valore complessivo delle misure compensative deve essere destinato alla realizzazione degli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità di cui all'art.35 delle presenti NTA.

I contributi di cui al presente comma possono essere impiegati anche per attività formative e di divulgazione concernenti l'impiego, le caratteristiche e le problematiche connesse all'uso delle tecnologie informatiche e dell'intelligenza artificiale dedicate a studenti, lavoratori e ai cittadini, più in generale.

Le opere di mitigazione e compensazione di cui al presente comma assolvono ai contributi di cui all'art.35 delle presenti NTA e sono da considerarsi aggiuntive ai contributi di costruzione e alle opere di compensazione delle esternalità eventualmente definite in sede di valutazione ambientale (Via, Vas, relative procedure di esclusione, etc.) e quelle dovute ai sensi dell'art.10 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Metropolitano di Città Metropolitana (cosiddetti: effetti diffusivi) o che dovessero essere determinate da altre procedure di co-pianificazione attuativa in capo ad altri enti pubblici.”

art.9 - Definizione dei parametri urbanistici edilizi

Viene aggiunto il seguente 4 comma:

“ 4. Impianti tecnici e determinazione della superficie lorda delle attività produttive. Gli impianti tecnici sostanziali al ciclo produttivo non ricompresi all'interno della sagoma degli edifici costituiscono superfici lorda edificabile. La superficie lorda di tali manufatti coincide con la misura della proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno di tali manufatti.”

art.13 – Destinazioni d’uso

In coda al raggruppamento funzionale “Usi produttivi [P]” si aggiunge dopo la voce “attività logistiche di autotrasporto anche quando non funzionali all’uso produttivo” la seguente dizione:

- Data center e altre attività per l’elaborazione dati, l’hosting, le infrastrutture informatiche e le relative attività connesse”

art.15 - Ambiti di trasformazione urbana e interventi riguardanti lo spazio aperto

Il comma 7 è integrato dalla seguente dizione da porsi alla fine del medesimo:

“La realizzazione dei data center negli ambiti di trasformazione urbana, laddove ammessi, è subordinata a quanto definito dal successivo art.23 bis che prevale anche in caso di contrasto con le indicazioni definite dalle schede”

art.23 – Ambiti delle attività economiche

Il terzo periodo del comma 6 dell’art. 23 sotto riportato viene omesso.

~~“Nelle tavole di PGT sono individuate con apposita grafia gli ambiti ove è ammessa la presenza di attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq. Tali insediamenti sono subordinati a studio di impatto viabilistico e sono assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.”~~

art. 32 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Il comma 3 dell’art.32, già oggetto di precedente integrazione, è ulteriormente modificato integrando la tabella come sotto indicato:

usi	dotazione rispetto alla superficie lorda
residenze sociali e residenze collettive	36%
grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria	200%
usi produttivi	20%
<u>attività produttive particolarmente impattanti di cui all’art.23 bis</u>	100%
altri usi	100%
altri usi all’interno dei Nuclei di antica formazione e dell’Area industriale di via Risorgimento (art.19 e art.24)	80%
altri usi all’interno degli Ambiti di trasformazione urbana e delle Aree soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato(art.15 e art.22)	110%