



Comune di Vedano Olona

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto:

Norme

MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

COMUNE DI VEDANO OLONA

Sindaco Enrico Baroffio	Assessore all'urbanistica Fiorella Furlan	Segretario Comunale Gabriella Di Girolamo	Responsabile servizio tecnico Daniele Aldegheri
----------------------------	--	--	--

GRUPPO DI LAVORO PGT

Progettazione urbanistica

ATI
Giuseppe Barra
via Motto dei Grilli, 38
COCQUIO TREVISAGO (VA)

con
BCG Associati
di Massimo Giuliani
Via Treves 2 - PAVIA

Redazione V.A.S.

ITER s.r.l.
Enrico Moretti - Stefano Gambarana
Via Sarfatti 26 - MILANO

Piano Acustico

Bruno Gagliardi
Via Cottolengo, 8
CERRO MAGGIORE (MI)

Studio geologico

Marco Parmigiani
Via Raffaello Sanzio, 3 - TRADATE (VA)

Piano Generale Traffico Urbano

ERRE.VI.A srl
Paolo Cattini
Via Colombo, 23 - TREZZANO S/N (MI)

Piano del Commercio

Mauro Anzini
Via degli Scipioni, 5 - MILANO

Data:

Elaborato:

Novembre 2012

A22

SOMMARIO

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	4
ART. 3.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE 5	5
ART. 4.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	6
ART. 5.	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO	6
ART. 6.	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	8
ART. 7.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE	8
ART. 8.	VALIDITA' DEI DIRITTI VOLUMETRICI	10
ART. 9.	CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE	10
ART. 10.	PRESCRIZIONI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE	12
ART. 11.	OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA	14
ART. 12.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI	16
ART. 13.	IL PIANO DEI SERVIZI.....	16
ART. 14.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	17
ART. 15.	IL PIANO DELLE REGOLE	17
ART. 16.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE.....	18
ART. 17.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	19

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) pianifica e programma, con riferimento all'intero territorio comunale, l'assetto del territorio e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento di titolo abilitativo. Il PGT costituisce uno strumento urbanistico unitario per il territorio comunale, coordinato con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, che si articola nei seguenti atti:
 - a. Documento di Piano
 - b. Piano dei Servizi
 - c. Piano delle Regole
2. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) detta e definisce, rispettivamente, direttive e indirizzi nonché prescrizioni speciali e vincoli finalizzati a tutelare ed a riqualificare l'ambiente ed il paesaggio, a promuovere uno sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture, a garantire un'adeguata dotazione di servizi sia per la popolazione che per le attività del territorio comunale, tenuto conto del coordinamento con i comuni limitrofi finalizzato a perseguire una migliore ed efficiente rete di servizi di livello sovra ed intercomunale. Il P.G.T. individua altresì - anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto - le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse naturali, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto- prevalgono sul PGT.
3. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi generali:
 - a) promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
 - b) mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - c) organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - d) migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
 - e) valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
4. Il Piano di Governo del Territorio (PGT):
 - a) ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - b) esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - c) in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
 - d) definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi ambientali, agricoli e urbani da sottoporre a interventi di trasformazione;
 - e) individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;

- f) individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
 - g) prevede l'utilizzo di meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali
5. Il Piano di Governo del Territorio:
- a) recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale sovraordinati, ed in particolare ha contenuti coerenti e coordinati con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP), il Piano Territoriale Paesistico Regionale;
 - b) esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - c) individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
 - d) individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale.
 - e) è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
 - f) è redatto in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
6. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".
7. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del previgente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:
- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o

vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il presente Documento di Piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, determinati sulla base del principio assunto di non consumare nuovo suolo in territorio agricolo e di migliorare la funzionalità del sistema urbano esistente, anche verificata la coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) individua gli ambiti oggetto di intervento, rimandando al piano delle Regole e al piano dei Servizi la puntuale definizione delle modalità d'intervento, da approntarsi sulla base dei criteri fissati dagli articoli che seguono del presente Documento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;

e) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale.

3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.

ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni contenute nelle presenti Norme, derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali sia statali che regionali, che abbia efficacia diretta e prevalente sulle presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di Norme in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
6. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
7. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

ART. 4. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi, i Piani di Settore nonché gli altri documenti del PGT devono attenersi e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
3. Direttive e Indirizzi: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi, i Piani di Settore nonché gli altri documenti del PGT devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio a supporto del Documento di Piano.
4. In particolare hanno valore di “indirizzi” le seguenti disposizioni:
 - a) le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi:
 - b) le indicazioni contenute nelle schede normative relative agli ambiti di intervento
5. Il Documento di Piano detta altresì delle Direttive volte ad orientare in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, prevedono pertanto integrazioni ed approfondimenti atti ad una migliore e più efficace attuazione. Le direttive ammettono adattamenti sulla scorta di analisi di maggiore dettaglio, ovvero in base a motivazioni adeguatamente supportate possono ammettere soluzioni alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

ART. 5. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Il presente articolo riguarda:

- a) Interventi di trasformazione in aree private;
- b) Interventi di trasformazione in aree destinate a servizi pubblici;
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - a) la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - b) la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - c) la fattibilità geologica;
 - d) l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - e) la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - f) la compatibilità acustica.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano l'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al PGT.
5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:
 - a) Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 e parte integrante del Piano dei servizi.
 - b) Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - c) Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d.lgs. 114/98;
 - d) Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;
 - e) Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005 in qualità di parte integrante del Piano.
 - f) Inoltre:
 - g) le indicazioni del Piano Paesistico Comunale così come individuate nella Relazione e nella Normativa del Piano delle Regole sono da considerare parte integrante del Documento di Piano.

- h) le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

ART. 6. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A 13 Aree di trasformazione, mediante un perimetro grafico, le aree di trasformazione; si intende genericamente per ambito l'insieme delle aree che concorrono alla definizione di una parte del territorio.
2. La Tavola A13 Aree di trasformazione di cui al comma 1 individua:
 - a) aree di trasformazione conformate;
 - b) nuove aree di trasformazione.
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi secondo quanto disciplinato al successivo comma 6.
4. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera a) riguardano un Piano Attuativo già previsto dal precedente PRG e non attuato, riproposto all'interno del PGT.
5. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera b) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute al successivo ART. 7. Esse si conformano esclusivamente con l'approvazione del Piano attuativo in coerenza con quanto contenuto nelle presenti norme e nelle schede normative di cui al successivo all'ART. 10.

ART. 7. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della l.r. 12/2005, l'attuazione delle previsioni del Piano trova applicazione attraverso l'uso della perequazione.
2. La perequazione si applica attribuendo alle aree destinate a servizi e a funzioni di qualificazione ambientale comprese in ogni ambito individuato un indice edificatorio teorico che si genera al momento della cessione delle aree stesse alla pubblica amministrazione.
3. Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate all'interno delle aree di trasformazione così come disciplinato nei successivi commi.
4. Le volumetrie a destinazione residenziale troveranno collocazione in aree residenziali, mentre le volumetrie, ovvero le superfici lorde di pavimento, a destinazione produttiva o terziario/commerciale, troveranno collocazione all'interno di aree non residenziali.
5. Al fine di favorire il trasferimento delle volumetrie previste negli ambiti individuati nelle Tavole A13 e A15 rispettivamente delle Aree di Trasformazione e della Perequazione, le aree di trasformazione dovranno attenersi alle indicazioni contenute nei successivi commi 6 e 7.
6. L'Amministrazione Comunale, per conseguire l'obiettivo di realizzare gli standard individuati dalle tavole di piano, potrà utilizzare quota parte delle aree di cessione delle aree di trasformazione, nella misura stabilita nelle Schede delle aree di trasformazione e specificate al successivo comma 7, per favorire la ricollocazione delle volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice perequativo. A tale fine i proprietari, detentori dei diritti volumetrici di cui al precedente comma 2, hanno facoltà di utilizzare in proprio le volumetrie generate, allocandole nelle aree rese disponibili dalla Pubblica Amministrazione, o di conferirle,

traducendole in beneficio economico, a qualunque altro soggetto interessato, compresi i proprietari delle stesse aree di trasformazione che le realizzeranno con le medesime modalità.

7. Gli scambi volumetrici dovranno comunque avvenire all'interno degli Ambiti di appartenenza di ogni area di trasformazione come indicato nella Tavola della Perequazione A 15 e di seguito specificato:
 - a. Ambito B, di completamento del sistema residenziale Nord: le aree B1 e B3 dovranno concentrare le volumetrie consentite nel 50% dell'area, e cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione il restante 50%. A sua volta la pubblica amministrazione destinerà la totalità delle nuove aree di cui è entrata in possesso alla ricollocazione delle volumetrie generate nell'area B2 in virtù dell'indice di perequazione pari a 0,5 mc/mq;
 - b. Ambito C, residenziale e di completamento delle dotazioni sportive: l'area C3 dovrà concentrare la volumetria consentita nel 50% dell'area, e cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione il restante 50%. A sua volta la pubblica amministrazione destinerà la totalità delle nuove aree di cui è entrata in possesso alla ricollocazione delle volumetrie generate nell'area C2 in virtù dell'indice di perequazione pari a 0,5 mc/mq;
 - c. Ambito D, residenziale e di completamento delle dotazioni sportive: le aree D3 e D4 dovranno concentrare le volumetrie consentite nel 50% dell'area, e cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione il restante 50%. A sua volta la pubblica amministrazione destinerà la totalità delle nuove aree di cui è entrata in possesso alla ricollocazione delle volumetrie generate nelle aree D5, in virtù dell'indice di perequazione pari a 0,5 e D6, D7 e D8 con indice pari a 0,33 mc/mq;
 - d. Ambito E, di completamento dell'area artigianale: le aree E1, E2, E3, E4 e E5 dovranno concentrare le volumetrie consentite nel 50% dell'area, e cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione il restante 50%. A sua volta la pubblica amministrazione destinerà la totalità delle nuove aree di cui è entrata in possesso alla ricollocazione delle volumetrie generate nell'area E6 in virtù dell'indice di perequazione pari a 0,5 mq/mq.
8. L'indice di edificazione delle aree di trasformazione e di ricollocazione delle volumetrie ovvero delle SLP è composto da:
 - a) un indice destinato all'edificazione diretta da parte dei proprietari dell'area stessa da calcolare sull'intera area e da concentrare all'interno del 50% o altra percentuale come sopra specificato;
 - b) un indice destinato alla ricollocazione di volumetrie ovvero SLP generate altrove, da calcolare sull'intera area ma da realizzare nella rimanente parte dell'area come sopra specificato.
9. La Volumetria, ovvero la SLP determinata dall'indice delle aree a servizi o per funzioni di qualificazione ambientale, si genera esclusivamente con la cessione dell'area stessa alla pubblica amministrazione, che le attrezzerà secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.
10. Per consentire la procedura sopra indicata non saranno consentite monetizzazioni all'interno delle aree di trasformazione di cui agli ambiti B, C, D, E.
11. L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare la disponibilità di volumetrie teoriche residue, per riallocare volumetrie del centro storico e potrà altresì utilizzare i diritti volumetrici per trasformarli in incentivi per favorire politiche di recupero del centro storico. In particolare:
 - a. Le volumetrie teoriche residue relative agli ambiti prevalentemente residenziali (B, C e D) potranno essere utilizzate per ricollocare le volumetrie così come riportato nelle schede dei Piani di Recupero contenuti nel Piano delle Regole per i piani ove sono previsti trasferimenti di volumetria all'esterno del comparto;
 - b. la quantità volumetrica da trasferire verrà determinata dal Piano di Recupero e non potrà in ogni caso eccedere la quota massima prevista dalle singole schede dei Piani di Recupero;

- c. il trasferimento volumetrico sarà subordinato all'avvenuto completamento degli interventi di recupero così come previsti dagli specifici piani attuativi;
 - d. le quote volumetriche residue relative ai comparti artigianali E verranno utilizzate per produrre incentivi finalizzati al recupero delle facciate degli edifici del centro storico secondo uno specifico programma che l'Amministrazione Comunale metterà a punto entro 1 anno dall'approvazione del presente PGT;
 - e. al fine della quantificazione dei diritti volumetrici l'Amministrazione Comunale valuterà un diritto volumetrico residenziale pari ad 1/3 del diritto volumetrico artigianale.
12. All'interno dell'Ambito di Trasformazione denominato "Località Fontanelle" può essere applicata la perequazione secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 1 della L.R. 12/05. La perequazione di comparto è estesa alle aree di trasformazione G e H comprese all'interno del comparto stesso.

ART. 8. VALIDITA' DEI DIRITTI VOLUMETRICI

1. I diritti volumetrici rappresentano una potenzialità volumetrica che è subordinata all'attuazione degli ambiti di trasformazione ed alla validità del Documento di Piano.
2. Nel caso di cessione al Comune di aree dotate di diritti volumetrici o di attuazione dei progetti di recupero del centro storico così come determinati nel Piano delle Regole, i diritti volumetrici mantengono la loro validità anche al variare della pianificazione urbanistica comunale e l'Amministrazione Comunale si impegna a garantirne l'utilizzabilità.

ART. 9. CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lettera e) e comma 3 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative alle aree di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, prima della redazione dei progetti di piani attuativi di iniziativa privata di seguito denominati, le cui caratteristiche specifiche di intervento necessitano di verifica preventiva da parte dell'Amministrazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi:
 - ambito di trasformazione "Località Fontanelle", al cui interno è prevista una grande struttura di vendita;
 - ambito di trasformazione A, con riferimento al quale sono previsti incentivi volumetrici connessi alla qualità della proposta di intervento, sotto il profilo dell'inquadramento planivolumetrico e funzionale, della qualità architettonica e prestazionale degli edifici e della capacità di recupero dell'esistente.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà infatti verificare le concrete potenzialità di raggiungimento dei contenuti indicati nelle schede delle aree di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Garantire che i Piani Attuativi delle aree di trasformazione G e H nella loro organizzazione progettuale non limitino e non pregiudichino in alcun modo i progetti infrastrutturali di valenza regionale previsti o programmati.
 - b) Assicurare che i Piani Attuativi delle aree di trasformazione G e H adottino le prescrizioni derivanti dall'analisi del traffico che verrà redatta dall'Amministrazione Comunale per verificare gli impatti derivanti dagli interventi previsti nelle aree stesse.

- c) Prevedere un assetto morfotipologico delle aree comprese nei piani di inquadramento unitario (A2, A5) e (A3, A4) in grado di attribuire una buona qualità agli spazi comuni ed ai collegamenti interni (percorsi pedonali e carrai) e di consentire una integrazione funzionale negli edifici attraverso le caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso dei piani terra;
 - d) Garantire un elevato livello di qualità degli edifici, con particolare riferimento alla integrazione formale degli edifici stessi e dei fronti con il contesto costruito esistente, con le aree verdi circostanti e con l'insieme del complesso in costruzione;
 - e) Attribuire priorità al recupero delle strutture esistenti, salvaguardandone gli elementi di interesse ove esistenti e proponendone un utilizzo adeguato all'interno del comparto.
 - f) Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione e nelle presenti norme.
 - g) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede delle aree di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
 - h) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più Piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle realizzazioni di carattere ambientale.
 - i) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno delle aree di trasformazione, con particolare riferimento a:
 - livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e alle aree oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
 5. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere.
 6. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative.
 7. La negoziazione può avere anche esito negativo, in caso di mancato accordo, senza che questo determini rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti, ovvero può concludersi con l'applicazione di indici edificatori minori rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.

**ART. 10. PRESCRIZIONI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE
NORMATIVE**

1. Le zone residenziali di trasformazione sono aree destinate ad interventi di completamento del tessuto residenziale esistente e/o di ristrutturazione urbanistica oltre che di espansione, con specifica destinazione d'uso residenziale e funzioni compatibili, le cui regole di intervento sono specificate, oltre che nella presente normativa, nelle Schede delle Aree di Trasformazione di cui all'elaborato A14.
2. Le zone produttive e terziarie di trasformazione sono aree destinate alla nuova costruzione o a interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica, con specifica destinazione d'uso produttiva, terziaria e funzioni compatibili, le cui regole di intervento sono specificate, oltre che nella presente normativa, nelle Schede delle Aree di Trasformazione di cui all'elaborato A14.
3. Fatto salvo quanto disciplinato nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, l'individuazione di una zona di cui ai comma 1 e 2 nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.
4. Entro i limiti specificati nella presente normativa e nel Piano delle Regole, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
5. L'edificazione è regolata dagli indici e parametri stabiliti dalle presenti norme e dalle Schede delle Aree di Trasformazione. Il piano attuativo definirà l'edificabilità effettiva dell'intervento, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalle presenti norme, anche mediante negoziazione fra le parti (ove specificamente individuato fra soggetti proponenti e Comune), sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto:
 - a) Sostenibilità ambientale (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura; contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.). Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno in particolare verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, oltre che di adottare tecniche costruttive idonee al risparmio delle risorse energetiche.
 - b) Qualità paesaggistica;
 - c) Qualità architettonica;
 - d) Qualità delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria duale, qualità dei materiali, dotazione di verde, ecc.);
 - e) Contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.
6. All'interno dei Piani Attuativi sono individuati i seguenti indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa di tutti gli ambiti individuati:
 - a) È posta a carico di ciascun Ambito di Trasformazione la cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche nella quantità stabilite nelle presenti norme oltre che nei competenti elaborati del Piano dei Servizi.
 - b) All'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno essere realizzate a carico dei soggetti attuatori tutte le opere viabilistiche (strade veicolari, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali) rappresentate nei competenti elaborati grafici del Piano dei Servizi ed anche

quelle ivi non rappresentate ma necessarie per la distribuzione interna all'ambito (e per tale ragione previste dal relativo Piano Attuativo).

- c) All'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno altresì essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori del relativo Piano Attuativo, le attrezzature pubbliche (diverse dalla viabilità) previste dal Piano dei Servizi o comunque necessarie, con la sola esclusione delle opere che il Piano dei Servizi esclude espressamente e pone a carico di altri soggetti (in particolare del Comune).
 - d) Ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio come definite dall'ART. 10 delle presenti norme di attuazione nonché dalle schede delle aree di trasformazione relative ad ogni singolo ambito. Tipologia, morfologia, impostazione architettonica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.
7. Nelle aree di trasformazione residenziale di cui al precedente comma 1, da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a standard nelle modalità e nelle forme specificate nelle schede delle aree di trasformazione. Tale dotazione, si compone di una percentuale dell'area di trasformazione, che dovrà essere ceduta all'Amministrazione, la quale potrà utilizzarla per le ricollocazioni volumetriche delle aree a servizi individuate dal Piano. Per la verifica della dotazione di aree a standard per la cittadinanza saranno conteggiate esclusivamente le aree a servizi individuate nelle tavole di Piano.
 8. Nelle aree di trasformazione produttiva di cui al precedente comma 2 da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a servizi come di seguito meglio specificato:
 - a) con le modalità sopra descritte e come dettagliato nelle schede delle aree di trasformazione per le aree che partecipano al meccanismo della perequazione;
 - b) pari al 20% della St per le aree non interessate da processi perequativi.
 9. Nelle aree di trasformazione terziaria di cui al precedente comma 1, da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a standard pari a 100% della SLP per funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere e per le Medie Strutture di Vendita; la quota è elevata al 200% della SLP per le Grandi Strutture di Vendita.
 10. Nelle aree di trasformazione residenziale conformate e non conformate, oltre a quanto stabilito nelle schede delle aree di trasformazione di cui al precedente comma 1 sono stabilite le seguenti disposizioni urbanistiche ed edilizie:
 - a) DC = 5.00 mt.
 - b) DF = 10.00 mt.
 - c) DS = 5.00 mt.
 11. Nelle aree di trasformazione produttiva conformate e non conformate, oltre a quanto stabilito nelle schede delle aree di trasformazione di cui al precedente comma 1 sono stabilite le seguenti disposizioni urbanistiche ed edilizie:
 - a) DC = 5.00 mt.
 - b) DF = 10.00 mt.
 - c) DS = 8.00 mt.
 12. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità), oltre che nel rispetto di quanto indicato nel Piano Paesistico comunale di cui al titolo V della normativa del Piano delle Regole.

13. La quantificazione della superficie delle aree di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e dei relativi volumi o SLP è da intendersi come indicativa. La definizione esatta delle dimensioni delle aree sarà determinata esclusivamente con rilievo strumentale da effettuarsi all'interno dei Piani Attuativi. Da tale rilevazione ne deriveranno i volumi consentiti e tutte le altre quantificazioni relative ai parametri individuati.
14. E' possibile, nell'ambito delle procedure di attivazione dei Piani individuati dal presente PGT, ai fini della presentazione dei piani stessi, procedere con 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, ...) anche al fine di rendere possibile il dare corso alla realizzazione sia degli interventi privati che di quelli pubblici previsti .
15. In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.
16. La modalità di applicazione di questa ulteriore possibilità sarà disciplinata dalla convenzione che accompagna il Piano Attuativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) le sole opere pubbliche primarie devono comunque essere realizzate in maniera unitaria in fase iniziale indipendentemente dalla realizzazione delle opere private;
 - b) la realizzazione delle opere pubbliche primarie deve iniziare entro un anno dall'ottenimento dei relativi permessi di costruire delle opere private, mentre la realizzazione delle opere pubbliche secondarie può essere attivata per fasi (purché siano lotti funzionali autonomi) strettamente relazionata alle fasi di realizzazione delle opere private e in maniera proporzionale alle differenti proprietà che andranno ad attuare il Piano nel suo complesso.
17. Il progetto piani volumetrico dovrà altresì essere accompagnato da uno schema con le fasi di attuazione degli interventi articolato rispetto alle differenti proprietà sulla base dei differenti diritti edificatori posseduti.
18. In assenza di piano attuativo, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli fabbricati, purché non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nelle schede di intervento. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

ART. 11. OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

1. Oltre a quanto indicato nei precedenti articoli in relazione alle prescrizioni cui sono sottoposti i processi di trasformazione all'interno degli ambiti individuati, la pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:
 - a) **mitigazione visiva dei nuovi insediamenti** ottenuta mediante fasce di verde piantumato. Dette fasce saranno così differenziate per funzione:
 - lungo i lati adiacenti il territorio agricolo le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo da detto territorio e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato.
 - Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
 - Lungo i lati ove fossero presenti viabilità stradale, oltre alla stessa suddetta funzione di

mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale, le fasce avranno anche la funzione di barriera di attenuazione acustica.

b) **connessione fra il verde del territorio edificato e il verde rurale.**

Ove possibile dovranno essere previste fasce di verde piantumato destinate a garantire la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato ed il territorio agricolo posto all'esterno. Dette fasce avranno dunque la funzione di connettere il verde urbano col verde rurale,

Le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc) e con questi integrarsi. Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa con il Comune – fra quelle autoctone in coerenza con le differenti caratteristiche ambientali del territorio comunale.

c) **integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.**

La qualità architettonica dei nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale, costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

2. Gli interventi previsti dal Documento di Piano, ove non siano previste specifiche misure ed interventi definiti dalle schede di intervento, dovranno prevedere a corredo dei nuovi insediamenti e delle infrastrutture più significative adeguate misure di mitigazione mediante elementi a verde naturale, finalizzate alle seguenti funzioni:
 - a) Funzione di mitigazione dell'impatto visivo di edifici o infrastrutture dal territorio rurale; Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzata da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato;
 - b) Funzione di delimitazione del confine fra territorio edificato e territorio non edificato, al fine di rendere più netto e leggibile tale confine; Le fasce saranno costituite come al punto a);
 - c) Funzione mitigazione dell'impatto visivo e anche di barriera di attenuazione acustica fra insediamenti residenziali ed infrastrutture (generalmente della mobilità) suscettibili di generare un clima acustico negativo. Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere, oltre all'effetto di schermatura/mitigazione, anche quello di barriera acustica. È da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.);
3. Ove del caso, le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto o storicamente esistenti (percorsi, orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua, insediamenti agricoli, manufatti della storia agraria, ecc.) e con questi integrarsi.
4. Le fasce di verde dovranno essere fruibili: verranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

ART. 12. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Restano fatti salvi:
 - a) permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello Unico per l'Edilizia;
 - b) DIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;
 - c) progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
 - d) Accordi di Programma;
 - e) Programmi Integrati di Intervento;
 - f) progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SLP.
4. Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della SLP esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale, secondo le modalità da definirsi con specifica deliberazione di Giunta comunale.
5. Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della SLP esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.
6. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 13. IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 39,58 mq per abitante, ritenendo inoltre che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati dal Piano dei Servizi come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.
2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.

3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.

ART. 14. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su due categorie di aree:
 - a) servizi pubblici;
 - b) strutture lineari (strade, piste ciclabili ecc).
2. Il Piano dei Servizi:
 - a) Definisce e norma le aree per servizi, in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole e disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - b) Individua le aree a standard previste dal previgente PRG da confermare e quelle di nuova previsione;
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - d) indica le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
 - e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'ART. 5, comma 6, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
4. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.
5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi è prescritto che vengano utilizzate tutte le somme derivanti dalle monetizzazioni previste nei Piani Attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati.

ART. 15. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e ne disciplina le modalità di attuazione;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:

1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana.
- e) individua:
1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 16. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

5. Il Piano delle Regole detta la disciplina relativa alle aree di intervento nel tessuto urbano consolidato e ai Piani attuativi in corso.
6. In particolare il Piano delle Regole individua le prescrizioni, le norme e i parametri edilizi relativi alle aree di cui al precedente comma 1 così identificate:
 - a) Piani Attuativi in corso;
 - b) Aree di completamento del tessuto edificato esistente da attuarsi tramite intervento diretto o con permesso di costruire convenzionato con indici e parametri edilizi omogenei al contesto urbano entro il quale sono inserite;
 - c) Aree dei Piani attuativi già conformati senza modifiche normative
7. Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo e ambientale anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR, PTPR, PTCP della Provincia di Varese).
8. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
9. Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale determina oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.
10. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio.

ART. 17. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - a) 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.
 - b) indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
 - c) utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.
2. Entro sei mesi dall'approvazione del presente PGT l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del piano triennale delle opere pubbliche.