



CITTA' DI SOMMA LOMBARDO

(Provincia di Varese)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto: **NORME TECNICHE**
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica:

Massimo Giuliani

collaboratori:

Giovanni Sciuto, Licia Morenghi

Valutazione Ambientale Strategica

Monica Ruschetti

Studio geologico

Sindaco

Stefano Bellaria

Assessore all'urbanistica

Francesco Calò

**Responsabile Servizio edilizia privata
e urbanistica**

Gloria Bojeri

Scala

Data

Allegato:

Settembre 2021

A.22

SOMMARIO

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	3
ART. 3.	CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE	4
ART. 4.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	6
ART. 5.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	7
ART. 6.	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	8
ART. 7.	PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE PREMIALITÀ E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.	9
ART. 8.	CRITERI PRESTAZIONALI PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.....	11
ART. 9.	PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE	13
ART. 10.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI	13
ART. 11.	ATTUAZIONE DEL PGT.....	14
ART. 12.	IL PIANO DEI SERVIZI.....	15
ART. 13.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	15
ART. 14.	IL PIANO DELLE REGOLE	16
ART. 15.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	17
ART. 16.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	17

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
 - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
 - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
2. Il Piano di Governo del Territorio si attua utilizzando i 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.
3. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
4. Il Piano di Governo del Territorio:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale Paesistico della Regione, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Lombardo della Valle del Ticino e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia;
 - esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con 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;
 - è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
 - 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;
 - 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;
 - 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.
5. 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)"
6. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all'ART. 5

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 precedente 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 Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di 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 e/o in Piani di Zona 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) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, 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;

- f) 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 la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.
3. In particolare per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica la quota complessiva di volumetrie oggetto del Documento di Piano in 136.700 mc (compresi gli interventi sull'esistente) di cui 90.201 mc a destinazione residenziale.
 4. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 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.
 5. 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.
 6. In sede di prima applicazione della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sul territorio comunale, la presente normativa del Documento di Piano contiene alcune formulazioni normative necessarie alla sua applicazione, che, una volta recepite secondo le indicazioni specifiche negli altri documenti del PGT, potranno essere omesse in sede di modifica del presente o di approvazione di un nuovo Documento di Piano alla sua scadenza quinquennale.

ART. 3. CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.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, di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai comma successivi.
2. Le negoziazioni dei cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione in applicazione dei seguenti criteri in parte prescrittivi, in parte orientativi.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere al fine di:
 - a. Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi dando attuazione alle linee di indirizzo indicate nelle schede delle aree di trasformazione. A tale fine, con riguardo alle aree a destinazione commerciale, possono essere valutate opzioni di integrazione funzionale tra le aree commerciali destinate alle Grandi strutture di vendita. Tale integrazione potrà attuarsi attraverso l'individuazione di uno specifico comparto di intervento relativo alle aree interessate e potrà prevedere anche una parziale traslazione di volumetria tra le diverse aree interessate, fatto salvo il soddisfacimento degli standard urbanistici complessivamente previsti e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie riportate nelle schede progettuali dell'elaborato A23. Tale procedura potrà essere attuata con un Piano di inquadramento redatto dall'Amministrazione Comunale su richiesta dei proprietari delle aree interessate.

- b. Verificare la partecipazione al miglioramento della qualità urbana e all'aumento delle prestazioni degli edifici. In particolare l'Amministrazione dovrà valutare gli input positivi che i Piani attuativi sono in grado di apportare al contesto, attraverso la partecipazione alla realizzazione della città pubblica e al miglioramento della qualità degli edifici, che consente di risparmiare risorse e diminuire le emissioni inquinanti. Caso per caso e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione e al contesto oggetto di trasformazione l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
- c. Concordare, per le aree di trasformazione interessate, possibilità e modi di rilancio delle attività produttive anche mediante la ricollocazione delle attività produttive stesse nei contesti individuati.
4. 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.
5. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
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. Al Piano Attuativo da presentare per la sua formale e definitiva approvazione dovrà essere allegato il documento sottoscritto con i contenuti della negoziazione e una relazione che dimostri l'attuazione di quanto in esso contenuto.
8. È altresì possibile effettuare una procedura di negoziazione, come definita ai precedenti commi da 4 a 7, anche nei casi di interventi sottoposti a permesso di costruire convenzionato, disciplinati dal Piano delle Regole, in cui l'obbligatorio reperimento delle aree di cessione risulti significativamente complesso o poco efficace ai fini della dotazione di aree pubbliche. In questi casi, il proponente può avanzare una richiesta di monetizzazione di parte delle aree a standard, o ipotesi di compensazione riguardanti altre aree del territorio comunale che rivestano un interesse pubblico dal punto di vista della riqualificazione ambientale o della dotazione di aree a servizi.
9. La procedura di negoziazione fra il proponente e l'Amministrazione comunale, come prevista al precedente comma 8, dovrà valutare quanto segue:
- l'effettiva difficoltà a reperire le aree a standard nel lotto oggetto di intervento;
 - l'eventuale marginalità, dal punto di vista dimensionale o localizzativo, delle aree reperibili e il conseguente limitato interesse pubblico;
 - l'eventuale interesse dell'Amministrazione ad interventi compensativi alternativi alla monetizzazione delle aree;
 - il rispetto di quanto previsto al punto c) dello stesso comma 5 dell'art. 27 nei casi di ambiti di riconversione confinanti con aree produttive.

ART. 4. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, In caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
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 aventi diversa cogenza, come definite dall'art. 4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevalgono le previsioni contenute 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.
6. 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.
7. 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.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

ART. 5. 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 ed i Piani di Settore si devono attenere 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: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
4. Indirizzi: Insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.

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.16, mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
2. La Tavola di cui al comma 1 individua:
 - a) aree di trasformazione private
 - b) aree di trasformazione private già conformate dal precedente P.R.G / P.G.T.
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 2 lettere b) e c) sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.
4. Le aree di cui al comma 2 lettera c), riportate a livello indicativo negli elaborati A.16 e A.17 del Documento di Piano, sono disciplinate nel Piano delle Regole attraverso gli elaborati C.7, C.8 e C.3 (Schede delle Aree di Trasformazione già conformate).
5. L'Ambito di Case Nuove sottoposto a Piano di Inquadramento d'Ambito approvato, costituisce uno specifico approfondimento operativo del Piano delle Regole.

ART. 7. PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE PREMIALITÀ E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - aree di trasformazione già conformate appartenenti all'ambito del Fronte Parco (Piani Attuativi previsti) e le aree di trasformazione non conformate;
 - aree destinate a servizi pubblici previsti
 - aree di Case Nuove soggette a provvedimenti di delocalizzazione, come specificamente indicate nelle tavole grafiche di PGT.
3. La perequazione è ottenuta attribuendo alle aree private destinate a servizi, come specificate al precedente comma 2, non comprese all'interno dei comparti una capacità volumetrica teorica (espressa in mc).
4. La capacità teorica di cui al precedente comma 3 si traduce in diritti volumetrici (Itp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per la realizzazione della fascia di mitigazione ambientale.
5. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione.
6. Il conferimento dei diritti volumetrici deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione di cui al comma 2 sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona, e l'indice di perequazione:
 - **l'indice di densità territoriale (It)** rappresenta la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, espressa in mc.
 - **Indice di perequazione (Itp)** definisce il Volume che deve essere obbligatoriamente reperito dallo strumento attuativo per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori, espressi sempre attraverso l'indice Itp, prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso.
8. Il conferimento dei diritti volumetrici per il soddisfacimento dell'indice di edificazione può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree:
 - a) Area destinata a servizi pubblici prevista nell'ambito del Parco del Ticino esterna ai comparti edificatori deputata alla realizzazione di una Piazza Belvedere, come individuata nella cartografia di Piano e specificata nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,20 mc/mq;
 - b) Aree destinate a nuovi servizi pubblici così come individuate nella cartografia di Piano e specificate nel Piano dei Servizi, il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 0,20 mc/mq;

Le aree di cui alle lettere a) e b) sono riportate nel Piano dei Servizi nella Tav. B3

9. La perequazione nell'ambito delle aree di Case Nuove è sviluppata dal Piano di Inquadramento d'Ambito. Tale documento costituisce un'integrazione all'articolo 6 della normativa del Documento di Piano e alla normativa del Piano dei Servizi.
10. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici.
11. I diritti edificatori di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.
12. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui ai commi 10 e 11 i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nelle Tav. B4 del Piano dei Servizi.
13. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
14. L'Amministrazione comunale stanziava a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 12.
15. L'attribuzione dei diritti edificatori, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, ai sensi di quanto previsto al comma 12 dell'articolo 9 della L.R. 12/2005, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

ART. 8. CRITERI PRESTAZIONALI PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione in tutte le aree di trasformazione, sia quelle già conformate e disciplinate all'interno del Piano delle Regole sia quelle da conformare, i cui contenuti normativi sono specificati negli articoli seguenti e nell'elaborato A23 Schede delle Aree di Trasformazione.
2. In queste aree, la scelta dei Piani da attuare avviene sulla base della valutazione dell'intervento, di cui ai commi 3 e seguenti, basato sui parametri contenuti nella tabella allegata al presente articolo, relativa alle prestazioni qualitative ed ambientali minime degli interventi.
3. La valutazione sulla richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo è formulata positivamente qualora essa consegua un punteggio di almeno 25 punti, secondo i parametri della tabella di cui al precedente comma.
4. In funzione delle differenti caratteristiche del tessuto urbano su cui si interviene e degli obiettivi stabiliti, negli ambiti definiti dal PGT nella Tav. A.16, ai punteggi previsti nella tabella di pagina seguente si applicano i seguenti fattori moltiplicativi:
 - Ambito Centri storici 1
 - Ambito delle aree centrali 0,7
 - Ambito della città consolidata 0,8
 - Ambito Fronte Parco 0,7
 - Ambito Frazione di Coarezza 1
5. Il punteggio, ai fini della verifica dei limiti stabiliti dai commi 2 e 3, si ottiene moltiplicando la somma dei punteggi derivanti dalle caratteristiche proprie dell'intervento per il fattore moltiplicativo definito dal comma 4 ed arrotondando il risultato per eccesso all'unità superiore.
6. Il punteggio viene calcolato dal proponente l'intervento e dichiarato all'atto della presentazione degli atti relativi, con natura ed effetti di autocertificazione; il punteggio è assoggettato a verifica da parte dei competenti Uffici comunali ed è efficace ai sensi delle presenti norme solo nella quantità riconosciuta dal Comune a seguito della verifica.
7. Gli interventi che prevedono il recupero di edifici esistenti o di aree già edificate e/o dismesse sono sempre ammissibili: ad essi non si applica quanto previsto al comma 2
8. Gli interventi previsti nella frazione di Case Nuove sono sempre ammissibili; ad essi non si applica quanto previsto al comma 2.

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	
RISPARMIO ENERGETICO E LIMITAZIONE DI EMISSIONI CLIMALTERANTI	utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l' 80% del fabbisogno:	6 punti	
	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	almeno il 10%	3 punti
		almeno il 20%	6 punti
	realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:	9 punti	
	organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli aspetti bioclimatici per massimizzare l'apporto dell'energia solare:	variabile 12÷18 in base alla funzionalità raggiunta	
	realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche:	per irrigazione	6 punti
per impianti sanitari		15 punti	

COMFORT DEGLI EDIFICI	realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista:		4 punti
	preverdissement		20 punti
	realizzazione rete duale di acquedotto fino all'allacciamento		15 punti
	realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento		6 punti
COESIONE SOCIALE	connessione di un intervento su green field con un intervento su brown field	di superficie o volume brown field < 50% green field	10 punti
		di superficie o volume brown field > 50% green field	20 punti
	contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento:		9 punti
	previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata per ospitare cittadini provenienti da Case Nuove	almeno il 10%	15 punti
		almeno il 20%	20 punti
	realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati nel Piano dei Servizi:		variabile 15÷25 in base ai costi dell'intervento

ART. 9. PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE

1. Fatta eccezione per i Piani attuativi già conformati dal precedentemente P.R.G., l'individuazione di un'area di trasformazione nella tavola A.16 del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce conseguentemente alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Gli indici di cui al commi 4 e 5 hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di piano attuativo di cui agli stessi commi 4 e 5.
2. Le aree di trasformazione definite dalla Tav. A.16 sono destinate a specifiche destinazione d'uso e alle funzioni ad esse compatibili nel rispetto delle norme concernenti i livelli di rumorosità, le emissioni in atmosfera, gli scarichi e la dotazione di parcheggi.
3. Le destinazioni d'uso indicate nelle singole schede di cui all'elaborato A23 fanno riferimento alla classificazione contenuta nel Piano delle Regole.
4. L'edificazione possibile, sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo per le aree di cui all'ART. 6 di cui è prevista la realizzazione nell'arco di validità del Documento di Piano, è riportata nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A23 del presente Piano.
5. Nelle aree a destinazione residenziale di espansione, classificate C e già conformate nel previgente PRG / PGT individuate dalla Tav. A16 del Documento di Piano, sono realizzabili interventi, residenziali secondo gli indici e le disposizioni previste all'art. 23 delle norme del Piano delle Regole.
6. Come specificato nel Piano dei servizi, i Piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di aree a standard pari a:
 - 26,5 mq/ab per le destinazioni residenziali;
 - 20% della SLP per le destinazioni artigianali e industriali;
 - 100% della SLP per destinazioni commerciali corrispondenti alle MSV1 e MSV2
 - 200% della SLP per destinazioni commerciali corrispondenti alle MSV3 e GS
7. Tutti i Piani attuativi potranno monetizzare quota parte delle aree a standard ivi previste secondo quanto disciplinato dalla normativa delle zone in cui essi ricadono.
8. Le somme derivanti dalle monetizzazioni di aree destinate a servizi nell'ambito di piani attuativi, secondo quanto previsto ai precedenti commi, devono essere obbligatoriamente impegnate per l'acquisizione di aree destinate a servizi, scelte tra quelle specificamente previste a questo scopo dalla Tav. B3 del Piano dei Servizi.
9. Per le aree di trasformazione in cui non deve essere applicato l'Indice di perequazione (Itp) è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo esteso all'intero ambito, finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante deliberazione da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari delle aree comprese all'interno del perimetro di intervento.

ART. 10. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. I piani esecutivi già approvati e tuttora in vigore, nel caso in cui - pur non essendo ancora scadute le rispettive convenzioni - essi non siano ancora attuati interamente o la cui attuazione

debba ancora iniziare, e quelli di progetto che ricadono nelle zone "IC" del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino sono delimitati nella Tav. C7 e C8 con apposito segno.

2. I piani esecutivi contemplati dal PTC che ricadono all'esterno delle zone "IC" non sono evidenziati nella Cartografia del PGT né regolati dalle presenti Norme, intendendosi che in materia vigono i disposti delle Norme tecniche di attuazione del PTC stesso.
3. Tutti i contenuti dei piani esecutivi già approvati e le cui convenzioni siano tuttora in vigore sono confermati nei termini sanciti dagli atti di approvazione.
4. All'interno dei perimetri dei piani esecutivi di cui al comma precedente possono essere eseguite soltanto le opere edilizie e/o di infrastrutturazione e apportate modifiche alla configurazione dei suoli e alla consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla data di adozione del PGT solo qualora tali interventi si attengano strettamente a quanto previsto nei progetti già approvati e nelle rispettive convenzioni.

ART. 11. ATTUAZIONE DEL PGT

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
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 interventi dovranno dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al PGT.
4. 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.
5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore e strumenti normativi ove già vigenti:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
 - Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - Piano Urbano del Traffico
 - 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;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;
 - Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005 in qualità di parte integrante del Piano.

6. In particolare:

- il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche.
- 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.
- 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. 12. 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, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.
2. 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 e ne quantifica i costi di attuazione.
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, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

ART. 13. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:
 - servizi pubblici;
 - strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);
 - interventi privati:
2. Il Piano dei Servizi:
 - a) norma e definisce le aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - b) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - c) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) atte ad aumentare la dotazione comunale di aree per servizi;
 - d) definisce per le aree destinate a servizi o a viabilità l'indice di perequazione di cui all'ART. 7;

- e) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni di parchi urbani e di quartiere, definendo i contenuti di convenzione utili alla loro attivazione;
 - f) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'art. ART. 11, comma 5, 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 dei Servizi verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi, tra quelli già previsti ma non ancora attuati, e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli 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 nuovi servizi di progetto procede 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 della vita dei cittadini.
5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà dei meccanismi di perequazione previsti dall'art. ART. 7 delle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

ART. 14. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali 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;
 - 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, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).
 - 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. 15. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole: individua all'interno delle previsioni del PGT quelle che per limitata dimensione, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per forma geometrica che ne limita sensibilmente l'utilizzazione o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo, e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;
2. 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.
3. Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di 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.
4. 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 inserite nelle normative, nei piani attuativi o nei piani di settore.

ART. 16. 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:
 - 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.
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
 - 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.