



COMUNE DI MORAZZONE

(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 VARIANTE 2016

OGGETTO: NORME

MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progetto:

Arch. Massimo Giuliani
Via Magenta 17 Pavia

Sindaco:

Matteo Luigi Bianchi

Segretario Comunale:

Margherita Taldone

**Valutazione ambientale
strategica:**

Arch. Massimo Giuliani
Via Magenta 17 Pavia

Assessore al Territorio:

Valter Ghiringhelli

**Responsabile del
Servizio Urbanistico:**

Angelo Cibin

Scala:

Data:

Maggio 2017

Tavola:

A.22

SOMMARIO

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	3
ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE.....	5
ART. 4. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO.....	5
ART. 5. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO.....	6
ART. 6. APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE, DIRITTI VOLUMETRICI E PREMIALITA'.....	7
ART. 7. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI.....	8
ART. 8. TRASLAZIONE DI VOLUMETRIE.....	9
ART. 9. CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE.....	9
ART. 10. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE – SCHEDE NORMATIVE.....	10
ART. 11. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI.....	11
ART. 12. IL PIANO DEI SERVIZI.....	12
ART. 13. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	12
ART. 14. IL PIANO DELLE REGOLE.....	13
ART. 15. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE.....	14
ART. 16. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	14

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, 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.
3. Il Piano di Governo del Territorio:
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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.
4. 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)".
5. 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.

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. In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005, alle previsioni relative alle aree in considerazione non sono da riconoscere "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli". Ne consegue che le previsioni stesse non possono farsi rientrare tra quelle conformative delle proprietà ai fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai piani o programmi attuativi che potranno essere approvati in seguito alla definizione delle scelte fatte, solo di massima, con il presente documento, definizione che interverrà nel rispetto delle regole e delle disposizioni di cui alle seguenti parti della presente normativa.
4. L'indice edificatorio territoriale relativo alle aree di trasformazione (rif. elaborato A20) è da verificare puntualmente in sede di pianificazione esecutiva, con particolare, ma non esclusivo riferimento al conseguimento della quota incrementale come definita nei successivi 6 e 7. E' fatto salvo il valore prescrittivo del valore massimo di edificazione possibile come indicato nelle schede.
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.

ART. 3. 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, 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 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.
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.

ART. 4. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO

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 elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - 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 e saranno attuati secondo le procedure di negoziazione di cui all'9.
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 ove già vigenti:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 "Criteri guida per la redazione dei Piani urbani di governo dei servizi del sottosuolo, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI, che individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche;
 - Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - 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.
7. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto 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, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole C4 "Caratteri costitutivi del paesaggio", e C5 "Carta della sensibilità paesistica", che si intendono qui integralmente recepite, e della relativa disciplina di cui al titolo IV della normativa del Piano delle Regole.
8. 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. 5. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale, nella Tavola A16, le aree di trasformazione.
2. Tali aree corrispondono a comparti all'interno dei quali è possibile dare corso a progetti di trasformazione, nel rispetto di quanto definito nelle presenti norme.
3. Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.

4. La Tavola A16 di cui al comma 1 individua:
 - a) aree di trasformazione non conformate a destinazione residenziale e produttiva tecnologica;
 - b) aree di trasformazione conformate con o senza modifiche rispetto agli strumenti di pianificazione previgenti a destinazione residenziale e produttiva.
5. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al [comma 1](#), sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi secondo quanto stabilito nei successivi articoli.

ART. 6. APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE, DIRITTI VOLUMETRICI E PREMIALITA'

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione:
 - a) nelle aree di trasformazione del Documento di Piano;
 - b) nelle zone residenziali della città esistente come disciplinate nel Piano delle regole
2. Le aree di trasformazione di cui al comma 1a) hanno la facoltà di acquisire le volumetrie, ovvero le SLP, che derivano dall'applicazione dei contributi di incentivazione e dell'indice premiale di cui al presente articolo, così come disciplinato nella presente normativa oltre che nelle schede delle aree di trasformazione elaborato A20.
3. In particolare alle aree di trasformazione a destinazione residenziale è attribuito un doppio indice che stabilisce la potenzialità edificatoria minima, fissata all'interno delle diverse aree, e quella massima, ottenibile attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici da negoziare con l'Amministrazione comunale. Le potenzialità edificatorie sono pertanto espresse attraverso i seguenti indici:
 - It Indice di zona: volume attribuito all'area di trasformazione, edificabile per ogni mq di superficie territoriale interessata dal piano attuativo;
 - Ip A: Indice premiale, aggiuntivo rispetto a quanto stabilito dall'indice It, riferito ai contributi di incentivazione di cui al successivo comma 4a);
 - Ip B): Indice premiale, aggiuntivo rispetto a quanto stabilito dall'indice It, riferito alle premialità prestazionali di cui al successivo comma 4b).
4. I diritti volumetrici (Ip) di cui al precedente comma corrispondono a:
 - a) "contributi di incentivazione" finalizzati a favorire il recupero del centro storico e delle cascate presenti in zona A, attraverso la manutenzione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto stabilito dalle modalità di intervento del centro storico di cui alla normativa del Piano delle Regole Titolo II a).
 - b) "premialità prestazionali" connesse alle performances degli edifici, da implementare in materia di risparmio delle risorse idriche.
5. Con riferimento al comma 4a), i soggetti interessati possono acquisire gli incrementi volumetrici di incentivazione, sottoforma di premialità, nel caso in cui recuperino direttamente edifici compresi all'interno della Zona A, o si rendano promotori di operazioni di recupero di strutture in cattivo stato di conservazione, o inutilizzate, o comunque meritevoli di interesse, o acquisiscano diritti volumetrici derivanti da interventi di riqualificazione di edifici all'interno delle zone A realizzati dopo l'approvazione del presente PGT. Tali interventi di recupero, da intendersi come interventi di ristrutturazione, risanamento o restauro come disciplinati al Titolo II a) del Piano delle Regole, possono dare luogo a incrementi volumetrici all'interno delle aree di trasformazione in proporzione alle superfici ristrutturate così come ulteriormente specificato al successivo 7.

6. Con riferimento alle premialità di cui al comma 4b), l'amministrazione comunale concede un incremento volumetrico pari a 0,05 mc/mq, nei casi di realizzazione della rete idrica duale interna all'abitazione, allo scopo di incentivare la qualità degli edifici in materia di risparmio idrico.
7. La concessione degli incrementi volumetrici è disposta dall'Amministrazione dietro certificazione, in sede di negoziazione, degli interventi da realizzare o realizzati secondo quanto stabilito ai precedenti commi 4a) e 4b).
8. Il successivo 7. definisce i requisiti degli interventi ammissibili e le modalità di attribuzione degli stessi, ai fini della determinazione della quota di compensazione e delle premialità possibili.

ART. 7. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

1. Come individuato nel precedente articolo, l'Amministrazione finalizza l'attribuzione di quote volumetriche premiali ad azioni volte a dare corso a interventi di riqualificazione e miglioramento ambientale e del patrimonio edilizio esistente, allo scopo di ottenere un efficientamento del funzionamento della città e perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche oltre a quanto il regolamento edilizio già impone.
2. Le azioni individuate riguardano interventi sugli edifici privati esistenti e di nuova realizzazione, per quanto riguarda gli incrementi volumetrici premiali, così come specificato nei successivi commi.
3. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio privato esistente all'interno della zona A, che danno luogo a premialità per interventi da realizzarsi nelle zone delle aree di trasformazione, possono concretizzarsi con le seguenti modalità:
 - a. Interventi diretti su edifici esistenti in zona A, nelle disponibilità dei proprietari delle aree di trasformazione;
 - b. Interventi indiretti da realizzarsi attraverso convenzionamenti, accordi fra privati ecc.. che diano comunque luogo al recupero di strutture esistenti nelle zone del centro storico e delle cascine presenti in zona A, dei quali, i soggetti interessati a operazioni nelle aree di trasformazione, si rendano a vario titolo promotori.
4. Gli incrementi volumetrici premiali derivanti da quanto stabilito al precedente articolo saranno così ripartiti:
 - 100% della SIp recuperata in zona A, da realizzare come quota aggiuntiva all'interno delle aree di trasformazione, nei casi di interventi di ristrutturazione, fino ad un massimo corrispondente a quanto stabilito dall'indice I_p A) all'interno delle Schede delle Aree di trasformazione
 - 200% della SIp recuperata in zona A, da realizzare come quota aggiuntiva all'interno delle aree di trasformazione, nei casi di interventi di risanamento e restauro, fino ad un massimo corrispondente a quanto stabilito dall'indice I_p A) all'interno delle Schede delle Aree di trasformazione ed in rapporto all'entità degli interventi di recupero realizzati;
5. L'Amministrazione Comunale annualmente pubblica la tabella di riferimento da utilizzare per la determinazione percentuale dell'entità dei lavori realizzati e permette quindi di calcolare la quota di SLP derivante dall'intervento.
6. Gli incrementi volumetrici premiali sono attribuiti in sede di negoziazione sulla base di previsioni progettuali volte al miglioramento delle performances degli edifici, con riferimento al risparmio delle risorse idriche attraverso la realizzazione di una rete idrica duale, tenuto conto di quanto già il Regolamento Edilizio prevede, e fatto salvo l'obbligo di soddisfare contemporaneamente i seguenti requisiti prestazionali:

- Fabbisogno energetico utile richiesto per il riscaldamento: $EP_H < 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
 - Blower-door test: Valore $n_{50} \leq 2\text{h}^{-1}$
- come disposto al successivo 10.

ART. 8. TRASLAZIONE DI VOLUMETRIE

1. L'area industriale esistente sita in via Libertà, individuata come zona D1 con asterisco apposito perimetro grafico nell'azonamento del Piano delle Regole, può traslare le proprie volumetrie all'interno dell'area di trasformazione TR10, allo scopo di favorire la riqualificazione del comparto residenziale in cui essa è collocata.
2. In tale caso l'indice di edificazione U_f definito nelle schede delle aree di trasformazione per l'area TR10, pari a 1 mq/mq, è incrementato fino a 1,2 mq/mq, con un rapporto di copertura R_c che può arrivare fino all'85% della S_f .
3. In caso di traslazione delle volumetrie, il progetto di ristrutturazione dell'area dismessa TR12 TR10 dovrà individuare una nuova struttura unitaria funzionalmente integrata, nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione.

ART. 9. 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 che avranno luogo nella definizione e approvazione dei piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione, 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.
 - b) Verificare le concrete potenzialità di incremento degli indici edificatori di zona indicati, attraverso la partecipazione al miglioramento della qualità urbana e all'aumento delle prestazioni degli edifici come descritte al precedente 6. In particolare l'Amministrazione dovrà valutare gli input positivi che i Piani attuativi sono in grado di apportare al contesto, privilegiando o meno il principio della compensazione, che ha luogo attraverso l'acquisto di quote, l'attuazione di interventi di recupero delle parti di valore storico e testimoniale della città esistente, l'incremento delle aree a verde nelle zone centrali e il 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. In taluni casi l'Amministrazione potrà ritenere condizione obbligatoria per l'approvazione del Piano Attuativo il ricorso alla quota incrementale prescrivendo precise modalità di raggiungimento delle stesse.
 - 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. All'interno della procedura di negoziazione verranno inoltre valutate le problematiche relative a cessioni di aree di proprietari che non partecipano all'intervento di trasformazione con l'obiettivo di determinare la possibilità di individuare soluzioni alternative salvaguardando gli obiettivi pubblici e privati dell'intervento previsto.

ART. 10. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE – SCHEDE NORMATIVE

1. Le zone di trasformazione sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione con specifica destinazione d'uso.
2. L'edificazione nelle aree di trasformazione è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle schede normative di cui all'elaborato A20 che individua specifiche prescrizioni per ogni area.
3. Entro i limiti specificati 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.
4. Nelle aree di trasformazione residenziale è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari al 30% della St, da integrarsi ad una quota pari al 20% della St destinata a verde privato. Nelle schede delle aree di trasformazione è in qualche caso individuata la collocazione indicativa di tali aree, da definirsi puntualmente in sede di pianificazione attuativa.
5. Le schede normative di cui all'elaborato A 20 dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta nonché le procedure per la formazione dei Piani attuativi di ogni singola area e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani attuativi.
6. Gli interventi nelle aree di trasformazione, oltre che essere sottoposte 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, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole C4 "Caratteri costitutivi del paesaggio", e C5 "Carta della sensibilità paesistica", che si intendono qui integralmente recepite, e della relativa disciplina di cui al titolo IV della normativa del Piano delle Regole.
7. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono inoltre essere sottoposti:
 - a. all'identificazione del reticolo idrico minore ai sensi della d.g.r. del 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni

- b. a quanto prescritto dallo studio geologico redatto ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005, parte integrante del presente Piano. In particolare le trasformazioni previste, 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.
8. Gli interventi dovranno inoltre tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001.
9. Gli interventi di nuova edificazione, al di là delle prestazioni obbligatorie e premiali prescritte nel Regolamento Edilizio e nella presente normativa, dovranno assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati sia al risparmio dell'acqua potabile sia al contenimento del consumo delle risorse idriche, oltre che soddisfare contemporaneamente i seguenti requisiti prestazionali:
- Fabbisogno energetico utile richiesto per il riscaldamento: $EP_H < 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
 - Blower-door test: Valore $n_{50} \leq 2 \text{ h}^{-1}$
- Essi dovranno inoltre recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche, previa verifica con il gestore della stessa dei punti di scarico e della compatibilità idraulica della portata di progetto, e gestire in loco le acque meteoriche nel rispetto delle disposizioni di cui alla DCR 402/2002 e DGR 8/2244 del 29.03.2006 "Programma di tutela ed uso delle acque".
10. I corsi d'acqua naturali ricadenti nelle aree di trasformazione dovranno essere tenuti in buono stato, garantendo il mantenimento dell'alveo naturale. All'interno dei centri abitati le tombinature degli stessi sarà ammessa esclusivamente per ragioni di incolumità ed igiene pubblica così come previsto dal D.Lgs. 152/2006.
11. La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi. Da tale rilevazione ne deriveranno i volumi massimi assentibili, ottenibili attraverso l'applicazione dell'indice individuato.
12. Nei vari ambiti di trasformazione fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi sono sole ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche:
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
13. L'approvazione dei Piani Attuativi relativi alle aree di trasformazione e dei Permessi di Costruire Convenzionati, è subordinata alla verifica delle criticità relative al sistema fognario.
14. All'interno degli ambiti delle Aree di trasformazione la quota minima da destinare a verde è quella individuata dalle NTA del Piano delle Regole.

ART. 11. 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:
 - ┌ 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;
 - ┌ DIA e SCIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;

- [progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
 - [Accordi di Programma;
 - [Programmi Integrati di Intervento;
 - [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. 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.
 5. Le costruzioni, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT, ad eccezione degli interventi di demolizione con ricostruzione; 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. 12. IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una adeguata dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ritenendo che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e la buona qualità del contesto ambientale 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.
4. Il Piano dei Servizi individua inoltre i criteri e le modalità per il conseguimento del miglioramento delle performances ambientali del Comune, anche tenuto conto degli impegni assunti dall'Amministrazione in materia di risparmio energetico e riduzione delle emissioni climalteranti. A tale riguardo esso disciplina le premialità attribuibili all'edificato esistente nel caso di interventi finalizzati al contenimento delle risorse non rinnovabili.

ART. 13. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di interesse:

- servizi pubblici;
- strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);
- offerta di qualità ambientale.

2. Il Piano dei Servizi:

- a) recepisce integralmente i parametri e le previsioni che attengono le aree di trasformazione;
 - b) 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;
 - c) individua le aree a standard previste dal precedente PRG da confermare e quelle eventualmente non più necessarie a corrispondere alle esigenze della cittadinanza in materia di servizi;
 - d) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - e) indica le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
 - f) indica le tutele e i rispetti conseguenti all'installazione di impianti tecnologici di varia natura nonché le categorie di interventi da mettere in atto per diminuire l'impatto della città sull'ambiente nonché le eventuali misure di compensazione;
 - g) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'4, comma 6, le finalità e modalità di attuazione degli interventi nei 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.

ART. 14. 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. 15. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole recepisce integralmente i parametri e le previsioni che attengono le aree di trasformazione previsti dalle presenti norme.
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 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.
4. 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).
5. Il Piano delle Regole si avvale 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.

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;
 - verificare l'utilizzo delle risorse rese disponibili dall'attuazione del Piano.