



COMUNE DI BESNATE

(Provincia di Varese)

Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge per il Governo del territorio del 11/03/2005 n°12)

Documento di Piano

Oggetto:

NORME

MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progettista incaricato:

Massimo Giuliani

Sindaco:

Donata Bordoni

Segretario Generale:

Angela Baio

Collaboratori:

Marco Cavallotti
Federica Rando
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

**Assessore all'Edilizia Privata
e Urbanistica:**

Franco Quadrelli

**Valutazione Ambientale
Strategica:**

Luca Bertagnon

**Responsabile
del procedimento:**

Domenico Tucci

Data:

Allegato:

Dicembre, 2012

A.20

SOMMARIO

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
ART. 3.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	7
ART. 4.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	7
ART. 5.	CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO	8
ART. 6.	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO.....	8
ART. 7.	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI INTERESSATI DA PROGETTI DI TRASFORMAZIONE	9
ART. 8.	PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE – SCHEDE NORMATIVE	10
ART. 9.	INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA – PRIVATA	11
ART. 10.	IL PIANO DEI SERVIZI	12
ART. 11.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	12
ART. 12.	IL PIANO DELLE REGOLE	13
ART. 13.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	14
ART. 14.	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. 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. In particolare, per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica una possibilità edificatoria di circa 85.000 mc per la residenza, oltre a 19.000 mc per aree di completamento, e di circa 194.000 mq di slp per le attività produttive e commerciali, oltre a 18.000 mq di SLP per piccoli completamenti. In entrambi i casi le quantità sono comprensive di quanto già previsto e non ancora attuato nel previgente PRG; la dotazione per i servizi può invece contare su una quota procapite di circa 24 mq di aree, escluse dal conto le aree a parco di interesse sovracomunale comprese nel Parco del Ticino.

4. 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.

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 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.

ART. 5. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

1. Il PGT assume come obiettivo di riferimento per la definizione dello sviluppo della città quello di intervenire sul sistema urbano esistente, migliorandone la composizione formale, il funzionamento e le prestazioni, anche tramite il riutilizzo delle aree a standard individuate dal previgente PRG (approvato con Delibera G.R.L. n.VI/37093 in data 29/06/1998 e successive varianti) e ritenute non più necessarie.
2. Il PGT localizza pertanto previsioni di espansione prevalentemente all'interno del tessuto consolidato, fatta salva la conferma delle previsioni già conformate dal previgente PRG, fra le quali va annoverata la previsione di intervento produttivo di iniziativa pubblico/privata anch'essa già conformata dal previgente PRG.

ART. 6. 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:
 - 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 ciclopeditone, 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.
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:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6.
- 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. 1/2010;
- 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.

7. In particolare è specificato che:

- 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. 7. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI INTERESSATI DA PROGETTI DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite, nella Tavola A16 mediante un perimetro grafico, le aree oggetto di intervento sul territorio comunale.
2. La Tavola A16 di cui al precedente comma 1 individua:
 - a. aree di trasformazione di iniziativa privata a loro volta suddivise in:
 - nuove aree di trasformazione;
 - aree conformate con modifiche normative;
 - ambiti di riorganizzazione del tessuto esistente e sottoutilizzato;
 - b. aree di trasformazione pubblica:
 - nuove aree di trasformazione;
 - aree a standard riconfermate
3. Le aree di trasformazione di cui al precedente comma 1, lettera a) sono quelle in cui si applicano le disposizioni di cui al successivo ART. 8 e all'ART. 9.
4. Le aree di trasformazione di cui al precedente comma 1, lettera b) sono quelle in cui si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, oltre che nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A21 per quanto concerne il trasferimento di volumetrie esistenti finalizzate alla cessione dell'area alla pubblica amministrazione.

ART. 8. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE – SCHEDE NORMATIVE

1. Le zone residenziali di trasformazione sono aree destinate ad interventi di completamento del tessuto residenziale esistente e/o di ristrutturazione urbanistica, 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 A 21.
2. Le zone produttive, polifunzionale e commerciali di trasformazione sono aree destinate alla nuova costruzione o a interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica, con specifica destinazione d'uso produttiva, polifunzionale e commerciale 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 A 21.
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. Come stabilito dall'articolo 12 della legge 12/2005 la conformazione e quindi l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti nel presente documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
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. Nelle aree di trasformazione residenziale di cui al precedente comma 1, da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione. Tale previsione può essere in parte monetizzata a condizione che venga comunque garantita la realizzazione di almeno 18 mq per abitante insediato o insediabile. Le aree a standard previste potranno essere destinate a orti urbani.

Quota parte delle aree a standard previste all'interno delle aree di trasformazione, da individuare di volta in volta a seconda del contesto in cui esse si collocano e della dimensione delle aree stesse, saranno destinate ad Orti urbani da affidare alla cittadinanza attraverso contratti di affitto temporaneo.
6. Nelle aree di trasformazione produttiva di cui al precedente comma 2 da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della Superficie territoriale.
7. Nelle aree di trasformazione commerciale 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.
8. 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 al rispetto di quanto indicato nel Piano Paesistico comunale di cui al titolo IV della normativa del Piano delle Regole, con particolare riguardo alle zone a rischio archeologico disciplinate dall'articolo 52 dello stesso Piano delle Regole. Essi sono sottoposti a verifica anche con riferimento alla rete ecologica comunale, di cui alla tavola A15 e alla specifica normativa contenuta nel Piano dei Servizi.
9. Ogni intervento che interessi superfici boscate dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale (L. R. 31/2008) e pertanto soggetto a

specifica autorizzazione degli enti competenti, oltre che alle disposizioni e prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale vigente, fatte salve le trasformazioni non consentite ai sensi della D.G.R. 675/2005 in caso di boschi denominati "rari a livello regionale".

10. 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, mediante negoziazione fra le parti (soggetti proponenti e Comune), sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto:
 - 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.). Fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal D.lgs 152/2006 in materia di scarichi fognari e tutela delle acque, 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.
 - Qualità paesaggistica;
 - Qualità architettonica;
 - Qualità delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria duale, qualità dei materiali, dotazione di verde, ecc.);
 - 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.
11. Il regolamento Edilizio dovrà prevedere la definizione di soluzioni progettuali (vespai aerati intercapedini) utilizzabili per favorire la fuoriuscita del Radon dalle costruzioni.
12. La quantificazione 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 all'interno dei Piani Attuativi. Da tale rilevazione ne deriveranno i volumi consentiti e tutte le altre quantificazioni relative ai parametri individuati. Allo stesso modo è da intendersi come indicativa l'individuazione delle aree sulle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A21. Ai fini dell'individuazione delle aree di trasformazione fa fede quanto previsto nella tavola A16 del presente Documento di Piano.

ART. 9. INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA – PRIVATA

1. L'area identificata nella tavola A16 e nelle schede delle aree di trasformazione come TR 12 ha natura di intervento di iniziativa pubblico/privata.
2. L'Amministrazione Comunale entro 6 mesi dall'entrata in vigore del Piano dovrà approvare un Piano generale di iniziativa pubblica, tipo Master Plan, che dovrà contenere:
 - l'organizzazione degli spazi e dei volumi individuando le aree da destinare a servizi pubblici, alle infrastrutture e alla realizzazione degli interventi privati;
 - il programma di infrastrutturazione dell'area, che dovrà prevedere i progetti esecutivi delle opere da approvare entro 3 mesi dal termine di cui al precedente comma 1. Tali progetti, che dovranno essere chiaramente inquadrati nel contesto con evidenziate le funzioni alle quali le infrastrutture corrispondono, dovranno ricalcare quanto già contenuto in materia infrastrutturale nel PIP approvato, ovvero discostarsene in caso di esigenze particolari da motivare nelle relazioni allegate;

- le destinazioni ammesse e non ammesse, comunque compatibili con la funzione produttiva dell'area,
 - la localizzazione dei piani di iniziativa privata e il programma di presentazione degli stessi;
 - le salvaguardie, le compensazioni e mitigazioni ambientali da prevedere, con particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica comunale e al superamento del nodo critico determinato dalla intersezione fra la provinciale e la ferrovia, ai fini del passaggio della fauna;
 - le modalità di presentazione dei Piani attuativi di iniziativa privata di cui al precedente comma comprensivi delle prescrizioni di tutela dei contesti ambientali collocati a Sud Ovest e per l'integrazione funzionale con il contesto urbano.
3. Quanto già assentito in attuazione del precedente PRG conserva efficacia sino alla scadenza convenzionale, nel rispetto dei relativi impegni sottoscritti.
4. Le aree ricadenti in ambiti di fattibilità geologica IV sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, come previsto dal Piano geologico comunale.

ART. 10. 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 23 mq per abitante, 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. Individua inoltre la disciplina per la Rete Ecologica Comunale, individuando indirizzi e prescrizioni per le aree interessate. Il Piano indica infine, 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. 11. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su due categorie di aree:
- servizi pubblici;
 - strutture lineari (strade, corsi d'acqua, corridoi ecologici 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 (approvato con Delibera G.R.L. n.VI/37093 in data 29/06/1998 e successive varianti) da confermare e quelle non più necessarie a corrispondere alle esigenze della cittadinanza in materia di servizi.
 - 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 fissa le regole per la conservazione o la formazione di corridoio ecologici atti a potenziare le potenzialità di connessione del verde sovracomunale e comunale;
 - e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'ART. 6, 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.
 - 6. Il Piano dei Servizi, inoltre, attraverso uno studio ad hoc (Piano Ecologico comunale) da realizzarsi dopo la definitiva approvazione del PGT, individuerà gli interventi di miglioramento del sistema ecologico ambientale in materia di energia, aree agricole, regolazione dell'impatto degli impianti tecnologici, illuminazione pubblica.

ART. 12. 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. 13. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole detta la disciplina relativa alle aree di intervento nel tessuto urbano consolidato e ai Piani attuativi in corso.
2. 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:
 - Piani attuativi in corso;
 - 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;
 - Aree a verde privato alberato da mantenere per il valore ecologico e ambientale che esse esprimono e per la collocazione a “cerniera” fra il territorio urbanizzato e il territorio boscato e di interesse ambientale, o per motivi di criticità idrogeologica.
3. 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, PTC del Parco del Ticino).
4. 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 le procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
5. 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.
6. 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. 14. 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.