



COMUNE DI CERRO MAGGIORE (Provincia di Milano)

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

Progetto:

Massimo Giuliani

Sindaco:

Antonio Lazzati

Segretario Comunale:

Giovanna Gallotta

**Valutazione ambientale
strategica:**

N.Q.A. Luca Bisogni

**Assessore Urbanistica ed
Edilizia Privata:**

Valentino del Grande

Dirigente area Tecnica

Rossella de Zotti

**Responsabile del
Procedimento**

Donatella Marazzini

Scala:

Data:

NOVEMBRE 2010

Elaborato:

A.25

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.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	5
ART. 5.	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO	6
ART. 6.	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	7
ART. 7.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE	7
ART. 8.	PRESCRIZIONI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE	9
ART. 9.	IL PIANO DEI SERVIZI	10
ART. 10.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	10
ART. 11.	IL PIANO DELLE REGOLE	11
ART. 12.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	11
ART. 13.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	12

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 programmatorio 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 93.000 mc per la residenza e di circa 225.000 mq di slp per le attività produttive e commerciali, comprensiva delle quantità già previste e non ancora attuate del previgente PRG; la dotazione per i servizi può invece contare su una quota procapite di circa 25 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. 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 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.
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 della Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 e parte integrante del Piano dei servizi.
 - 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 in qualità di parte integrante del Piano.
7. Inoltre:

- 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. 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 20, 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 A20 di cui al comma 1 individua:
 - a) aree di trasformazione di iniziativa pubblica
 - b) aree di trasformazione conformate la cui disciplina è indicata nel Piano delle Regole
 - c) aree di trasformazione conformate con modifiche rispetto agli strumenti di pianificazione previgenti.
 - d) aree di trasformazione non conformate
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.
4. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera a) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi oltre che quanto previsto al successivo ART. 7. Esse si attuano previa approvazione di progetto preliminare di opere pubblica ovvero studio di fattibilità, in relazione alla dimensione dell'intervento previsto.
5. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera b) sono quelle già conformate dal PRG del 1989 e successive varianti e confermate dal Presente PGT, cui si applicano le disposizioni contenute nel Piano delle Regole.
6. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera c) e d) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute al successivo ART. 7, e nei seguenti commi del presente articolo. In particolare:
 - le aree di cui al comma 2 lettera c) sono aree già conformate dal previgente PRG, del quale conservano le destinazioni d'uso nonché le disposizioni urbanistiche ed edilizie fatte salve le prescrizioni contenute nelle schede normative di cui all'ART. 8. Si attuano tramite Piano attuativo da presentarsi sulla base delle presenti norme;
 - le aree di cui al comma 2 lettera d) sono aree che si conformano esclusivamente con l'approvazione del Piano attuativo in coerenza con quanto contenuto nelle presenti norme e nelle schede normative di cui al successivo all'ART. 8.

ART. 7. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della legge 12/2005, le aree potranno essere sviluppate attraverso l'applicazione della perequazione.

2. La perequazione si applica attribuendo alle aree destinate a servizi TRP2, TRP3, TRP4 un indice edificatorio teorico pari a 0,07 mq/mq, che si genera al momento della cessione delle aree stesse alla pubblica amministrazione.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici di cui al precedente comma 2, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione indicate nella Tavola delle aree di trasformazione A 20 e nella Tavola della Perequazione A21.
4. Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate all'interno delle aree di trasformazione così come disciplinato nei successivi commi.
5. Al fine di mitigare l'impatto dell'autostrada sulle attività umane in aree residenziali e polifunzionali, e migliorare la qualità paesistica del contesto, è inoltre previsto il trasferimento delle volumetrie ovvero delle superfici lorde di pavimento delle aree TR3, TR6, CP20, PAI9.
6. Le volumetrie, ovvero le superfici lorde di pavimento, a destinazione residenziale, troveranno collocazione in aree residenziali, mentre le volumetrie, ovvero le superfici lorde di pavimento, a destinazione polifunzionale, troveranno collocazione all'interno di aree polifunzionali.
7. Al fine di favorire il trasferimento delle volumetrie previste in ambiti compresi entro la fascia di 60 metri dell'autostrada, oltre che generate dalla cessione delle aree a servizi, secondo quanto previsto nei precedenti commi, le aree di trasformazione di seguito specificate dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:
 - a. Le aree TR1 e TR4 dovranno concentrare le volumetrie consentite nel 50% dell'area, e cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione il restante 50%. A sua volta la pubblica amministrazione destinerà la totalità delle nuove aree di cui è entrata in possesso all'atterraggio delle volumetrie produttive generatesi nelle aree TR3, TR6 e PAI 9;
 - b. L'area TR5 dovrà concentrare le volumetrie consentite nel 50% dell'area, e cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione il restante 50%. A sua volta la pubblica amministrazione destinerà la totalità delle nuove aree di cui è entrata in possesso all'atterraggio delle volumetrie residenziali generatesi nelle aree CP20, TRP2, TRP3, TRP4.
8. L'indice di edificazione delle aree destinate alla ricollocazione delle volumetrie ovvero delle SLP è composto da:
 - un indice destinato all'edificazione diretta da parte dei proprietari dell'area stessa pari a 0,15 mq/mq da calcolare sull'intera area e da concentrare all'interno del 50% come sopra specificato;
 - un indice destinato all'atterraggio di volumetrie ovvero SLP generatesi altrove, pari a 0,15, da calcolare sull'intera area ma da realizzare all'interno del 50% dell'area come sopra specificato.
9. L'indice delle aree di trasformazione le cui volumetrie ovvero SLP sono da ricollocare, come sopra specificato, è pari a 0,15 mq/mq. Tale indice si genera esclusivamente con la cessione dell'area stessa alla pubblica amministrazione, che le attrezzerà a verde filtro per l'edificato.
10. Per l'area PAI9, in quanto PA già approvato e non ancora realizzato, qual'ora venisse confermata la volontà di realizzare le volumetrie previste all'interno dell'area originaria, dovrà comunque essere rispettata la prescrizione di inedificabilità della fascia di 60 metri dal ciglio dell'autostrada.
11. L'Amministrazione Comunale può valutare di utilizzare il 50% delle aree a standard previste nei piani Attuativi superiori a 7.000 mq, non soggetti al meccanismo della perequazione e/o del trasferimento delle volumetrie di cui ai precedenti commi, per la collocazione di volumetrie generatesi con il processo di riqualificazione del centro storico.
12. Sono escluse da tale opportunità le zone a destinazione esclusivamente commerciale e gli ambiti minimi da destinare a parcheggio nelle aree industriali, artigianali o miste.

13. Per consentire la procedura sopra indicata non saranno consentite monetizzazioni all'interno delle aree di trasformazione di ogni tipo, siano esse di nuova previsione o previste all'interno del previgente PRG.

ART. 8. PRESCRIZIONI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE

1. Le zone residenziali di trasformazione sono aree destinate ad interventi di completamento del tessuto residenziale esistente e/o di ristrutturazione urbanistica oltre che di espansione, con specifica destinazione d'uso residenziale e funzioni compatibili, le cui regole di intervento sono specificate, oltre che nella presente normativa, nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A 26.
2. Le zone produttive, polifunzionali 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 26.
3. Fatto salvo quanto disciplinato nel Piano delle Regole e nel Piano dei servizi, l'individuazione di una zona di cui ai comma 1 e 2 nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.
4. Entro i limiti specificati nella presente normativa e nel Piano delle Regole, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzoneamento 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 o a permesso di costruire convenzionato, 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.
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 SLP da realizzare.
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 nel rispetto di quanto indicato nel Piano Paesistico comunale di cui al titolo IV della normativa del Piano delle Regole.
9. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno 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.
10. 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.

ART. 9. 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 36 mq per abitante, ritenendo inoltre che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato oltre che la formazione del PLIS debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati dal Piano dei Servizi come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.
2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.

ART. 10. 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, 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 nel 1989 3 succ. varianti) da confermare e quelle di nuova previsione.
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - d) indica le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
 - e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'ART. 5, comma 6, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
4. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi è prescritto che vengano utilizzate tutte le somme derivanti dalle monetizzazioni previste nei Piani Attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati.

ART. 11. 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. 12. 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 dei Piani attuativi già conformati senza modifiche normative
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 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. 13. 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.