



COMUNE DI SUMIRAGO

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 IN SEGUITO ALLE CONTRODEDUZIONI

COMUNE DI SUMIRAGO

Sindaco:	Assessore all'Urbanistica ed Edilizia	Segretario Generale:	Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica Responsabile del procedimento:
Camillo Brioschi	Gianpaolo Chinetti	Rinaldo Della Valle	Rosella Barneschi

Progettisti incaricati:

Massimo Giuliani
Luca Bertagnon

Valutazione Ambientale Strategica

Stefano Franco

Data:

Novembre, 2011

Allegato:

A.21

SOMMARIO:

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART. 2.	CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	4
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	8
ART. 8.	APPLICAZIONE DI CRITERI PREMIALI	9
ART. 9.	PRESCRIZIONI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE NORMATIVE	10
ART. 10.	AREA DI TRASFORMAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA	12
ART. 11.	IL PIANO DEI SERVIZI	13
ART. 12.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	13
ART. 13.	IL PIANO DELLE REGOLE	14
ART. 14.	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	15
ART. 15.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	15

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. CONTENUTI 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 113.600 mc per la residenza e di circa 19.600 mq di slp per le attività produttive e commerciali, comprensiva delle quantità già previste e non ancora attuate del previgente PRG.

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.
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 attraverso gli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge. Le aree del trasformazione del Documento di Piano, non già conformate dal precedente strumento di pianificazione, mantengono pertanto la destinazione d'uso in essere fino all'approvazione del relativo strumento attuativo.
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. 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. 06/2010;
 - 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:

- 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 16, mediante un perimetro grafico, le aree di trasformazione; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
2. La Tavola A16 di cui al comma 1 individua:
 - a) aree di trasformazione di iniziativa pubblica
 - b) aree di trasformazione conformate dal 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 ovvero sono realizzabili con permesso di costruire convenzionato secondo quanto disciplinato al successivo comma 6.
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 1998 e successive varianti, riconfermate nel Presente PGT e, agli effetti conformativi, riportate nel Piano delle Regole, cui si applicano le disposizioni contenute nelle schede delle aree di trasformazione come definite al successivo ART. 9.
6. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera c) e d) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nelle presenti norme e nelle schede delle aree di trasformazione. 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, fatto salvo quanto previsto all'ART. 7 e all'ART. 8 e le prescrizioni contenute nelle schede normative di cui all'ART. 9.

Le aree la cui superficie St è superiore a 4.000 mq si attuano tramite Piano attuativo, da presentarsi sulla base delle presenti norme. In queste aree è prevista una dotazione di aree a standard pari al 30% della St dell'area. Le aree con superficie St inferiore a 4.000 mq possono essere attuate con Permesso di costruire Convenzionato e la dotazione di aree a standard prevista è pari al 15% della St, interamente monetizzabile.

- le aree di cui al comma 2 lettera d) sono aree che si conformano con l'approvazione del Piano attuativo, fatte salve le piccole aree di completamento a ridosso dell'edificato esistente (inferiori a 4.000 mq di St), che si attuano con permesso di costruire convenzionato. Per le aree la cui superficie St è superiore a 4.000 mq è prevista una

dotazione di aree a standard pari al 30% della St dell'area. Per le aree con superficie St inferiore a 4.000 mq, la dotazione di aree standard prevista è pari al 15% della St, interamente monetizzabile.

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, ovvero il trasferimento di volumetrie, si applica alle aree del Documento di Piano e del Piano dei Servizi come di seguito specificato:
 - a) area TR11 di proprietà comunale: è individuato un indice di perequazione pari a 1 mc/mq, (ovvero a 0,30 mq/mq), che produce volumetrie da realizzarsi nelle zone B1, B2, B3 e D1 del Piano delle Regole;
 - b) area a servizi TRP3: è individuato un indice di perequazione pari a 0,3 mc/mq (ovvero a 0,1 mq/mq), che produce volumetrie da realizzarsi nelle zone B1, B2, B3 e D1 del Piano delle Regole
3. L'Amministrazione Comunale, detentrica dei diritti volumetrici di cui al precedente comma 2 lettera a), conferisce gli stessi traducendoli in beneficio economico a tutte le aree residenziali di completamento B1, B2, B3 e delle aree produttive esistenti D1 del Piano delle Regole secondo quanto disposto al successivo comma 4.
4. Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno realizzate all'interno delle aree di completamento B1, B2, B3 e D1 con le seguenti modalità:
 - Le zone residenziali di completamento e produttive esistenti B1, B2, B3 e D1 il cui indice di edificazione If dovesse risultare saturo, possono fare richiesta di una quota di volumetria prodottasi all'interno dell'area TR11 in forza dell'applicazione dell'indice volumetrico, in misura tale da non determinare il superamento di 0,15 mc/mq e di 0,05 mq/mq della volumetria o superficie massima già consentita.
 - Le zone residenziali di completamento e produttive esistenti e di completamento B1, B2, B3 e D1 il cui indice di edificazione If non dovesse risultare saturo, possono anch'esse fare richiesta di una quota di volumetria prodottasi all'interno dell'area TR11 in forza dell'applicazione dell'indice volumetrico, in misura tale da non determinare il superamento di 0,15 mc/mq e di 0,05 mq/mq della volumetria o superficie massima già consentita, cumulandolo alla quota residua di cui già dispongono.
5. Le zone residenziali di completamento e produttive esistenti e di completamento B1, B2, B3 e D1 possono autonomamente vendere la volumetria o superficie edificabile residua non ancora attuata purchè sottoscrivano un atto all'interno del quale si impegnano a non fare richiesta, entro i termini di vigenza del presente Documento di Piano, di quote di volumetria prodottesi all'interno dell'area TR11.
6. Le previsioni che insistono sull'area TR11, da trasformare in verde pubblico, possono essere realizzate dall'Amministrazione Comunale anche prima della completa cessione di tutti i diritti volumetrici ivi allocati, sulla base delle disponibilità di spesa dell'Amministrazione comunale e delle previsioni del programma Triennale delle Opere pubbliche.
7. Le volumetrie acquisibili dall'area TR11 da parte delle zone B1, B2, B3 e D1 non sono cumulabili con quelle eventualmente previste dal Piano casa. Le due procedure sono infatti da ritenersi alternative una all'altra.
8. I proprietari dell'area TRP3 e delle volumetrie generatesi con il meccanismo della perequazione, di cui al precedente comma 2 lettera b), hanno l'obbligo di conferire gli stessi traducendoli in benefici economici alle aree B1, B2, B3 e D1 del Piano delle Regole con le

stesse modalità indicate per l'area TR11 di cui al comma 2 a) all'atto della cessione dell'area stessa alla pubblica amministrazione, che dovrà realizzare l'intervento previsto in quest'area dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

9. L'Amministrazione comunale può valutare di acquisire interamente le volumetrie prodottesi dall'area TRP3, all'atto della sua cessione alla stessa Amministrazione Comunale, e di rivenderle insieme alle volumetrie dell'area TR11.

ART. 8. APPLICAZIONE DI CRITERI PREMIALI

1. Allo scopo di incentivare una migliore qualità degli interventi, la presente normativa prevede la possibilità di incrementare le volumetrie consentite di un indice pari a 0,1 mc/mq per le zone residenziali, e 0,05 mq/mq per le zone produttive e commerciali, applicando un meccanismo premiante articolato come illustrato al successivo comma 3.
2. Tale indice è da considerarsi una quota premiante nei confronti di comportamenti virtuosi, mirati a modalità costruttive attente alla qualità degli edifici e dell'abitare e in particolare attente al tema dell'energia e del risparmio energetico.
3. Gli incrementi volumetrici applicabili ai Piani attuativi sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione, ricorrendo alle indicazioni contenute nelle tabelle che seguono e ai relativi punteggi. Il punteggio minimo da raggiungere è pari a 40 punti, in conseguenza del quale si determina la facoltà di applicazione dell'indice premiale pari a 0,1mc/mq per le zone residenziali e di 0,05 mq/mq per le zone produttive e commerciali.

REQUISITI PER INCREMENTI PREMIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO PREMIALE	
<i>Descrizione intervento</i>	<i>punteggio</i>
Previsione di impianti per la produzione di energia e/o di calore con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura) o solari, con impianti a condensazione o geotermici	25
Previsione di spazi gioco per bambini liberamente accessibili, al servizio di almeno due edifici fisicamente distinti	10
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliotermico	10
Aumento dell'isolamento termico dell'edificio almeno del 10% oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento.	15
Realizzazione di impianti idrici duali con la separazione dell'acqua potabile da quella non potabile.	10

REQUISITI PER INCREMENTI PREMIALI NELLE ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO PREMIALE	
Descrizione intervento	Punteggio
Previsione di impianti per la produzione di energia e/o di calore con pannelli fotovoltaici (almeno 25% della superficie di copertura) o solari, con impianti a condensazione o geotermici	25
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eleotermico	10
Aumento dell'isolamento termico dell'edificio almeno del 10% oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento	15
Realizzazione di impianti idrici duali con la separazione dell'acqua potabile da quella non potabile	10
Quota da concordare con l'Amministrazione di contenimento delle emissioni in atmosfera attraverso modalità e tecnologie innovative di produzione connesse con il tipo di produzione	10

4. Nelle zone B e D la premialità è assegnata sulla nuova volumetria acquisibile attraverso i trasferimenti volumetrici previsti dalle aree TR11 e TRP3, come disciplinato al precedente ART. 7, ma l'utilizzo del premio volumetrico è possibile solo se le modalità costruttive descritte nelle tabelle riguardano l'intero corpo dell'edificio da ampliare, e non solo la parte nuova.

**ART. 9. 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 23.
2. Le zone produttive e terziarie di trasformazione sono aree destinate alla nuova costruzione o a interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica, con specifica destinazione d'uso produttiva, terziaria e funzioni compatibili, le cui regole di intervento sono specificate, oltre che nella presente normativa, nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A 23.
3. Fatto salvo quanto disciplinato nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, l'individuazione di una zona di cui ai comma 1 e 2 nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.
4. Entro i limiti specificati nella presente normativa e nel Piano delle Regole, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
5. 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 come di seguito meglio specificato:

- pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione per le aree conformate senza modifiche normative;
 - pari al 30% dell'area nei casi di aree conformate con modifiche normative o non conformate superiori a 4.000 mq di St;
 - pari al 15% dell'area nei casi di aree conformate con modifiche normative o non conformate inferiori a 4.000 mq di St. In questi casi le aree saranno interamente monetizzate.
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 ST.
7. Nelle aree di trasformazione terziaria di cui al precedente comma 1, da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a standard pari a 100% della SLP per funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere e per le Medie Strutture di Vendita; la quota è elevata al 200% della SLP per le Grandi Strutture di Vendita.
8. Nelle aree di trasformazione residenziale conformate e non conformate, oltre a quanto stabilito nelle schede delle aree di trasformazione di cui al precedente comma 1 sono stabilite le seguenti disposizioni urbanistiche ed edilizie:
- DC = 5.00 mt.
 - DF = 10.00 mt.
 - DS = 5.00 mt.
9. Nelle aree di trasformazione produttiva conformate e non conformate, oltre a quanto stabilito nelle schede delle aree di trasformazione di cui al precedente comma 1 sono stabilite le seguenti disposizioni urbanistiche ed edilizie:
- DC = 5.00 mt.
 - DF = 10.00 mt.
 - DS = 8.00 mt.
10. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità), oltre che nel rispetto di quanto indicato nel Piano Paesistico comunale di cui al titolo V della normativa del Piano delle Regole.
11. Nell'attuazione degli interventi in ambiti ricadenti nelle zone ZR di pozzi pubblici dovrà essere rispettato quanto disposto dalla DGR VIII/12693 del 10.04.2003 (in particolare punti 3.1 e 3.2) oltre che quanto disposto nel D.lgs 152/2006, e in particolare l'articolo 94 comma 4 per quanto riguarda l'insediamento di centri di pericolo.
12. I nuovi interventi dovranno essere realizzati in modo sia garantito l'allacciamento degli scarichi fognari nei sistemi di collettamento e depurazione realizzati o previsti dal Programma di Tutela e uso delle acque Pubbliche (PTUA) nel rispetto della normativa in vigore D.lgs 152/2006 e s.m.i. e dei regolamenti regionali competenti.
13. È obbligatorio il mantenimento integrale delle superfici boscate non trasformabili presenti all'interno di aree di trasformazione, così come individuato dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Per le aree a bosco individuate dal PIF come aree potenzialmente trasformabili possono essere autorizzati interventi solo a seguito di rilascio, da parte del settore Politiche per l'Agricoltura e Gestione Faunistica, delle necessarie autorizzazioni forestali, che prevedono anche l'obbligo della compensazione forestale.
14. Fatto salvo quanto previsto al precedente ART. 8, 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, oltre che di adottare tecniche costruttive idonee al risparmio delle risorse energetiche.

15. 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 da effettuarsi all'interno dei Piani Attuativi. Da tale rilevazione ne deriveranno i volumi consentiti e i volumi massimi assentibili, ottenibili attraverso l'applicazione dell'indice premiale.

ART. 10. AREA DI TRASFORMAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

1. La realizzazione degli interventi previsti all'interno dell'area per l'edilizia residenziale convenzionata TRE è disciplinata nell'elaborato A23 Schede delle aree di trasformazione, come specificato al precedente ART. 9.
2. Le disposizioni contenute nella relativa scheda, nonché i dati progettuali ivi indicati, possono essere modificate e integrate come di seguito specificato.
3. In particolare, in applicazione degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 è previsto che il contributo sul costo di costruzione, da versare al Comune da parte dell'operatore, possa essere scomputato a condizione che i prezzi di vendita e di locazione da attribuire rispettivamente agli edifici in vendita e in affitto vengano preventivamente concordati con l'Amministrazione comunale.
4. Inoltre, l'indice edificatorio pari a 0,6 mc/mq, può essere incrementato fino a 0,8 mc/mq a condizione che almeno il 30% della volumetria complessiva dell'intervento sia di tipo convenzionato agevolato, con l'obbligo di possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti. L'altezza degli edifici per tale quota potrà essere conseguentemente incrementata fino a 8,5 mt.
5. A tale fine la convenzione da sottoscrivere con l'approvazione del Piano Attuativo dovrà prevedere due fasce di utenza, che possano accedere in parte all'edilizia convenzionata e in parte all'edilizia agevolata, con premialità variabili in base alle percentuali di interventi agevolati e convenzionati che verranno concordati, come meglio specificato nella tabella allegata al presente articolo.
6. Il mix funzionale, architettonico e sociale sarà ulteriormente premiato con la riduzione della cessione delle aree per gli standard dal 30% al 20%.
7. Ai fini della stipula della convenzione si dovrà fare riferimento alla tabella che segue.

TIPO INTERVENTO	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PERCENTUALE REALIZZAZIONE	PREMIALITA'
A	Convenzionamento dei prezzi degli alloggi	80%	Contributo sul costo di costruzione non dovuto
B	Inserimento di una quota di edilizia convenzionata agevolata con requisiti soggettivi obbligatori	80%	Incremento It da 0,6 mc/mq a 0,8 mc/mq. e H= 8,5 mt
B1	Inserimento di una quota di edilizia convenzionata agevolata con requisiti soggettivi obbligatori	50%	Incremento It da 0,6 mc/mq a 0,7 mc/mq. e H= 7,5 mt
C	Mix funzionale di ipotesi A e ipotesi B	A = 60% - 70% B = 30% - 40%	Contributo sul costo di costruzione non dovuto Incremento It da 0,6 mc/mq a 0,8 mc/mq. e H= 8,5 mt
D	Integrazione morfologica, funzionale e sociale di ipotesi A e B evitando la separazione netta dei due comparti		Riduzione della quota di standard dovuti dal 30% al 20%

ART. 11. 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 32,00 mq per abitante, ritenendo inoltre che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati dal Piano dei Servizi come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.
2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.

ART. 12. 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, piste ciclabili ecc);

2. Il Piano dei Servizi:

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

ART. 13. 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. 14. 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).
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. 15. 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.