



CONCOREZZO

PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio

DR03

Documento di Piano

Norme di attuazione

Data 13.12.2019

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

Sommario

1.	NORME DI ATTUAZIONE	3
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	9
ART. 4	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO.....	10
ART. 5	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	12
ART. 6	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA.....	13
ART. 8	CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE.....	14
ART. 9	PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE	17
ART. 10	IL PIANO DEI SERVIZI.....	19
ART. 11	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	20
ART. 12	IL PIANO DELLE REGOLE.....	21
ART. 13	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	22
ART. 14	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	22

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

1. NORME DI ATTUAZIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

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 Regionale del quale il Piano Paesistico è parte integrante;
 - 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;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
- 4. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”.
- 5. All’interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle “Zone omogenee” operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:
 - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l’assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

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;

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- 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. 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.
- 4. 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.
- 5. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:
 - DR01 Relazione generale
 - DR02 Scenario strategico. Ambiti di trasformazione urbanistica
 - DR03 Norme di attuazione
 - DT01 Localizzazione dei contributi iniziali
 - DT02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali
 - DT03 Schema di rete ecologica sovracomunale
 - DT04 Sistema della mobilità
 - DT05 Carta condivisa del paesaggio
 - DT06 Carta delle strategie di Piano
 - DT07 Carta della rigenerazione
 - DT08 Carta delle previsioni di Piano
 - DT09 Sensibilità paesistica
 - DT10 Carta del bilancio ecologico

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

DT11 Carta dei servizi ecosistemici – stato di fatto

Allegati

DA01 Fascicolo di compatibilità con il PTCP

ART. 3 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi. Le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

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

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - a. la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - b. la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - c. la fattibilità geologica;
 - d. l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - e. la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - f. 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 del sito.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla “Zonizzazione del rischio idraulico” ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
6. Per l’attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
 - a. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010 n. 6 “Criteri guida per la redazione dei Piani urbani di governo dei servizi del sottosuolo, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI, che individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche;
 - b. Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - c. Deliberazione regionale 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;
 - d. Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 6/2010;
 - e. Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell’art. 57 della legge 12/2005.
7. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole DT02 “Vincoli e prescrizioni sovracomunali”, DT05 “Carta del paesaggio” e DT09 “Sensibilità paesistica”.
8. Le trasformazioni previste all’interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all’interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

ART. 5 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale, nella Tavola DT08 "Carta delle previsioni di Piano", le aree di trasformazione.
2. Tali aree corrispondono a comparti all'interno dei quali è possibile dare corso a progetti di trasformazione, nel rispetto di quanto definito nelle presenti norme.
3. Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
4. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1, sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi secondo quanto stabilito nei successivi articoli.
5. Per le aree di trasformazione è facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione degli ambiti per comparti edificatori. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo (Masterplan) esteso all'intero ambito, finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante deliberazione da parte dell'organo competente, costituirà riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari delle aree comprese all'interno del perimetro di intervento: potranno discostarsi dalla distribuzione urbanistica delle restanti parti fermo restando la verifica delle aree per attrezzature pubbliche da reperire e ferma restando la garanzia, per eventuali ulteriori comparti, della possibilità di attuazione.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ART. 6 APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E UTILIZZO DEI DIRITTI VOLUMETRICI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i criteri sotto indicati.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - i. aree da acquisire all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - ii. aree a standard di cui il PGT prevede l'acquisizione così come individuate all'elaborato "ST01 Azionamento dei servizi esistenti e di progetto e individuazione aree di perequazione";
3. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione di cui al comma 2 lettera i) è assegnata la volumetria prevista dalle apposite schede riportate nell'elaborato "DR02 Scenario strategico. Ambiti di trasformazione urbanistica" che potrà essere utilizzata nello stesso Ambito secondo le indicazioni della scheda stessa.
4. Per le aree di cui al comma 2 lettera ii) identificate nel Piano dei Servizi alla tavola "ST01 Azionamento dei servizi esistenti e di progetto e individuazione aree di perequazione" è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in mq) pari a 0,10 mq/mq. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati in apposite aree e secondo modalità di attuazione stabilite e disciplinate dal Piano dei Servizi.
5. L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 3 e 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.
6. Al fine di favorire i processi di riqualificazione urbana sono inoltre previsti diritti volumetrici che si originano dalla demolizione e contestuale bonifica di aree dismesse. I criteri di formazione dei diritti volumetrici ed il loro utilizzo sono regolamentati dall'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole (elaborato "RR02 Norme di attuazione").

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

7. L'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio preventivo.
8. I diritti volumetrici di cui al comma precedente potranno essere successivamente ceduti dal Comune ai privati proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.

ART. 7 CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative alle aree di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere, infatti, al fine di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri :
 - a) Migliorare l'integrazione con il contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione e nelle presenti norme.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

- b) Partecipare, tramite i previsti meccanismi della perequazione e della compensazione, alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione delle aree a servizi.
 - c) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede delle aree di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
 - d) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più Piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle realizzazioni di carattere ambientale.
 - e) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno delle aree di trasformazione, con particolare riferimento a:
 - Livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - Impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - Livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - Interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
 - Contenuto di innovazione della funzione stessa e/o delle condizioni di attuazione e di realizzazione (buone pratiche, certificazioni di qualità, condizioni di sicurezza e di lavoro, altre condizioni);
4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e all'area oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

5. I proponenti potranno proporre anche una articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati, nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani.
6. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere. L'istanza deve essere corredata, quindi, dalla seguente documentazione, variabile in funzione delle richieste che si dimostreranno necessarie in fase istruttoria:
 - a. relazione tecnico-illustrativa;
 - b. estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
 - c. verifica grafico/analitica dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
 - d. stato di fatto, progetto (planivolumetrico indicativo e schematico); indicazione delle destinazioni d'uso; rilievo della vegetazione esistente ed interventi sul verde;
 - e. documentazione fotografica.
7. Il contenuto degli elaborati da presentare, di cui al comma precedente, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi.
8. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
9. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

10. La negoziazione può avere anche esito negativo, nel caso in cui non vengano rispettate le indicazioni di cui al comma 3, punti a), b), c) ed e); il mancato accordo non potrà determinare rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti. Il processo di negoziazione potrà concludersi anche con l'applicazione di indici edificatori minori, rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.
11. La procedura di cui al presente articolo potrà essere utilizzata anche in aree di completamento là dove esplicitamente richiamato in normativa del Piano delle Regole.
12. Durante la fase di negoziazione l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni, ...).

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

1. Le zone di trasformazione sono per lo più aree già edificate, destinate alla trasformazione per l'insediamento di nuove costruzioni con specifica destinazione d'uso residenziale, produttiva, terziaria e funzioni compatibili.
2. L'edificazione nelle aree di trasformazione è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle schede normative dell'elaborato DR02 Scenario strategico. Ambiti di trasformazione" che individuano specifiche prescrizioni per ogni area e dal Rapporto Ambientale per la prescrizione di carattere ambientale.
3. Per l'elenco dettagliato delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dei diversi Ambiti di Trasformazione, indicate nelle schede, si faccia riferimento alle definizioni e categorie individuate e censite dal Piano delle Regole ("RR02 Norme di Attuazione").
4. Entro i limiti specificati nel Piano delle Regole, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni artigianali connesse alla residenza, sia pubbliche che private, 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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

della zona. Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse vengono riprese le categorie individuate all'art. 6 del Piano delle Regole ("RR02 Norme di Attuazione").

5. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa e le schede normative di cui al precedente comma 2, prevalgono queste ultime, rappresentando in scala di maggior dettaglio gli obiettivi esecutivi che il PGT si prefigge sulle singole aree.
6. 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 e come indicato nel Piano delle Regole. Essi dovranno inoltre recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche, previa verifica con il gestore della stessa dei punti di scarico e della compatibilità idraulica della portata di progetto, e gestire in loco le acque meteoriche nel rispetto delle disposizioni di cui alla DCR 402/2002 e DGR 8/2244 del 29.03.2006 "Programma di tutela ed uso delle acque".
7. E' richiesta la realizzazione di edifici di classe A; il nuovo Regolamento Edilizio disciplinerà a riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee.
8. I contenuti di cui al presente articolo costituiranno specifico riferimento ai fini nella negoziazione di cui al precedente ART. 7.
9. La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani attuativi. Da tale rilevazione deriveranno i volumi massimi assentibili, ottenibili attraverso l'applicazione dell'indice secondo i criteri individuati nell'ART. 7 .
10. Rete di fognatura duale - Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di reti di fognatura duali con separazione delle acque bianche dalle acque nere e dovrà altresì indicare i criteri per il riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione degli spazi verdi.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

11. Interramento linee elettriche - Il Piano Attuativo dovrà prevedere uno studio relativo alla presenza di linee elettriche valutando di concerto con l'Amministrazione Comunale, i gestori di rete e gli enti ambientali preposti Al controllo la fattibilità degli interventi di interramento.
12. Rete idrica per irrigazione - All'interno degli aree di trasformazione l'irrigazione delle aree verdi deve essere garantita con acqua superficiale e/o di prima falda.
13. I diritti volumetrici rappresentano una potenzialità volumetrica che è subordinata all'attuazione degli ambiti di trasformazione ed alla validità del Piano.

ART. 9 IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una adeguata dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ritenendo che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e la buona qualità del contesto ambientale debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.
2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.
4. Il Piano dei Servizi individua inoltre i criteri e le modalità per il conseguimento del miglioramento delle performance ambientali del Comune, anche tenuto

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

conto degli impegni assunti dall'Amministrazione in materia di risparmio energetico e riduzione delle emissioni climalteranti. A tale riguardo esso disciplina le premialità attribuibili all'edificato esistente nel caso di interventi finalizzati al contenimento dell'utilizzo di risorse non rinnovabili.

ART. 10 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. 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, disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- b) individua le aree a standard previste dal precedente PGT 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) indica le tutele e i rispetti conseguenti all'installazione di impianti tecnologici di varia natura nonché le categorie di interventi da mettere in atto per diminuire l'impatto dell'urbanizzato sull'ambiente nonché le eventuali misure di compensazione;
- f) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., le finalità e modalità di attuazione degli interventi nei sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.

2. 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.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

3. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

ART. 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:
 - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - 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:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Norme di attuazione

ART. 12 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso, comprese quelle 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, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone.
2. 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 Monza e della Brianza).
3. Il Piano delle Regole si avvale di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale sono definiti 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.

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;