



Città di Segrate

Sindaco
Paolo Micheli

Assessore
Roberto De Lotto

Dirigente
Maurizio Rigamonti

Autorità Procedente
Maurizio Rigamonti

Autorità Competente
Lidia Cioffari
Cristiana Paolucci (PdS - PdR)

Progetto Variante PGT

Direzione Territorio e Sviluppo Economico - Comune di Segrate
Sezione Sviluppo del Territorio

Consulenze

Valutazione ambientale strategica (VAS)
DIEFFE Ambiente srl Società di ingegneria

Referente: Ing. Luca Del Furia

Componente geologica

Studio Idrogeotecnico Associato

Referente: Geol. Efrem Ghezzi

Elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR)

Studio Associato Ingegneria Civile Ambientale - ICA

Referente: Ing. Andrea Protti

Studi di supporto alla variante al PGT

Studio Serini Associati

Referente: Arch. Mario Serini

Norme Tecniche di Attuazione

adozione

Del. C.C. n.24 - 30.05.2016

approvazione

Piano
Governativo
Territoriale
(ai sensi della LR 12/2005)
Documento di Piano

Elaborato
DdP 9

SOMMARIO:

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	3
ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	4
ART. 4. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI.....	4
ART. 5. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO	5
ART. 6. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	6
ART. 7. PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	7
ART. 8. PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	7
ART. 9. CONTENUTI DELLE SCHEDE D’AMBITO RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	8
ART. 10. PIANI ATTUATIVI E TITOLI EDILIZI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI	9
ART. 11. TRASFERIMENTI DELLA CAPACITA’ EDIFICATORIA	10
ART. 12. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PGT.....	10

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico per la gestione del 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 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, così come successivamente modificata ed integrata, 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 di Milano (ora Città Metropolitana) e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali allegati (Componente Geologica, PUGSS e RIR), 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, il Documento di Piano 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 di interesse pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico ed ambientale, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali (rete ecologica comunale - REC)
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. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all' articolo 4.

6. 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 di precedenti strumenti urbanistici (in particolare il P.R.G.), facilita la comprensione del contenuto del PGT.

ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. I contenuti e le finalità del Documento di Piano sono definiti dall'articolo 8 della legge regionale n. 12/2005
2. 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 (piani o programmi urbanistici-titoli abilitativi convenzionati), una volta approvati ai sensi di legge.
3. Il Documento di Piano ha validità quinquennale.
4. Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

DdP 1 SINTESI E MAPPATURA DELLE ISTANZE
DdP 2 QUADRO DELLE PREVISIONI SOVRACOMUNALI E SISTEMA INFRASTRUTTURALE
DdP 3 STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 70 NdA del PTCP VIGENTE
DdP 4 CONSUMO DI SUOLO
DdP 5 SCENARIO DI PIANO: SISTEMA INSEDIATIVO
DdP 6 SCENARIO DI PIANO: SISTEMA INFRASTRUTTURALE
DdP 7 SCENARIO DI PIANO: SISTEMA AMBIENTALE
DdP 8 RELAZIONE, INDIRIZZI E CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEL DdP
DdP 8a SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DdP 9 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DdP 10 SINTESI DELLE PREVISIONI

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. All'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano prevalgono l'azzonamento, nonché la connessa normativa e strumentazione di attuazione del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).
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 relative norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite all'articolo 4 delle presenti norme, 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 diversi documenti appartenenti al 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, prevale il Piano di Settore
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 previsti 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. Le previsioni di PGT si attuano attraverso l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze (ivi comprese quelle ambientali, rurali e paesistiche) ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - gli impatti sui flussi di traffico, nonché l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i Piani Attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica;
 - Il BAF;
 - l'incidenza sulla Rete Ecologica Comunale.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione di fabbricati l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la preliminare bonifica dell'area all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano consolidato 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 (il cui elenco sarà automaticamente aggiornato con provvedimento del Dirigente cui è affidata l'urbanistica, da pubblicarsi sul sito web del Comune):
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;

- 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 l.r. 12/2005 in qualità di parte integrante del Piano.

7. In particolare:

- il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche.
- L'elaborato PdR 07 (Carta della sensibilità paesistica) del Piano delle Regole indica la sensibilità paesistica del territorio comunale e assume valore vincolante anche per le trasformazioni 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 documentazione "Componente geologica" allegata al PGT e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.
- Laddove la tavola DdP 7 preveda la "Integrazione Ambientale" come azione di coordinamento con Milano, sarà salvaguardata la leggibilità dell'orizzonte del paesaggio agrario e tutelata la percezione visiva degli elementi di connotazione storica e paesistica presenti.

ART. 6. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli Ambiti di Trasformazione del PGT sono individuati a livello schematico-descrittivo nell'elaborato DdP 5 (Scenario di Piano: Sistema Insediativo) e in dettaglio nelle documento DdP 8a (Schede Ambiti di Trasformazione). Si intende genericamente per ambito, comparto o area di Trasformazione l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro soggetto a trasformazione urbanistica.
2. Le tavole DdP 5 (Scenario di Piano: Sistema Insediativo), DdP 6 (Scenario di Piano: Sistema Infrastrutturale) e DdP 7 (Scenario di Piano: Sistema Ambientale) individuano altresì in forma schematica:
 - a) le aree per servizi pubblici o di interesse pubblico, nonché le aree destinate alla viabilità anche ciclopedonale, meglio dettagliate nel Piano dei Servizi;
 - b) i Piani e Programmi in attuazione;
 - c) le Aree di rigenerazione urbana, regolate dal Piano delle Regole;
 - d) I Progetti Strategici del Piano dei Servizi (Parco Agricolo e Parco Natura);
 - e) le aree compromesse o degradate, regolate dal Piano delle Regole;

- f) gli impianti storici e gli elementi di valore paesaggistico da valorizzare, meglio dettagliati nella tavola PdR 07a (Carta condivisa del paesaggio) del Piano delle Regole;
- g) la Rete Ecologica Comunale, meglio dettagliata nella tavola PdS 3 (Rete Ecologica Comunale) del Piano dei Servizi.

In caso di difformità tra gli elaborati, prevale la normativa e la cartografia di riferimento sopra richiamata.

3. Gli interventi edilizi ed urbanistici negli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi (PA). Nelle more dell'approvazione degli stessi, gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono consentiti sino alla manutenzione straordinaria.
4. L'attuazione della REC può effettuarsi mediante la tutela dei beni ambientali esistenti o la realizzazione di progetti di valorizzazione ambientale (anche in ambito agricolo), eventualmente convenzionati con i proprietari delle aree, anche in forza degli 5 e 6 delle norme del Piano dei Servizi.

ART. 7. PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Gli ambiti residenziali, produttivi, terziari e commerciali di trasformazione sono indicati nell'elaborato DdP 5 (Scenario di Piano: Sistema Insediativo).
2. L'individuazione di un'area nell'elaborato DdP 5 (Scenario di Piano: Sistema Insediativo) non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.
3. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme e nelle schede (DdP 8a), nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
4. Entro i limiti specificati nelle norme del Piano delle Regole (in particolare, all'articolo 19), nelle zone produttive "D2" comprese in "Aree di rigenerazione urbana" dalla tavola di Azzonamento del Piano delle Regole (PdR 08) è consentito l'insediamento di funzioni residenziali.
5. L'edificazione negli ambiti di trasformazione è sempre subordinata all'approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento. Salva diversa indicazione nelle schede (DdP 8a), si applicano le definizioni, gli indici e i parametri di cui all'articolo 4 del Piano delle Regole (PdR 9). Salva diversa indicazione nelle schede (DdP 8a), per la quantificazione e le modalità di cessione e la monetizzazione delle dotazioni di aree pubbliche o di pubblico interesse si rinvia all'articolo 3 delle norme del Piano dei Servizi.

ART. 8. PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

In sede di attuazione degli ambiti di trasformazione occorrerà assicurare il rispetto delle seguenti prescrizioni.

1. BAF (Biotope Area Factor)

Il BAF è un parametro prestazionale della qualità degli interventi per la cui descrizione e metodo applicativo si rimanda al capitolo 6 della relazione del Documento di Piano e all'articolo 4 del Piano delle Regole. Il PGT prevede meccanismi di incentivazione legati all'incremento del BAF oltre i valori target.

L'allegato DP 8a (Schede degli Ambiti di Trasformazione) specifica il BAF target e la superficie di riferimento (Sf o St) per il suo calcolo all'interno degli ambiti di trasformazione.

2. Rete di fognatura duale.

Si dovrà realizzare 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.

3. Cogenerazione e teleriscaldamento.

Si dovrà prevedere la realizzazione di una rete di teleriscaldamento a servizio dell'intero comparto e possibilmente al tessuto circostante.

4. Interramento linee elettriche.

Si 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.

5. Trasferimenti volumetrici.

Al fine di garantire il miglior inserimento ambientale degli edifici e delle strutture previste nelle aree di trasformazione, nonché per ridurre il consumo di suolo, realizzare o mantenere corridoi ecologici, l'allegato DP 8a (Schede degli Ambiti di Trasformazione) può prevedere la facoltà di effettuare spostamenti volumetrici d'accordo con il successivo articolo 11.

6. 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 o con acqua piovana trattenuta a detto scopo.

7. Housing Sociale

In fase di Pianificazione Attuativa è obbligatoria la verifica del fabbisogno di Housing sociale (Edilizia convenzionata, residenze per categorie socialmente deboli, residenze temporanee) nel territorio di Segrate per determinarne la quota e le caratteristiche all'interno del Piano stesso.

ART. 9. CONTENUTI DELLE SCHEDE D'AMBITO RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Le Schede degli Ambiti di Trasformazione (DdP 8a) dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta, nonché le procedure per la formazione dei Piani Attuativi (PA o, se il caso, PII) e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento .
2. I Piani Attuativi (o PII) dovranno essere sottoposti a procedura di verifica di assoggettamento alla VAS. Tale procedura comprenderà anche una verifica di incidenza sulla funzionalità della

REC, ove siano previste costruzioni sulle direttrici primarie di connessione della REC (elaborato PdS3 - Rete Ecologica Comunale).

3. L'istruttoria sugli interventi di trasformazione verterà, tra l'altro, sulla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004, sull'identificazione del reticolo idrico minore, nonché sullo studio geologico ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005.
4. Gli interventi di trasformazione dovranno assumere le prescrizioni contenute nell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti di cui al DM 09/05/2001 e DGR n°7/19794 del 10/12/2004.
5. Gli interventi dovranno tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001.
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. Dovrà inoltre essere verificata la capacità del Depuratore Consortile di Peschiera Borromeo a ricevere nei tempi di attuazione del Piano Attuativo (o PII) le relative acque reflue.
7. Il preciso dimensionamento delle aree indicate nell'elaborato DdP 5 e nell'allegato DdP 8a dovrà essere verificato in sede di redazione della strumentazione attuativa.

ART. 10. PIANI ATTUATIVI E TITOLI EDILIZI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. I Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti.
2. Restano inoltre fatti salvi, sino alla loro scadenza:
 - permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia o dallo Sportello Unico Attività Produttive;
 - ulteriori titoli edilizi già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano, rispetto ai quali nei 30 giorni successivi a tale data non sia rilevato un contrasto con il medesimo Piano;
 - progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
 - Accordi di Programma;
 - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.

4. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 11. TRASFERIMENTI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

1. Le schede degli Ambiti di Trasformazione (DdP 8a), le schede dei Progetti Strategici allegate alle norme del Piano dei Servizi (PdS C) e le norme del Piano delle Regole possono prevedere la possibilità di trasferimenti di diritti edificatori con le finalità di ridurre il consumo di suolo, rafforzare la rete ecologica comunale e attuare processi di rigenerazione urbana.
2. I trasferimenti dei diritti edificatori sono trascritti presso il Registro delle Cessioni e delle Acquisizioni, disciplinato dall'articolo 40 del Piano delle Regole.
3. **Decollo dei diritti:** il trasferimento di diritti edificatori dagli Ambiti di Trasformazione e dalle aree comprese nei perimetri dei Progetti Strategici (ove ammesso dalle relative schede), comporta la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di decollo, previo svolgimento delle verifiche di cui all'articolo 3, comma 7 delle norme del Piano dei Servizi.

Le aree così cedute al Comune saranno qualificate come dotazione di servizi (ai sensi dell'articolo 3 delle norme del Piano dei Servizi) nell'ambito degli interventi urbanistici che, nei dieci anni successivi alla cessione, utilizzeranno i corrispondenti diritti trasferiti.

4. **Atterraggio dei diritti:** le condizioni e le modalità per trasferimento di diritti edificatori verso ambiti del tessuto consolidato sono oggetto delle norme del Piano delle Regole.

ART. 12. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PGT

1. Entro sei mesi dall'approvazione del PGT, la Giunta Comunale, sentita la competente commissione consiliare, istituisce l'Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del PGT.
2. L'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio deve:
 - 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.
 - suggerire utilizzi ottimali delle dotazioni volumetriche del Documento di Piano (compresa la capacità edificatoria trasferibile in forza dell'articolo 11), in funzione degli interessi generali della città.