



Comune di Garbagnate Milanese

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio [PGT]



Documento di Piano Indirizzi normativi

Adottato con delibera C.C. n. 62 del 30/12/2014

Approvato con delibera C.C. n. .. del



SINDACO

Pier Mauro Pioli

SEGRETARIO GENERALE

Dott. Vincenzo Marchianò

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Arch. Monica Brambilla

Il presente documento [CON_ELA_15_12_TE_05] è stato realizzato dal **Centro Studi PIM** su incarico del Comune di Garbagnate Milanese.

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del testo è composto da:

Centro Studi PIM (Documento di Piano, Piano delle Regole)

Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile), arch. Cristina Alinovi (capo progetto), arch. Dario Corvi, arch. Pietro Lembi (staff pim)

Comune di Garbagnate Milanese (Piano dei Servizi):

arch. Monica Brambilla, arch. Sabrina Bonato, arch. Luca Rossi

Poliedra, Politecnico di Milano (Valutazione Ambientale Strategica)

dott. ssa Elena Girola, dott. Valerio Paruscio.



Sommario

INDIRIZZI NORMATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	5
Capo I - Disposizioni preliminari.....	7
Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano	7
Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano	7
Art. 2bis Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica	8
Art. 3 - Sistema Informativo Territoriale (SIT)	8
Art. 4 - Monitoraggio.....	9
Art. 5 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione.....	9
Capo II – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione	9
Art. 6 - Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione.....	9
Art. 7 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione	10
Art. 8 - Incremento per obiettivi per la città pubblica	10
Art. 9 - Perequazione urbanistica. Criteri	11
Art. 10 - Compensazione. Criteri	11
Art. 11 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, servizi qualitativi.....	11
Art. 12 - Efficienza energetica	12
Art. 13 - Gestione delle acque meteoriche	12
Capo III – Disposizioni finali.....	12
Art. 14 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.....	12
Art. 15 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	13
Art. 16 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche.....	13
Art. 17 - Norma transitoria	13
Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione.....	14



INDIRIZZI NORMATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO



Capo I - Disposizioni preliminari

Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" (d'ora in poi solo LR 12/2005). Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, esso costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di Garbagnate Milanese, ai sensi della citata LR 12/2005.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al precedente comma 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti di: Piano Territoriale Regionale (PTR); Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR); Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane e relativi Piani di settore: Piano di settore Fornaci, Piano di settore Agricoltura, Piano di settore Boschi, Piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel Parco; Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP); Piano Cave della Provincia di Milano. A questi si aggiungono gli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Fermo restando il recepimento nel Piano delle Regole delle previsioni dei suddetti piani territoriali e di settore, che hanno valore prevalente sulla disciplina del governo del territorio comunale, il Documento di Piano assume nella definizione dei propri obiettivi, gli indirizzi per le trasformazioni del territorio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e verifica alla scala di dettaglio gli elementi del sistema paesistico ambientale, individuati dal PTCP in via preliminare.
4. Il Documento di Piano si adegua al PTCP della Provincia di Milano, approvato con DCP n. 93 in data 17/12/2013, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 12 in data 19/03/2014, per quanto riguarda il "Sistema paesistico – ambientale e di difesa del suolo", così come previsto agli articoli 4bis e 4ter delle NTA del Piano delle Regole.
5. Il Documento di Piano indica la *Sensibilità del paesaggio* per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045. La sensibilità indicata dal Piano è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.
6. In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le presenti norme sono prevalenti sulle disposizioni normative contenute nel resto del Documento di Piano, in particolare rispetto alla Scheda Norma.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:

- *Relazione;*
- *Indirizzi Normativi;*
- *Allegato agli Indirizzi Normativi - Schede norma.*

Allegato al Quadro Conoscitivo:

- *Inquadramento socio – economico;*
- *Album dei dati socio-economici.*

Elaborati cartografici Quadro Conoscitivo:

- *Tav. 1.1 dpA " Sistema insediativo esistente e previsto", scala 1:10.000;*
- *Tav. 1.2 dpA "Sistema Infrastrutturale esistente e previsto, dei servizi e del commercio", scala 1:10.000;*
- *Tav. 1.3 dpA "Sistema ambientale esistente e previsto", scala 1:10.000;*
- *Tav. 2.1 dpA "Fasi di sviluppo", in scala 1:5.000*
- *Tav. 2.2 dpA "Destinazioni d'uso prevalente", in scala 1:5.000*
- *Tav. 2.3 dpA "Destinazioni d'uso del piano terra e stato di utilizzo", scala 1:5.000*
- *Tav. 2.4 dpA "Tipologie edilizie", , in scala 1:5.000*
- *Tav. 2.5 dpA "Densità fondiaria per isolato e altezza degli edifici", scala 1:5.000*
- *Tav. 2.6 dpA "Nuclei d antica formazione: stato di conservazione e rilievo qualitativo", scala 1:1.000*
- *Tav. 2.7 dpA "Uso dello spazio aperto", scala 1:5.000*

- Tav. 2.8 dpA "Carta del paesaggio", scala 1:5.000
- Tav. 2.9 dpA "Stato di attuazione del PRG Vigente", scala 1:5.000
- Tav. 2.10 dpA "Rete Ecologica", scala 1:5.000
- Tav. 2.11a dpA "Vincoli sovraordinati e di difesa del suolo", scala 1:5.000
- Tav. 2.11b dpA "Vincoli riguardanti il sistema paesistico ambientale", scala 1:5.000
- Tav. 2.12 dpA "Mappatura delle istanze", scala 1:5.000

Elaborati cartografici di Progetto:

- Tav. 1 dp "Tavola delle Strategie e Ambiti di Trasformazione", scala 1:5.000
 - Tav. 2 dp "Sistema del verde urbano e delle nuove connessioni", scala 1:5.000
 - Tav. 3 dp "Sensibilità del paesaggio", scala 1:5.000
 - Tav. 4 dp "Zone agricole da PRG Vigente e ambiti agricoli nel PGT a confronto", scala 1:5.000
 - Tav. 5 dp "Compatibilità con il PTCP: Verifica del Consumo di suolo", scala 1:5.000
 - Tav. 6dp "Carta dei Vincoli", scala 1:5.000
 - Tav. 7dp "Rete ecologica", scala 1:5.000
 - Tav. 8dp "Previsioni di Piano, scala 1:5.000
2. Le tavole del Quadro Conoscitivo hanno un carattere esclusivamente ricognitivo, ovvero la tavola n. 8 "Previsioni di Piano" non ha carattere prescrittivo.

Art. 2bis Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Il presente Piano delle Regole è corredato del prescritto "Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica", il quale è costituito dai seguenti documenti ed elaborati cartografici parte integrante del DdP:
- Relazione generale;
 - n. 1 "Carta geologica e geomorfologica", scala 1:5.000;
 - n. 2 "Carta Idrogeologica", scala 1:5.000;
 - n. 3 "Sezioni idrogeologiche", scala 1:50 ver. 1:100 or.;
 - n. 4 "Carta della vulnerabilità integrata degli acquiferi", scala 1:5.000;
 - n. 5 "Caratterizzazione geotecnica", scala 1:5.000;
 - n. 6 "Pericolosità sismica locale", scala 1:5.000;
 - n. 7 "Carta dei vincoli", scala 1:5.000;
 - n. 8 "Carta di sintesi", scala 1:5.000;
 - n. 9 "Carta di fattibilità delle azioni di piano", scala 1:5000;
 - Allegato n. 1 "Stratigrafie pozzi pubblici e privati";
 - Allegato n. 2. "Analisi chimiche acque di falda";
 - Allegato n. 3 "Prove Geotecniche".
2. In relazione alla necessità di valutare la fattibilità degli interventi in progetto rispetto alle caratteristiche del sottosuolo alle classi di fattibilità geologica e alla componente sismica, lo Studio di cui al c. 1 detta la specifica disciplina da osservarsi nelle trasformazioni urbanistiche e le disposizioni volte a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce ed alla quale si rinvia.
3. Lo Studio di cui al c. 1 disciplina altresì, ai sensi dell'art. 94, c. 3 del DLgs 152/2006, la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, individuate nell'elaborato cartografico 6dp "Carta dei vincoli".

Art. 3 - Sistema Informativo Territoriale (SIT)

4. La raccolta, l'elaborazione e la gestione delle informazioni georiferite, costituiscono strumento essenziale della pianificazione comunale generale, delle successive fasi di pianificazione attuativa e di diretta realizzazione dei singoli interventi.



5. La raccolta e la gestione delle informazioni georiferite relative al territorio comunale è garantita attraverso lo sviluppo del Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Garbagnate Milanese, inteso come l'insieme di personale, sistemi informatici e dati.
6. Le banche dati raccolte in occasione della redazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) costituiscono il quadro conoscitivo del territorio comunale e sono periodicamente aggiornate, secondo un processo aperto al quale partecipano soggetti istituzionali e operatori privati.
7. Costituisce specifico sviluppo del Sistema Informativo Territoriale (SIT), il Sistema Informativo Integrato del Sottosuolo (SIIS), per la gestione delle informazioni georiferite relative alle reti dei sottoservizi, anch'esso soggetto nel tempo a implementazione e periodici aggiornamenti.

Art. 4 - Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano.

Art. 5 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione

1. Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati all'elaborato cartografico 1 dp *"Tavola delle Strategie e Ambiti di trasformazione"* del Documento di Piano e disciplinati al Capo II dei presenti Indirizzi Normativi, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio di Garbagnate Milanese, ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005, secondo le modalità descritte al successivo Capo II.
2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti attraverso una limitazione del meccanismo espropriativo a favore di modalità attuative perequative e compensative, che consentono di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale, con particolare attenzione alle dotazioni per il verde, a titolo di cessione gratuita e, dall'altra, di garantire un più equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.
3. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate dal Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e riqualificazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.

Capo II – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

Art. 6 - Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione

1. Oltre ai contenuti di cui al precedente art. 1, il Documento di Piano individua e definisce, all'elaborato cartografico 1 dp *"Tavola delle Strategie e Ambiti di Trasformazione"*, le seguenti tipologie di Ambiti di Trasformazione:
 - **Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R)**, sono ambiti ai quali si attribuisce la finalità di perseguire azioni di rinnovamento e riqualificazione urbana. Insistenti su aree già urbanizzate, hanno lo scopo in particolare di risolvere situazioni di incompatibilità funzionale tra i tessuti esistenti e di valorizzare situazioni oggetto di degrado urbano.
 - **Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U)** sono ambiti ai quali si attribuisce la finalità di completare il tessuto urbano esistente, lavorando in particolare alla ricomposizione dei tessuti e dei margini urbani.
 - **Ambiti di Trasformazione della città pubblica (AT.S)** sono ambiti attualmente destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, di cui si prevede la qualificazione e il recupero, attraverso la realizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e generale. Tra queste funzioni vi è l'housing sociale, ritenuto ad oggi un servizio a tutti gli effetti.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dai presenti Indirizzi Normativi e dalle Schede Norma allegate. Indirizzi Normativi, che concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni. Le Schede Norma riportano, per ciascun Ambito di Trasformazione, la relativa descrizione, il sistema dei principali vincoli e delle tutele sovraordinate che lo interessano e di cui

occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, coerenze con gli indicatori del PTCP, le prescrizioni progettuali, i parametri quantitativi e funzionali, nonché la dotazione minima di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" da localizzare nell'Ambito e gli incrementi volumetrici legati al perseguimento degli obiettivi per la città pubblica, di cui al successivo art. 8. Le schede riportano altresì la necessità, per l'ambito di trasformazione individuato, di essere sottoposto o meno ad assoggettamento ad ulteriore Valutazione Ambientale Strategica in sede di piano attuativo.

3. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in particolare, al Titoli II, IV, V e VI.
4. Oltre a quanto prescritto nei precedenti commi 2 e 3, in relazione alla necessità della previa valutazione della fattibilità degli interventi rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico, nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica contenute negli studi di settore richiamati all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
5. Gli ambiti di trasformazione si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è indicata all'art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 7 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

1. Il DdP, ai sensi delle disposizioni di cui alla lett. e), comma 2, art. 8 della LR n. 12/2005, definisce, per i vari ambiti di trasformazione, gli indici urbanistici ed edilizi e indica per gli stessi le vocazioni funzionali.
2. Agli Ambiti di Trasformazione viene attribuito un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) base articolato secondo la tipologia di Ambiti di Trasformazione e secondo le destinazioni funzionali.
3. Agli **Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R)**, viene attribuito un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,40 mq/mq per le funzioni residenziali, 0,50 mq/mq per le funzioni commerciali e 0,80 mq/mq per le funzioni produttive.
4. Agli **Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U)**, viene attribuito un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,30 mq/mq per le funzioni residenziali, 0,50 mq/mq per le funzioni commerciali e 0,80 mq/mq per le funzioni produttive.
5. Agli **Ambiti di Trasformazione della città pubblica (AT.S)**, viene attribuito un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,30 mq/mq, o l'eventuale riconoscimento della volumetria esistente, laddove previsto, per Housing sociale.
6. Al fine di concorrere all'attuazione delle strategie per la città pubblica, in ragione della differente natura e finalità di ciascun Ambito di Trasformazione della città pubblica, il Documento di Piano individua differenti modalità di attuazione per gli AT.S:
 - gli AT.S n. 1, 3 e 4, contribuiscono all'implementazione dell'offerta di aree per servizi e attrezzature collettive. Tale finalità viene perseguita attraverso l'acquisizione di quota parte dei diritti edificatori attribuiti, attraverso il ricorso alla Compensazione, di cui al successivo art. 10, nella misura di: 0,1 mq/mq per gli AT.S n. 3 e 4; 0,3 mq/mq per l'AT.S 1. La SIp derivante dai diritti edificatori acquisiti per mezzo di compensazione potrà essere utilizzata per la realizzazione di edilizia residenziale libera.
 - l'AT.S 2, al fine di riqualificare l'intero ambito oggetto di intervento, dovrà cedere l'intera SIp generata per mezzo di perequazione urbanistica, ad altri Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

Art. 8 - Incremento per obiettivi per la città pubblica

1. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione dell'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut), unitamente all'utilizzazione dell'incremento volumetrico di cui al successivo comma 2, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione minima per "aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" calcolata in base a quanto prescritto all'art. 20 delle NTA del Piano dei Servizi.
2. È previsto per gli Ambiti di Trasformazione la possibilità di utilizzare un incremento volumetrico, con Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,1 mq/mq, al fine di perseguire gli obiettivi per la città pubblica ai sensi del successivo comma 3 e in accordo con quanto stabilito agli artt. 22 e 23 del PdS. Tale indice è obbligatorio per la quota a), pari a 0,05 mq/mq, e facoltativo per la quota b), pari a 0,05 mq/mq.



3. Tale incremento volumetrico potrà essere conseguito, a seguito di negoziazione e approfondimenti e in accordo con quanto indicato nelle Schede Norma, attraverso il perseguimento di uno o più dei seguenti obiettivi per la città pubblica:
 - Compensazione - l'acquisizione e cessione gratuita al patrimonio pubblico di aree ricomprese negli Ambiti di Compensazione, secondo i criteri stabiliti al successivo art. 10 e ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PdS.
 - Progetti strategici e servizi qualitativi - l'attuazione a la realizzazione dei Progetti strategici e di servizi qualitativi, individuati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, che li definisce e disciplina all'art. 23 del PdS. L'entità del valore di tali opere sarà commisurato all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto dell'incremento volumetrico, così come definito all'art. 23 del Piano dei Servizi. Qualora la realizzazione di tali opere non risulti possibile, a giudizio del Comune, i soggetti obbligati dovranno corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione delle opere. Tale somma sarà in ogni caso vincolata alla realizzazione dei progetti strategici e servizi qualitativi.

Art. 9 - Perequazione urbanistica. Criteri

1. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione, di cui al precedente articolo 7, gli Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, e gli Ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato individuati nel Piano delle Regole.
2. La disciplina degli Ambiti di Trasformazione persegue obiettivi di equità urbanistica. Per detti ambiti i parametri urbanistici, la quantità di aree per cessioni pubbliche sono definiti sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto, quali gli usi in atto, la localizzazione, la dimensione e la rilevanza strategica, e di diritto, quali la disciplina urbanistica.
3. Il Documento di Piano applica i criteri di perequazione urbanistica agli Ambiti di Trasformazione attraverso la disciplina definita nell' "Allegato agli Indirizzi normativi - Schede norma" che individua gli Ambiti di Trasformazione ai quali si applica la perequazione urbanistica. Per tali ambiti, secondo i principi di perequazione, si prevede il trasferimento della volumetria esistente, previa cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree in oggetto, in altri ambiti di trasformazione.

Art. 10 - Compensazione. Criteri

1. Il DdP definisce i criteri di compensazione e gli ambiti ai quali si applicano, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.
2. Il Documento di Piano applica i criteri di compensazione, agli Ambiti di Compensazione (AC). Tali ambiti sono finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti extraurbani.
3. L'attuazione degli ambiti soggetti a compensazione, avviene per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà oggetto di cessione, ma unicamente la corresponsione di un corrispettivo, in forma di diritti edificatori. A queste aree viene riconosciuto, in forma di compensazione, un corrispettivo in forma di diritti edificatori, calcolato nella misura di 0,10 mq di Slp ogni 1 mq di St, secondo il principio di cessione compensativa. Tali diritti edificatori dovranno essere trasferiti nella quota di incremento volumetrico prevista negli Ambiti di Trasformazione, previa cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.
4. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PdS. Valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

Art. 11 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, servizi qualitativi

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato, e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Alle diverse fasi di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" incrementabile, a partire dalla dotazione minima di aree e attrezzature direttamente funzionale all'insediamento, fino ai servizi qualitativi, previsti dal Piano dei Servizi e riportati, per ciascun Ambito di Trasformazione, nella relativa scheda norma.
2. Per ciascun ambito di trasformazione le schede norma indicano:
 - a) la dotazione dovuta di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale";

- b) la dotazione minima da localizzare all'interno dell'ambito, comprensiva del punto c) del presente comma;
 - c) la dotazione minima di posti auto pubblici;
 - d) gli obiettivi per la città pubblica, ai sensi del precedente art. 8.
3. La quantità minima di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale", di cui al precedente comma 2 lett. b), da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun ambito di trasformazione è indicata dalla relativa scheda norma. Per la quota parte di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" non localizzata all'interno dell'ambito di trasformazione è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero la realizzazione alternativa di servizi qualitativi, di cui al successivo comma.
 4. I servizi qualitativi rappresentano altresì un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, perché indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività, ciò anche in relazione all'utilizzo di indici di Utilizzazione Territoriale (Ut) incrementati per i quali la sostenibilità della trasformazione è garantita dalla realizzazione, anche in quota parte, di infrastrutture e servizi generali.
 5. La quota di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale", generata dall'incremento volumetrico e finalizzata alla realizzazione dei servizi qualitativi, è vincolata al perseguimento degli obiettivi della città pubblica e alla realizzazione, anche attraverso la quota eventualmente monetizzata, dei servizi stessi.
 6. L'elenco dei principali servizi qualitativi, di cui all'art. 23 del PdS, fornisce l'indicazione degli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire per l'equilibrato sviluppo della città pubblica.
 7. Per la realizzazione delle "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Trasformazione valgono anche le disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano dei servizi.
 8. Oltre la dotazione di parcheggi pertinenziali, si dovrà prevedere per ogni Ambito di Trasformazione quanto disciplinato all'articolo 26 comma 2 delle NTA del Piano delle Regole al quale si rinvia.

Art. 12 - Efficienza energetica

1. Al fine di promuovere la produzione di edifici ad alto rendimento energetico, nei piani attuativi, compresi i programmi integrati di intervento, relativi agli ambiti di trasformazione, saranno garantite le classi energetiche più alte:
 - obbligo di produzione edilizia almeno in classe energetica B.
2. Si applicano altresì le disposizioni contenute all'art. 69 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, e nel Regolamento Energetico Comunale, che prevale in caso di difformità del presente articolo.

Art. 13 - Gestione delle acque meteoriche

1. Al fine di prevenire i problemi generati dalla gestione non corretta delle acque meteoriche, quali il sovraccarico della fognatura pubblica, con conseguenti allagamenti, necessità di sfiorii, mal funzionamento degli impianti di depurazione e, da ultimo, inquinamento del corpo idrico recettore, le acque meteoriche devono preferibilmente essere convogliate separatamente in recapiti alternativi alla pubblica fognatura.
2. Nei piani attuativi, compresi i programmi integrati di intervento, relativi agli ambiti di trasformazione, deve essere previsto un sistema di reti separate per la raccolta delle acque nere e di quelle meteoriche a basso livello di contaminazione e della acque di seconda pioggia.
3. Si applicano altresì le disposizioni contenute all'art. 70 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, e nel Regolamento Energetico Comunale, che prevale in caso di difformità del presente articolo.

Capo III – Disposizioni finali

Art. 14 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

Per questi aspetti si rinvia ai Titoli I e II delle NTA del Piano delle Regole.



Art. 15 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, riportano anche le annotazioni sui relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree.
2. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, relativi alle aree ricadenti all'interno degli Ambiti di Compensazione, riportano anche le annotazioni sui relativi diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree connesse all'uso dei medesimi diritti edificatori perequati.
3. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori nonché delle aree che li generano, all'interno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 16 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate – in coerenza con il Documento di Piano – rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa, del programma integrato d'intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.
3. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro degli Ambiti di Trasformazione, se conseguenti alla verifica degli stessi alla scala di dettaglio.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di servizi qualitativi all'art. 23. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nell'apposito elenco o indicati nelle schede norma degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.
5. Le aree destinate ad infrastrutture della mobilità (art. 15 NTA PdS) ricadenti nel perimetro degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, non generano diritti volumetrici. Tali aree sono incluse nel perimetro al fine di consentire l'eventuale possibilità di prevedere interventi di miglioramento e riorganizzazione della stessa sede stradale, in fase di pianificazione attuativa e conseguente attuazione del comparto.

Art. 17 - Norma transitoria

1. Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, in tutto o in parte edificati, sono disciplinati alle Norme di Attuazione all'art. 72. delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione

PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
RER	Rete Ecologica Regionale
PSA	Piano di Settore Agricolo
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
RdV degli	Regolamento del Verde per la tutela del patrimonio arboreo e la salvaguardia spazi verdi ad uso pubblico
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
L	Legge
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
LR	Legge Regionale
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
St	Superficie territoriale
It	Indice (di fabbricabilità) territoriale
Sf	Superficie fondiaria
If	Indice (di fabbricabilità) fondiario
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Ip	Indice di permeabilità (%)
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Ri	Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati
Rs	Rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale
Di	Distacco tra pareti finestrate ed edifici antistanti
Dm	Distanza minima dai confini
Ds	Distanza minima dalla strada
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
AT	Ambiti di Trasformazione