



COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO

Città Metropolitana di Milano

TREZZANO SUL NAVIGLIO
RI - COSTRUIRE LA CITTÀ ESISTENTE

VARIANTE n. 1 Piano di Governo del Territorio

PGT - APPROVATO con Delibera del C.C. n. 2 del 26/02/2014



Documento di Piano

INDIRIZZI NORMATIVI

[bozza]

Pubblicazione ai fini della procedura di VAS

Ottobre 2016

Il presente documento (CON_10_15) è stato realizzato dal Centro Studi PIM su incarico del Comune di Trezzano sul Naviglio



Sindaco

Dott. re Fabio Bottero

Comune di Trezzano sul Naviglio

arch. Edoardo Candiani (Responsabile Area Tecnica)

gruppo di lavoro:

arch. A. Azzinnaro, arch. Roberto Cagnoli, geom. Daniela Gavini, arch. Maide Rancati.



Direttore

Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile)

gruppo di lavoro (staff PIM):

PGT – arch. Cristina Alinovi, arch. Dario Corvi

VAS – ing. Francesca Boeri

SIT – arch. Angelo Armentano

ottobre 2016
CON_10_15_ELA_TE02

Sommario

INDIRIZZI NORMATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
Indirizzi normativi del Documento di Piano	7
Capo I - Disposizioni preliminari.....	7
Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano	7
Art. 1bis - Raccordo con il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano	7
Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano	8
Art. 3 - Monitoraggio	9
Art. 4 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione	9
Capo II – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione	9
Art. 5 - Gli Ambiti di Trasformazione individuazione e articolazione	9
Art. 6 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione	10
Art. 7 - Perequazione urbanistica. Criteri.....	11
Art. 8 - Compensazione. Criteri.....	11
Art. 9 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, servizi qualitativi.....	11
Art. 10 - Invarianza idraulica	12
Art. 11 - Gestione delle acque meteoriche	13
Capo III – Disposizioni finali	13
Art. 12 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	13
Art. 13 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	13
Art. 14 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche.....	13
Art. 15 - Norma transitoria.....	14

INDIRIZZI NORMATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

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 Trezzano sul Naviglio, ai sensi della citata LR 12/2005.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli lombardi (PTRA), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e del Piano di Settore Agricolo (PSA) del Parco medesimo, del Piano Cave della Città metropolitana di Milano, nonché degli 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 contiene altresì una proposta di variazione del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Finalità è quella di promuovere, in sede di variante del PTC, la modifica degli attuali confini, in ragione delle mutate condizioni delle aree interessate. Tale proposta è articolata e contenuta nel capitolo 9 della relazione del Documento di Piano.
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 adeguamento alle indicazioni del PTCP, relative al sistema infrastrutturale, in relazione alle opere di cui all'art. 58, comma 2 lettera c) delle NdA del PTCP, la pianificazione comunale si fa carico di garantire la possibilità di conseguire gli obiettivi di connettività rappresentati dall'indicazione cartografica delle stesse opere, come individuata dalla Tavola 1 del PTCP. La disciplina specifica è stabilita dall'art. 14, comma 7 delle NTA del Piano dei Servizi.
7. In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le presenti norme sono prevalenti sulle disposizioni normative contenute nel resto del Documento di Piano. Le indicazioni sulle destinazioni prevalenti o ammesse all'interno degli ambiti contenuti nel Documento di Piano sono da intendersi integrate e specificate, per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, dalle specifiche indicazioni contenute nelle Tabelle allegate allo "Studio PGT per Attività Commerciali e Assimilate".

Art. 1bis - Raccordo con il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo, approvato con Dgr n.7/818 in data 3 agosto 2000, che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.
2. Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.
3. Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato

nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.

4. All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del parco medesimo.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano

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

Quadro Conoscitivo

- Relazione
- Allegato: *"Album dei dati socio economici"*.
- n. 1.1dpA *"Scala sovralocale: Sistema insediativo esistente e previsto"*, scala 1:10.000;
- n. 1.2dpA *"Scala sovralocale: Sistema infrastrutturale esistente e previsto"*, scala 1:10.000;
- n. 1.3dpA *"Scala sovralocale: Sistema dei Servizi e del commercio"*, scala 1:10.000;
- n. 1.4dpA *"Scala sovralocale: Sistema paesistico-ambientale"*, scala 1:10.000;
- n. 2.1dpA *"Sistema Territoriale Insediativo: uso del suolo (destinazioni prevalenti)"*, scala 1:5.000
- n. 2.2dpA *"Sistema Territoriale Insediativo: uso dei piani terra"*, scala 1:5.000;
- n. 2.3dpA *"Sistema Territoriale Insediativo: tipologie edilizie"*, scala 1:5.000;
- n. 2.4dpA *"Sistema Territoriale Insediativo: Aree e attrezzature di interesse generale pubbliche o di uso pubblico: offerta esistente"*, scala 1:5.000;
- n. 2.5dpA *"Sistema Territoriale Insediativo: Aree e attrezzature di interesse generale nei piani attuativi e standard residui di PRG"*, scala 1:5.000;
- n. 2.6dpA *"Sistema Territoriale Insediativo: Accessibilità delle attrezzature di interesse generale esistenti e fruibilità urbana delle aree a verde e dei servizi per l'istruzione"*, scala 1:10.000;
- n. 2.7dpA *"Sistema territoriale ambientale: Uso dello spazio aperto"*, scala 1:5.000;
- n. 2.8dpA *"Stato di attuazione del Piano Regolatore Vigente"*, scala 1:5.000;
- n. 2.9dpA *"Vincoli sovraordinati e previsti dal Piano Regolatore Vigente"*, scala 1:5.000;
- n. 2.10dpA *"Mappatura delle istanze"*, scala 1:5.000;
- n. 2.11dpA *"Sistema ambientale. Tutele e vincoli sovraordinati"*, scala 1:5.000

Progetto

- Relazione
- Indirizzi Normativi e
- Allegato agli Indirizzi Normativi - Schede-norma;
- n. 1 dp *"Strategie di Piano e Ambiti di trasformazione"*, scala 1:5.000;
- n. 2 dp *"Carta del Paesaggio"*, scala 1:5.000,
- n. 3 dp *"Sensibilità paesistica"*, scala 1:5.000;
- n. 4 dp *"Compatibilità con il PTCP: Verifica del Consumo di suolo, ai sensi della LR 31/14"*, scala 1:5.000;
- n. 5 dp *"Zone agricole da PRG previgente e ambiti agricoli nel PGT a confronto"*, scala 1:5.000.
- n. 6 dp *"Tavola delle previsioni"*, scala 1:10.000.

2. In sede di adozione del Piano di Governo del Territorio, costituirà altresì elaborato cartografico del Documento di Piano la tavola 6dp *"Sintesi delle Previsioni di Piano"* la quale, ai sensi della DGR 29 dicembre 2005, n. 8/1681 *"Modalità per la pianificazione comunale"* (par. 2.1.4), contiene oltre alle indicazioni di cui agli elaborati da Tav. 2.1 a Tav. 2.11, che costituiscono il quadro ricognitivo, e agli ambiti di trasformazione, anche le indicazioni desunte dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi. L'elaborato cartografico 6dp *"Sintesi delle Previsioni di Piano"* non ha valore conformativo ed è automaticamente aggiornata a seguito dell'approvazione di eventuali varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Art. 3 - 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. 4 - 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 "*Strategie di Piano 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 Trezzano sul Naviglio, ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005, secondo le modalità descritte ai successivi artt. 7 e 8.
2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti attraverso una limitazione del meccanismo espropriativo a favore di modalità attuative perequative, 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 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, compensative adottate del 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. 5 - 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 "*Strategie di Piano e Ambiti di trasformazione*" e 6 dp "*Sintesi delle Previsioni di Piano*", le seguenti tipologie di Ambiti di Trasformazione:
 - AT.rb, Ambiti di Trasformazione Residenziale a bassa densità, relativi ad ambiti per i quali il Documento di Piano riconosce la capacità a rappresentare il rinnovamento e riqualificazione urbana allo scopo di risolvere incompatibilità funzionali e dismissioni anche in relazione ai servizi qualitativi aggiuntivi derivanti dalla loro attuazione.
 - AT.i., Ambiti di Trasformazione Integrati, in relazione alla prevalente vocazione ad accogliere rispettivamente funzioni integrate tra loro e correlate all'attuazione di altri interventi, nonché il DDP riconosce la capacità a rappresentare il rinnovamento e riqualificazione urbana allo scopo di risolvere incompatibilità funzionali e dismissioni anche in relazione ai servizi qualitativi aggiuntivi derivanti dalla loro attuazione;
 - AR., Ambito di Rigenerazione urbana per il quale il Documento di Piano riconosce la capacità di rigenerare e riqualificare parte significativa di città: oggi area produttiva dismessa da diversi anni. L'obiettivo è quello di qualificare non solo la singola area ma una porzione di città con particolare attenzione ai servizi qualitativi;
 - AR.s, Ambito di riqualificazione a scala sovralocale, il Documento di Piano riconosce la capacità a rappresentare la riqualificazione, la risoluzione di problematiche relative all'accessibilità di scala sovralocale e all'implementazione di aree verdi pubbliche sovralocali per la rete ecologica e ambito fruitivo.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dai presenti Indirizzi Normativi e dalle Schede norma allegate. Indirizzi Normativi e Schede norma 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. 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 e V, oltre a quelle contenute nella normativa commerciale.
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. 4 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. 23 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
6. Agli Ambiti di programmazione negoziata, individuati nella Tavola 1 dp, non si applicano le disposizioni di cui ai presenti indirizzi normativi. Per tali ambiti, in ragione dei caratteri e della natura delle aree, dell’incidenza sul sistema dei servizi e della mobilità, si rimanda alla possibilità di trasformazione attraverso l’attivazione di idoneo atto di programmazione negoziata da approvarsi attraverso procedura di Variante al PGT. Fino all’avvio della procedura di programmazione negoziata, alle aree in oggetto si applicano le disposizioni e la disciplina del PdR e del PdS. Lo strumento di programmazione negoziata dovrà essere di carattere sovralocale, per gli ambiti che hanno ricadute ed impatti territoriali non circoscrivibili al territorio di un solo comune, ai sensi dell’art. 73 del PTCP di Milano, come specificato nella Tavola 1 dp.

Art. 6 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

1. Il DdP, ai sensi della disposizione contenuta sub e) nel secondo comma dell’art. 8 della LR n. 12/2005, definisce, per i vari ambiti di trasformazione, gli indici urbanistici –edilizi e indica per gli stessi le vocazioni funzionali.
2. Agli Ambiti di Trasformazione Residenziale a bassa densità (AT.rb) viene attribuito un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,5 mq/mq.
3. Agli Ambiti di Trasformazione Integrati (AT.i) viene attribuito un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,65 mq/mq.
4. All’Ambito di Riqualificazione sovralocale viene attribuito un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,2 mq/mq.
5. Le trasformazioni conseguenti l’utilizzazione di tale indice edificatorio, unitamente all’utilizzazione dell’incremento volumetrico di cui al successivo comma 6, 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. 19 delle NTA del Piano dei Servizi, oltre al rispetto delle indicazioni contenute nello “Studio PGT per Attività commerciali e assimilate”.
6. È previsto per gli Ambiti di Trasformazione la possibilità di utilizzare un incremento volumetrico al fine di perseguire gli obiettivi per la città pubblica ai sensi del successivo comma 7 e in accordo con quanto stabilito all’ art. 21 del PdS. Tale incremento volumetrico è stabilito nella misura massima di un Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) pari a 0,10 mq/mq.
7. 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:
 - l’acquisizione e cessione gratuita al patrimonio pubblico degli Ambiti di Riorganizzazione Urbana, ai sensi del successivo art. 7;
 - la realizzazione di edilizia residenziale sociale cd. “Housing sociale” secondo quanto disciplinato all’art. 13 delle NTA del PdS.

- l’acquisizione e cessione gratuita al patrimonio pubblico di aree attraverso la compensazione, ai sensi dell’art. 8 delle NTA PdS.
 - la realizzazione di servizi “qualitativi”, che il Piano dei Servizi definisce e disciplina all’art. 21, per il disegno complessivo della “città pubblica”, oltre a perseguire gli obiettivi strategici del DdP. L’entità del loro valore sarà parametrata equamente fra l’operatore privato che l’Amministrazione comunale in base all’utilità economica conseguita per effetto dell’incremento volumetrico.
8. Gli ambiti di trasformazione a bassa densità residenziale (AT.rb), in coerenza con il disegno planimetrico di massima delle schede norma, potranno essere attuati per sub compartimenti differiti nel tempo e un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,5 mq/mq. L’attuazione potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato previo reperimento e realizzazione delle quantità di servizi minima dovuta.

Art. 7 - Perequazione urbanistica. Criteri

1. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione di cui al precedente articolo 6 e gli Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
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 individua altresì gli “*Ambiti di riorganizzazione urbana (A.ru)*”. 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, secondo il meccanismo di incremento volumetrico, di cui al precedente art. 6. Tali aree dovranno essere sottoposte a un preventivo studio di caratterizzazione ed eventuale bonifica dei suoli e riqualificate.

Art. 8 - 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. 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. Tale corrispettivo, è quantificabile nel rapporto tra il valore dell’incremento volumetrico delle aree di trasformazione e il valore delle aree di compensazione. Tali diritti edificatori dovranno essere trasferiti nella quota di incremento volumetrico prevista negli Ambiti di Trasformazione, previa cessione delle aree all’Amministrazione Comunale.
3. Le aree a cui si applicano i criteri di compensazione, di cui al precedente comma 2, sono ritenute strategiche ai fini del potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti extraurbani.
4. Le aree cui si applicano i criteri di cui ai commi precedenti sono le seguenti:
 - le aree interessate da previsioni infrastrutturali, esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, di cui all’art. 14, comma 7 delle NTA del Piano dei Servizi;
 - le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, ai sensi dell’art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi.
5. 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. 9 - 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

- negoziante 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 minima di *“Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale”*;
 - b) l’eventuale dotazione di standard pregresso, nei casi in cui sussistano obblighi non assolti;
 - c) la dotazione minima da localizzare all’interno dell’ambito;
 - d) la dotazione minima di parcheggi pubblici inclusa nella dotazione minima di cui al precedente punto a);
 - e) gli obiettivi per la città pubblica, ai sensi del precedente art. 6.
 3. La quantità minima di *“Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale”*, di cui al precedente comma 2 lett. a) e b), da localizzarsi obbligatoriamente all’interno di ciascun ambito di trasformazione è indicata dalla relativa scheda-norma. Tale quantità non può in ogni caso essere inferiore a 18 mq/ab., calcolati rispetto all’indice base. 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. 21 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. Le schede norma sono integrate con *“schemi di assetto planivolumetrici”* di indirizzo per la fase di pianificazione attuativa.

Art. 10 - Invarianza idraulica

1. L’attenuazione idraulica va perseguita attraverso la progettazione dell’assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione di sistemi di raccolta delle acque.
2. Al fine di promuovere trasformazioni edilizie che non provochino un aggravio della portata di piena dei corpi idrici, riceventi i deflussi superficiali originati dagli interventi edilizi stessi, nei piani attuativi, compresi i programmi integrati di intervento, relativi agli ambiti di trasformazione, dovrà essere prodotto uno studio di rischio idraulico che ripensi la struttura del drenaggio urbana.
3. Ripensare la struttura del drenaggio urbana previene la generazione dei deflussi superficiali invertendo l’effetto dell’urbanizzazione; considera i deflussi meteorici come una risorsa da gestire e possibilmente utilizzare; è finalizzata a minimizzare l’impatto dei deflussi meteorici sull’intero bacino (considerando l’ambiente antropico e quello naturale).
4. Gli interventi strutturali dovranno prevedere, in base ai risultati dello studio idraulico, strutture-sistemi diffusi, quali:
 - strutture ad invasi o strutture diffuse di laminazione (ad es. bacini di detenzione superficiale, vasche interrato di detenzione, bacini di ritenzione);
 - sistemi vegetati (ad es. wetlands, cunette vegetate, filter strips);
 - sistemi di filtrazione (ad es. filtri superficiali di sabbia, organici);
 - strutture diffuse di infiltrazione (ad es. trincee di infiltrazioni, pozzi drenanti, pavimentazioni permeabili);

- tetti verdi per per la riduzione dei deflussi meteorici.
- 5. Si applicano altresì le disposizioni contenute all'art. 57 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 11 - 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 e di riciclo 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. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Capo III – Disposizioni finali

Art. 12 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

Per questi aspetti si rinvia all'articolo 10 delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 13 - 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 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. 14 - 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. 21. 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. 14 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. 15 - 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. 60 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.

