



Comune di  
**COLOGNO MONZESE**



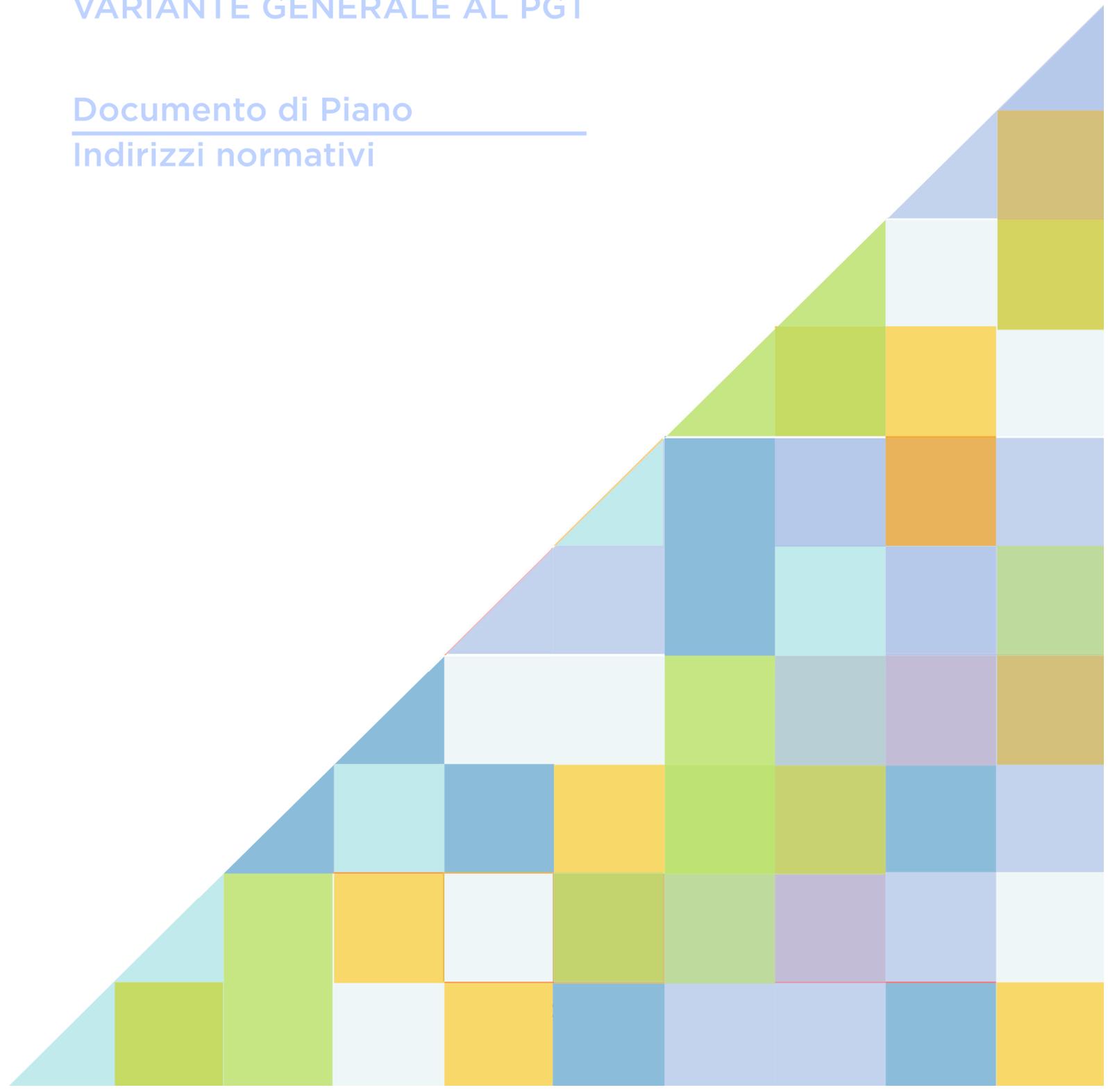
**Cologno Monzese**  
Tanti luoghi, un'unica identità

# DP.in

VARIANTE GENERALE AL PGT

Documento di Piano

Indirizzi normativi



#### **UFFICIO DI PIANO**

Arch. P. Perego [Dirigente]

Geom. M. Mandelli [Referente P.O.]

Arch. R. Pignataro, Arch. M. Porta, Dott. F. Pezzoli

Bianchi, La Mattina [Servizi amministrativi]

#### **CENTRO STUDI PIM**

F. Sacchi [Direttore responsabile]

#### **GRUPPO DI LAVORO**

##### **PGT**

Arch. C. Alinovi [capo progetto], Arch. F. Bianchini [Staff PIM]

Arch. C. Solarino [consulente esterno], P.T. R. Rinaldi [consulente esterno]

##### **VAS/PUGSS**

Ing. F. Boeri [staff PIM]

Dott. Xavier Cecconello [Consulente esterno]

#### **CONSULENZA LEGALE**

Avv. Antonio Ditto [consulente esterno]

Si ringrazia l'Area Tecnica per il contributo

IST\_17\_17\_ELA\_TE11\_rev1 [Giugno, Rev. Ottobre 2019]

## Sommario

Capo I - Disposizioni preliminari .....	5
Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano.....	5
Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano .....	5
Art. 3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione urbanistica: principi generali .....	6
Art. 4 - Ambiti di Rigenerazione Urbana: individuazione.....	7
Art. 5 - Invarianza idraulica e idrologica .....	7
Capo II – Ambiti di Trasformazione.....	7
Art. 6 - Gli Ambiti di Trasformazione: individuazione e articolazione .....	7
Art. 7 - Ambiti di Trasformazione: disciplina.....	8
Art. 8 - Perequazione urbanistica. Criteri.....	10
Art. 9 - Compensazione. Criteri .....	10
Art. 10 - Incentivazione Urbanistica. Criteri.....	11
Art. 11 - Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, Servizi qualitativi 11	
Capo III – Disposizioni finali .....	12
Art. 12 - Monitoraggio .....	12
Art. 13 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti .....	12
Art. 14 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche .....	12
Art. 15 - Norma transitoria.....	13



## 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 Cologno Monzese, 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 di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio (Tavola n. 03 DP) per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 s.m.i.. 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.
4. Il Documento di Piano individua, con rappresentazioni cartografiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione, ai sensi dell'articolo 1 comma 3bis della LR 12/05, allo scopo di aumentare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e paesaggistiche.

### Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - RP. 01 Relazione;  
*Quadro Conoscitivo*
  - RQ. 01 Relazione. Quadro Conoscitivo [QC];  
Elaborati cartografici:
    - n. 01 QC "Contesto sovra locale: Sistema insediativo di previsione", scala 1:10.000;
    - n. 02 QC "Contesto sovralocale: tutele paesaggistiche", scala 1:10.000;
    - n. 03 QC "Contesto sovralocale: rete ecologica", scala 1:10.000;
    - n. 04 QC "Cologno Monzese: oggi", scala 1:5.000;
    - n. 05 QC "Cologno Monzese: qualità ambientale", scala 1:5.000;
    - n. 06.1 QC "Cologno Monzese: attuazione del PGT", scala 1:5.000;
    - n. 06.2 QC "Cologno Monzese: attuazione del PGT", scala 1:5.000;
    - n. 06.3 QC "Cologno Monzese: Analisi della sostenibilità delle previsioni dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati rispetto alle componenti dell'accessibilità, del frazionamento delle proprietà, del carico di housing sociale e delle presenza di aree dismesse", scala 1:5.000;
    - n. 07 QC "Cologno Monzese: stato di attuazione del Piano dei Servizi", scala 1:5.000;

- n. 08.1 QC “Cologno Monzese: Carta dei vincoli difesa del suolo”, scala 1:5.000;
- n. 08.2 QC “Cologno Monzese: Carta dei vincoli del sistema territoriale paesistico ambientale”, scala 1:5.000;
- n. 09 QC “Il manifesto delle idee”.

*Progetto*

- Indirizzi Normativi;
- Allegato A agli Indirizzi Normativi – Schede di Indirizzo;

Elaborati cartografici:

- n. 01 DP “Strategie”, scala 1:5.000;
  - n. 02 DP “Carta del Paesaggio”, scala 1:5.000;
  - n. 03 DP “Carta della sensibilità paesistica”, scala 1:5.000;
  - n. 04 DP “Rete ecologica”, scala 1:5.000;
  - n. 05 DP “Carta del Consumo di suolo”, scala 1:5.000;
  - n. 06 DP “Carta delle previsioni”, scala 1:10.000.
2. Gli elaborati cartografici da n. 01QC a n. 09QC e le parti della Relazione Quadro Conoscitivo [QC] che costituiscono il Quadro conoscitivo locale hanno carattere ricognitorio e non hanno valore conformativo.
  3. L’elaborato cartografico n. 06 DP “*Carta 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 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione urbanistica: principi generali**

1. Il Documento di Piano persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente ai sensi dell’art. 11 della LR 12/2005.
2. Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica costituiscono i principi di riferimento per l’attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati all’elaborato cartografico 01 DP del Documento di Piano e disciplinati al Capo II dei presenti Indirizzi, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio di Cologno Monzese secondo le modalità descritte ai successivi artt. 6 e 7.
3. 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.
4. 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 rigenerazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.

5. Gli obiettivi del Documento di Piano sono, altresì, attraverso la possibilità di utilizzo della disciplina di incentivazione urbanistica, a fronte di rilevanti benefici pubblici e in misura non superiore a quanto previsto all'art. 11 della LR 12/05, ai fini del conseguimento del recupero ambientale, di aree degradate e dismesse, del drenaggio urbano sostenibile.

#### **Art. 4 - Ambiti di Rigenerazione Urbana: individuazione**

1. Il DdP individua nell'elaborato cartografico n. 01DP gli Ambiti oggetto di Rigenerazione Urbana, i cui criteri di individuazione e obiettivi generali sono declinati all'interno della Relazione generale della Variante al capitolo n. 3 "*Visione strategica della Variante*".
2. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana sono disciplinati all'articolo 32 Titolo III nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

#### **Art. 5 - Invarianza idraulica e idrologica**

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 s.m.i. e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione di stato di fatto.
2. Si rinvia all'articolo 5 Titolo I delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché al Documento del rischio idraulico comunale allegato al PGT.

## **Capo II – 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 n. 01 DP e n. 06 DP, gli Ambiti di Trasformazione:
  - **AT. 01 Ambito di Trasformazione via Guzzina**, relativo ad ambito per il quale il Documento di Piano riconosce la capacità a rappresentare il completamento del tessuto urbano attraverso l'insediamento dell'attività del settore produttivo e direzionale allo scopo di risolvere incompatibilità funzionali e dismissioni anche in relazione ai servizi qualitativi aggiuntivi derivanti dalla loro attuazione. L'attuazione dell'AT01 costituisce, altresì, un'opportunità per risolvere le problematiche legate al traffico e all'ingresso sulla Tangenziale Est con riferimento particolare a via Alighieri. L'attuazione dell'AT. 01 dovrà essere l'occasione, anche, per realizzare un insediamento dalla qualità urbana ed ambientale elevata vista la vicinanza a spazi aperti di pregio come quelli ricadenti o previsti in ampliamento al PLIS Est delle Cave;
  - **AT.02 Ambiti di Trasformazione via Cava Rossa**, prevede la riqualificazione del complesso storico Cava Rossa, nonché il completamento del tessuto urbano e definizione del margine urbano verso la campagna attraverso l'insediamento di funzioni residenziali, di assistenza socio-sanitaria sovracomunale e servizi alla persona e commercio limitatamente ad attività di vicinato e somministrazione alimenti e bevande ad integrazione di quest'ultima. L' AT02 risulta essere strategico in quanto posto tra l'urbanizzato, la Tangenziale Est e il PLIS Est delle Cave, come porta privilegiata di ingresso al PLIS e luogo riconosciuto di identità locale per la presenza del complesso cascinale storico. L'attuazione dell'AT02 prevede una

fascia verde filtro in continuità con la proposta di ampliamento del PLIS, andando a preservare sia la veduta verso il borgo storico che verso la campagna. La realizzazione dell'AT02 dovrà mantenere una quota significativa di superfici a verde permeabile verso nord data la sua collocazione.

2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dai presenti Indirizzi Normativi e dalle Schede di Indirizzo allegate. Indirizzi Normativi e Schede di Indirizzo concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.
3. Ogni singola scheda è composta da parte di indirizzo relativa agli Schemi di assetto planivolumetrico, in scala 1:2.000 e/o 1:3.000, e una parte testuale prescrittiva composta da 11 paragrafi - numerati.
4. Lo Schema di assetto planivolumetrico delle Schede di Indirizzo ha carattere di indirizzo orientativo alla negoziazione e definizione del piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione. Lo schema di assetto planivolumetrico individua l'articolazione delle superfici di concentrazione fondiaria e servizi di interesse generale. Lo schema di assetto planivolumetrico è stato redatto per "governare" le diverse previsioni insediative, riconducendole in una logica generale di ricomposizione di parti di città, sia rispetto al disegno complessivo di progetto della Variante al PGT che delle singole trasformazioni fra loro. Tali indirizzi dovranno essere sviluppati e definiti in fase di attuazione del PA in maniera tale da non stravolgere l'impianto e la logica localizzativa dello Schema di assetto planivolumetrico: la loro precisa definizione non costituisce variante.
5. Le Schede di Indirizzo riportano, per ciascun Ambito di Trasformazione nella parte prescrittiva, il sistema dei "*Principali vincoli e tutele sovraordinate*" (par. n. 2) che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le "*Strategie*" (par. n. 1), coerenze con gli "*Obiettivi delle Linee Guida della Variante di Piano*" (par. n. 6), le "*Prescrizioni progettuali*" (par. n. 5), i "*Parametri quantitativi e funzionali*" (par. n. 7), nonché la dotazione di "*Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*" (par. nn. 8, 11) nell'Ambito declinate nelle diverse modalità di reperimento e gli incrementi volumetrici legati al perseguimento degli "*Obiettivi per la città pubblica*" (par. nn. 9,10).

#### **Art. 7 - Ambiti di Trasformazione: disciplina**

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. All'**Ambito di Trasformazione AT.01** viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale (IT) pari a **0,25** mq/mq.
3. All'**Ambito di Trasformazione AT.02** viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale (IT) pari a **0,35** mq/mq.
4. È prevista per gli Ambiti di Trasformazione AT.01 e AT.02 la possibilità di utilizzare un **Incremento volumetrico** stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale (IT) pari a **0,15** mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione. Tale incremento potrà essere utilizzato per perseguire gli Obiettivi per

la città pubblica in accordo con quanto disciplinato all'articolo 19 del Titolo II del CAPO IV delle NTA del Piano dei Servizi.

5. Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio (IT), unitamente all'utilizzazione dell'Incremento volumetrico di cui al precedente comma 4, dovranno sempre garantire la quantità di **dotazione** per "*Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*" calcolata in base a quanto prescritto all'art. 17 del Titolo II del CAPO III delle NTA del Piano dei Servizi.
6. L'**attuazione** dell'Ambito di Trasformazione può avvenire per **sub comparti** previa presentazione di un progetto unitario d'ambito per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità del sub-comparto. Tale progetto dovrà prevedere la possibilità di realizzazione del sub comparto autonomo e funzionalmente dotato di infrastrutture e servizi non modificando la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiari nonché rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo. In fase di istruttoria amministrativa, tutti i proprietari ricadenti nell'Ambito dovranno essere informati del progetto.
7. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in particolare, ai Titoli II, IV, V e VI.
8. 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 al Titolo I e disciplinati al Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
9. L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui il Decreto ministeriale del 25 ottobre 1999, n. 471, e alle relative **procedure di bonifica e messa in sicurezza**, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.
10. In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno studio relativo agli aspetti di **clima acustico** Legge 447/95 smi per l'insediamento di destinazione d'uso residenziale e a servizi.
11. 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 specificata all'art. 22 del Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
12. In sede di piano attuativo gli Ambiti di Trasformazione (AT.01, AT.02), visto il valore strategico, dovranno essere sottoposti ad una procedura di **Valutazione di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**.
13. In sede di piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi confinando con il PLIS Est delle Cave.

14. La convenzione deve prevedere, a carico dell'operatore, anche la sistemazione delle aree a verde pubblico o di uso pubblico, nonché la messa a dimora, su dette aree e nella **Rete Ecologica comunale (REC)**, di alberi (con Specie arboree definite convenzionalmente) in numero pari a uno ogni 50 mq di SL. E' posta a carico dell'operatore la manutenzione delle aree a verde pubblico realizzate nell'ambito del piano attuativo, per un periodo da definire mediante la medesima convenzione.
15. In sede di piano attuativo dovranno essere previste misure/**fasce di protezione ambientale** tecnicamente più adeguate con riferimento al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali." dell'Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla LR 12/05 della Città metropolitana di Milano e al Piano Particolareggiato del PLIS Est delle Cave approvato dal Comune di Cologno Monzese.

#### **Art. 8 - Perequazione urbanistica. Criteri**

1. Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Trasformazione di cui al precedente articolo 7 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 Rigenerazione Ambientale – Ecologica*". 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, negli Ambiti di Trasformazione, secondo il meccanismo di Incremento Volumetrico, di cui al precedente art. 7. La perequazione urbanistica, con il relativo trasferimento volumetrico, è finalizzata alla ricomposizione e riqualificazione ambientale del tessuto urbano lungo il fiume Lambro attraverso interventi di diradamento e contestuale addensamento sia negli Ambiti di Trasformazione che negli Ambiti di Rigenerazione Urbana. Gli Ambiti di Rigenerazione Ambientale – Ecologica e Urbana sono disciplinati all'articolo 32 Titolo III delle NTA del Piano delle Regole.

#### **Art. 9 - Compensazione. Criteri**

1. Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Compensazione Ambientale (AdC), ai quali si applicano i criteri di compensazione ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.
2. Tali ambiti (AdC) sono finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale, al recupero ambientale - paesistico e forestazione nonché fruitivo di spazi aperti, in gran parte, inclusi nel tessuto urbano consolidato (TUC) e gravati da vincoli di inedificabilità o localizzati in aree con scarsa accessibilità.
3. Il Documento di Piano individua l'Ambito di Compensazione Ambientale AdC n. 06 quale proposta di ampliamento del PLIS Est delle Cave in quanto naturale completamento verso la tangenziale est.
4. La disciplina per detti ambiti (AdC) è contenuta all'articolo 20 del Titolo II del CAPO IV delle NTA del Piano dei Servizi, al quale si rinvia.

#### **Art. 10 - Incentivazione Urbanistica. Criteri**

1. Negli interventi degli Ambiti di Trasformazione relativi è prevista la possibilità di utilizzo di una misura di incentivazione urbanistica pari ad un aumento massimo del 15% della SL ammessa in convenzione per le aree produttive dismesse laddove definito nelle Schede di Indirizzo del DdP. Si rinvia per la specifica disciplina all' articolo 52 del Titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
2. Gli standard prodotti dall'incentivazione volumetrica dovranno essere assolti preferibilmente attraverso un'opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica.

#### **Art. 11 - Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o 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 per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*" incrementabile, a partire dalla dotazione da localizzare di aree e attrezzature direttamente funzionale all'insediamento fino ai Servizi qualitativi previsti dal Piano dei Servizi.
2. Per ciascun Ambito di Trasformazione le Schede di indirizzo disciplinano ai paragrafi 8, 9 e 11:
  - la **Dotazione dovuta** di "*Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*" di cui la:
    - o **Dotazione da localizzare** all'interno dell'Ambito di Trasformazione;
    - o **Dotazione monetizzabile** in accordo con l'AC secondo modalità definite in convenzione.
  - **Aree da cedere per interventi della Rete Ecologica Comunale - REC** (non prescrittive – Obiettivi della Città Pubblica) indica una possibile quantità aggiuntiva a quella dovuta a riferimento per i Servizi qualitativi.
  - gli **Obiettivi per la città pubblica** con la specifica dotazione dovuta di "*Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*".
3. La dotazione di "*Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*" prevista nelle Schede di Indirizzo, ai paragrafi n. 8 e n. 11 è stata calcolata rispetto alla destinazione d'uso principale, prima in elenco (paragrafo 4). Al variare alle percentuali di destinazioni d'uso principali insediabili dovrà essere adeguata la quota dovuta corrispondente di "*Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*" anche rispetto agli Obiettivi per la città pubblica.
4. La quantità di "*Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*" da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione è prevista dalla relativa Scheda di indirizzo. Tale quantità non può in ogni caso essere inferiore a 18 mq/ab. quantificati rispetto alla SL residenziale calcolata rispetto all'Indice di edificabilità Territoriale (IT). Il ricorso alla monetizzazione, ovvero la realizzazione alternativa di Servizi qualitativi, è ammesso per la differenza fra la dotazione dovuta e quella da localizzare.

5. I Servizi qualitativi, di cui all'art. 21 del Titolo II del CAPO IV delle NTA del PdS, 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 edificabilità Territoriale (IT) incrementati per i quali la sostenibilità della trasformazione è garantita dalla realizzazione, anche in quota parte, di infrastrutture e servizi generali.
6. Il "*Linee Guida per la progettazione degli spazi pubblici (Placemaking)*" fornisce l'indicazione per i Servizi qualitativi concorrenti alla realizzazione degli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire per l'equilibrato sviluppo della città pubblica in alcuni ambiti del TUC.
7. Per la realizzazione delle "*Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o 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 che, in caso di contrasto, prevalgono sulle disposizioni dei presenti Indirizzi normativi.

## Capo III – Disposizioni finali

### Art. 12 - Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

### 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 relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree effettuate a seguito dell'efficacia del presente PGT.
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 e pianificazione attuativa, 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 (PdR) nonché al sistema della mobilità (PdS), 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, effettuate in sede di adozione o approvazione del relativo piano attuativo, se conseguenti alla verifica degli stessi alla scala di dettaglio ai sensi dell'articolo 15 delle NTA del PdR.
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 Catalogo o indicati nelle Schede di Indirizzo degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà, previa deliberazione motivata del consiglio comunale, 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 esistenti, di cui all'art. 12 del Titolo II Capo II delle 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. 66 del titolo VII delle NTA 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.

