



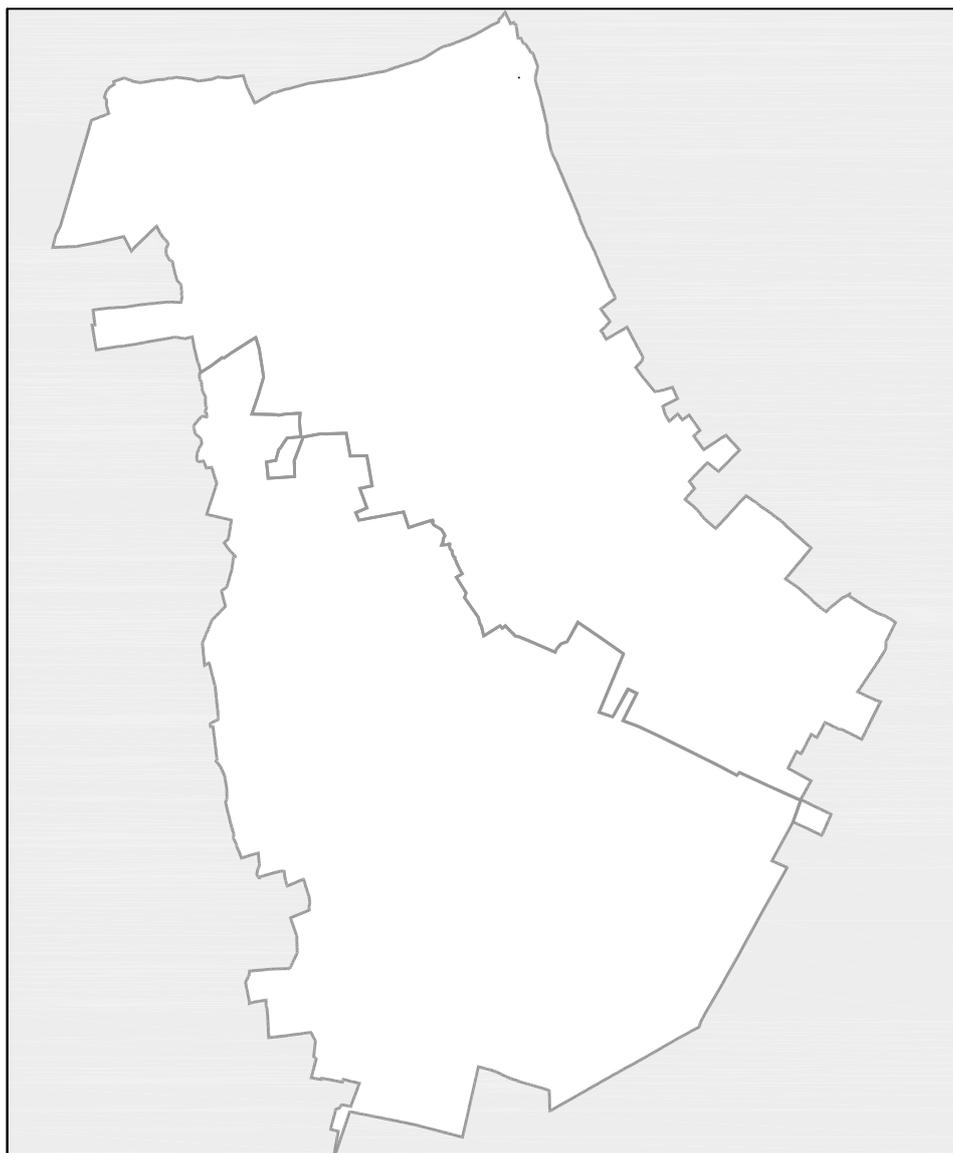
Unione dei Comuni di Basiano e Masate

Provincia di Milano



**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI BASIANO**

ai sensi dell'art. 13 - comma 2 della L.R. 12/2005



il Sindaco:

Douglas De Franciscis

l'Assessore all'Urbanistica:

Antonio Bruno

Ufficio Urbanistica:

arch. Marco Gorla
arch. Chiara Lissoni

Progettista:

arch. Luigi Moriggi

Collaboratori:

urb. Stefano Barenghi
arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione
n° 40 del 21.10.2015

Delibera consiliare di approvazione
n° del

Pubblicazione BURL serie
n° del

Data

Aggiornamento a seguito approvazione
controdeduzioni alle osservazioni : Aprile 2016

Dp.04

Documento di Piano

Criteria ed obiettivi per l'attuazione

INDICE

CRITERI ED OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I. PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	Pag. 2
Capo 1. Principi e norme generali	Pag. 2
Art. 1. Principi del Piano di Governo del Territorio	Pag. 2
Art. 2. Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio	Pag. 2
Art. 3. Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del Piano di Governo del Territorio	Pag. 3
Art. 4. Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	Pag. 5
Art. 5. Sistema informativo territoriale	Pag. 5
TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI	Pag. 6
Capo 1. Obiettivi, caratteristiche ed elaborati costitutivi il Documento di Piano	Pag. 6
Art. 6. Obiettivi	Pag. 6
Art. 7. Effetti giuridici	Pag. 7
Art. 8. Validità ed efficacia del Documento di Piano	Pag. 7
Art. 9. Elaborati costitutivi	Pag. 7
Capo 2. Criteri, indirizzi e regole generali del Documento di Piano	Pag. 8
Art. 10. Compensazione urbanistica	Pag. 8
Art. 11. Perequazione urbanistica	Pag. 9
Art. 12. Incentivazione urbanistica	Pag. 9
Art. 13. Modalità di applicazione dei principi di compensazione, perequazione e incentivazione	Pag. 10
Art. 14. Indirizzi per il Piano delle Regole	Pag. 10
Art. 15. Indirizzi per il Piano dei Servizi	Pag. 11
Capo 3. Attuazione del Documento di Piano	Pag. 11
Art. 16. Strumenti attuativi	Pag. 11
Art. 17. Disciplina dei programmi integrati di intervento	Pag. 12

TITOLO I

PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo 1. Principi e norme generali

Art. 1. (Principi del Piano di Governo del Territorio)

1. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi costituenti il Piano di Governo del Territorio dei Comuni di Basiano e Masate – di seguito denominato “PGT” – disciplinano il governo del territorio dei Comuni di Basiano e Masate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, della normativa statale e regionale di settore, della vigente pianificazione territoriale sovraordinata per gli aspetti di immediata prevalenza in essa indicati, nonché nel rispetto degli indirizzi delle politiche urbanistiche delle Amministrazioni Comunali, definite in relazione alle prospettive di sviluppo socio-economico della comunità insediata ed alle peculiarità storiche, culturali, ambientali, paesaggistiche e naturali del territorio comunale.
2. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi compresi nel PGT definiscono, nel loro complesso, un progetto urbanistico unitario che ha come principi fondamentali:
 - a. la minimizzazione del consumo di suolo, orientandosi principalmente verso azioni di recupero e di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica;
 - b. la perequazione e la compensazione urbanistica, finalizzate ad una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ed in relazione alle necessità di dotare il territorio di adeguate attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale;
 - c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni – intesa sia come salvaguardia degli equilibri ambientali e delle peculiarità del territorio comunale, sia come tutela dei diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualificato – attraverso azioni di razionalizzazione del consumo delle risorse;
 - d. la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, sociali, culturali ed economiche del territorio, unitamente alla creazione di opportunità per i cittadini e le imprese;
 - e. la salvaguardia dalla memoria storica e dell'ambiente attraverso la conservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2. (Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio)

1. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi costituenti il PGT, nel loro complesso si applicano all'intero territorio comunale.

Essi, pertanto, nell'ambito di rispettiva competenza e con i limiti dettati dalla vigente legislazione statale e regionale in materia, nonché dalla pianificazione territoriale sovraordinata, nei casi di sua immediata prevalenza, disciplinano mediante elaborati prescrittivi e in particolare mediante le Norme Tecniche di Attuazione, tutte le trasformazioni urbanistiche nonché tutte le opere o interventi edilizi per i quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti

necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso.

2. Sono fatti salvi i casi di deroga al PGT previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, e richiamati nelle presenti norme tecniche.
3. Le disposizioni contenute negli elaborati prescrittivi, in particolare nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.
4. In ogni caso, per gli elaborati prescrittivi del PGT non sono ammesse interpretazioni che contrastano con norme imperative di legge o regolamento statale o regionale, ovvero con prescrizioni immediatamente prevalenti di atti di pianificazione sovraordinata.

Art. 3. (Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del Piano di Governo del Territorio)

1. Ai sensi della direttiva 2001/42/CEE, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano e sue varianti sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
2. Gli indicatori con valore prescrittivo individuati dal Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, cui si aggiungono altri indicatori da definire durante la fase di monitoraggio dell'attuazione del PGT, sono i seguenti:

COMUNE DI BASIANO

Indicatore di riferimento	Valore PGT vigente	Valore PGT in variante
Categoria: TERRITORIO		
Indice di consumo di suolo (% su totale superficie territoriale)	41,80	40,15
Riuso aree degradate e dismesse – Art. 70, comma 4, lettera a) PTCP vigente		
Miglioramento della concentrazione (Ci) – Art. 70, comma 4, lettera b) PTCP vigente	4,74	4,55
Indice aree agricole (% su totale superficie territoriale)	42,27	55,34
Livello di occupazione degli edifici (Rapporto percentuale tra edifici residenziali occupati ed edifici residenziali presenti)		
Nuove attività commerciali insediate dall'approvazione del PGT (mq/anno)		
Nuove attività produttive insediate dall'approvazione del PGT (mq/anno)		
Intensità d'uso del suolo (% popolazione prevista su totale superficie territoriale)	0,104	0,096
Permeabilità dei suoli residenziali in zone di espansio-		

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Criteria ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano

ne (E) e di trasformazione (T)	+5%	+5%
Permeabilità dei suoli produttivi in zone di espansione (E) e di trasformazione (T)	+5%	+5%
Permeabilità dei suoli in modo profondo		
Superficie dei suoli contaminati e dei suoli bonificati (mq)		
Rapporto tra suoli bonificati e suoli da bonificare (mq/mq)		
Categoria: AMBIENTE E PAESAGGIO		
Indice aree protette (% sul totale superficie territoriale)	19,02%	33,77%
Identità storico-culturale (% sul totale superficie territoriale)	0,73	0,73
Connettività ambientale	+3	+4
Infrastrutture lineari: incidenza delle infrastrutture lineari sugli habitat		
Stato Ambientale delle acque superficiali		
Stato di Ambientale delle acque sotterranee		
Capacità d'uso del suolo (% superficie esondabile/superficie territoriale)		
Esposizione a rumore degli edifici nel centro urbano		
Stato di qualità dell'aria		
Energia prodotta da fonti rinnovabili/Totale energia consumata		
Consumo energetico pro capite (% di energia prodotta da fonti rinnovabili su totale energia consumata)		
Categoria: VERDE		
Dotazione di aree verdi boscate (% su totale superficie territoriale)	12,47	13,41
Verde comunale al servizio della residenza/ n° di abitanti (mq/ab.)	62,60	45,81
Verde comunale al servizio della residenza/Superficie territoriale (% su totale superficie territoriale)	4,92	4,39
Accessibilità alle aree verdi		
Categoria: MOBILITA'		
Dotazione piste ciclo-pedonali (metri lineari per abitante)	4,30	4,49
Piste ciclabili e marciapiedi in rapporto all'estensione della rete viabilistica (mq/mq)		
Dotazione parcheggi (mq)	37.687	37.160

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Criteria ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano

Flussi di traffico (n° veic./ora)		
Linee di trasporto pubblico e frequenza		
Categoria: SERVIZI		
Servizi comunali/abitanti residenti (mq/ab.)	83,16	66,92
Accessibilità ai servizi pubblici e/o privati di uso pubblico		
Esposizione a rumore di edifici pubblici		
Modalità di smaltimento dei rifiuti (% di rifiuti destinati alla raccolta differenziata sul totale)		

3. Gli indicatori elencati al comma precedente e gli altri indicatori definiti dal Rapporto Ambientale sono rilevanti anche ai fini del monitoraggio del PGT.
4. Le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi che comportino modifiche ai parametri di riferimento per gli indicatori assunti per la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite precisati per ogni indicatore e dovranno tendere al raggiungimento dei valori obiettivo degli indicatori stessi.
5. Le suddette varianti dovranno preventivamente verificare l'evoluzione degli indicatori che le stesse sono destinate a modificare; devono, inoltre, definire le proprie azioni in funzione dell'incidenza sui medesimi nella direzione del loro mantenimento o miglioramento.
6. Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio saranno tenute in conto nel caso di modifiche al piano e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione.

Art. 4. (Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio)

1. Le trasformazioni urbanistiche nonché tutte le opere o interventi edilizi da eseguire nel territorio comunale devono raggiungere obiettivi di sostenibilità complessiva, di risparmio delle risorse territoriali e di risparmio energetico. Essi vengono realizzati sulla base dei principi dell'edilizia bioclimatica e dell'architettura sostenibile.
2. Il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi ed il Regolamento Edilizio definiscono, per quanto di rispettiva competenza, le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire gli obiettivi di cui al presente articolo.

Art. 5. (Sistema informativo territoriale)

1. A seguito dell'approvazione del PGT, le Amministrazioni Comunali costituiscono il Sistema Informativo Territoriale – di seguito denominato "SIT" – al fine di disporre di un sistema conoscitivo del territorio e di monitoraggio della sua evoluzione utile a definire, perfezionare ed attuare le scelte di programmazione urbanistica di livello comunale.
2. Il SIT viene integrato con i sistemi informativi territoriali degli enti sovracomunali, ed è costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibili scelte progettuali.
3. Il SIT è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini. Le informazioni sono liberamente disponibili e consultabili.

TITOLO II

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1. Obiettivi, caratteristiche ed elaborati costitutivi il Documento di Piano

Art. 6. (Obiettivi)

1. In base ad un quadro conoscitivo generale del territorio comunale e delle prospettive di sviluppo socio-economico delle comunità locali, il Documento di Piano individua, in coerenza con le scelte della pianificazione territoriale sovraordinata, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, le politiche di intervento per la residenza, la mobilità e le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, dimostra la coerenza di tali politiche con le risorse economiche attivabili dalle Amministrazioni Comunali, individua gli ambiti di riqualificazione e rinnovo urbano definendo i criteri e gli scenari di intervento nonché la necessaria dotazione infrastrutturale di attrezzature e spazi pubblici e privati di interesse pubblico e generale a servizio dell'abitato, dei cittadini e delle imprese, determina i modi di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani territoriali di livello sovracomunale, definisce i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica.
2. Gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT sono riassunti nella seguente tabella:

	PGT vigente	PGT in variante
Abitanti teorici aggiuntivi insediabili	710 ab.	738 ab.
Obiettivo di abitanti teorici aggiuntivi insediabili nel periodo 2008/2013	355 ab.	295 ab.
Volume teorico per abitante	150 mc/ab.	150 mc/ab.
Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale	103.677 mc	101.046mc
% di edilizia residenziale pubblica e convenzionata totale	44,0%	39,04%
Superficie lorda di pavimento per le attività secondarie, aggiuntiva massima totale	56.262 mq	41.408 mq
Superficie lorda di pavimento per le attività terziarie, ricettive, commerciali ed espositive, aggiuntiva massima totale	43.042 mq	20.449 mq
Superficie territoriale complessiva interessata da interventi urbanistici	441.324 mq	280.911 mq
Obiettivo per la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le destinazioni residenziali (mq/abitante)	30 mq/ab	30 mq/ab
Dotazione complessiva di aree di interesse pubblico per insediamenti residenziali (mq)	342.937	294.456
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di livello comunale per abitante residente (mq/abitante)	83,16	66,92
Dotazione complessiva di aree a servizi esistenti e reperite dal PGT (mq)	498.437	462.010

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Criteria ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività secondarie produttive insediate e previste (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	69.057	87.308
Obiettivo per la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività terziarie insediate e previste (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	20 mq	20 mq
Obiettivo per la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività commerciali insediate e previste (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	100 mq	100 mq

Art. 7. (Effetti giuridici)

1. In base all'art. 8, terzo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Pertanto, gli elaborati prescrittivi del Documento di Piano contengono previsioni atte ad orientare e disciplinare l'azione delle Amministrazioni Comunali e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di riqualificazione e rinnovo urbano, costituendo presupposti di legittimità per gli atti conseguentemente assunti.

Art. 8. (Validità ed efficacia del Documento di Piano)

1. Il Documento di Piano assume piena efficacia alla conclusione del procedimento di approvazione secondo le modalità stabilite dalla legge. Esso ha validità quinquennale ed è modificabile in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente approvati secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
2. Alla conclusione del periodo di validità indicato al primo comma, il Documento di Piano perde efficacia salvo eventuali proroghe stabilite dalla legge o concesse con provvedimento amministrativo in attuazione di specifiche disposizioni legislative. Di conseguenza, le Amministrazioni Comunali provvedono all'approvazione di un nuovo documento di piano.

Art. 9. (Elaborati costitutivi)

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati conoscitivi e prescrittivi:

a. Elaborati conoscitivi

Dp. 01.	Relazione illustrativa – Parte prima
Dp. 01.1.	Allegato statistico
Dp. 02.1.	Sistema paesistico-ambientale di livello sovracomunale
Dp. 02.2.	Uso del suolo urbanizzato e non urbanizzato
Dp. 02.3.	Infrastrutture, mobilità e poli attrattori
Dp. 02.4.	Mosaico dei piani regolatori vigenti
Dp. 03.1.	PRG vigente

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano

Dp. 03.2.	Istanze presentate dai cittadini
Dp. 03.3.1.	Stato di fatto delle reti tecnologiche. Acquedotto e fognatura comunale
Dp. 03.3.2.	Stato di fatto delle reti tecnologiche. Gasdotto e rete elettrica
Dp. 03.4.	Evoluzione storica della struttura urbana
Dp. 03.5.	Censimento delle emergenze di carattere storico-architettonico e paesistico-ambientale
Dp. 03.6.	Mobilità e rete del trasporto pubblico
Dp. 03.7.	Carta del paesaggio agro-forestale
Dp. 03.9.	Qualità del territorio
Dp. 03.10.	Ricognizione dei vincoli esistenti

b. Elaborati prescrittivi

Dp. 01.	Relazione illustrativa – Parte seconda
Dp. 04.	Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano
Dp. 05.1.	Strategie e sviluppo urbano
Dp. 05.2.	Applicazione dei criteri di perequazione e compensazione
Dp. 05.3a.	Verifica del consumo di suolo
Dp.03.5b.	Verifica degli indicatori del PTCP
Dp. 05.4.	Carta della sensibilità paesistica
Dp. 05.5.	Carta del paesaggio
Dp. 05.6.	Elementi della rete ecologica

2. Gli elaborati prescrittivi del Documento di Piano hanno carattere dispositivo e cogente nelle forme indicate dall'art. 7, secondo comma.
3. Gli elaborati conoscitivi del Documento di Piano rappresentano documenti di supporto alla ricerca della qualità urbana nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal Documento stesso.
4. Completa la documentazione, la Tavola PGT. 01 – Carta sinottica delle previsioni di Piano, che raggruppa e riassume in un'unica tavola le previsioni contenute nel Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.
5. Ai fini della corretta interpretazione dei presenti criteri attuativi, si assumono, come prescrittive, le definizioni contenute nell'Elaborato PGT.02. – Definizioni generali del PGT.
6. In sede di applicazione del Documento di Piano, ove si presentino profili di incongruenza o di contrasto tra gli elaborati prescrittivi, prevalgono i presenti criteri attuativi sugli elaborati grafici e, tra di essi, prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.

Capo 2. Criteri, indirizzi e regole generali del Documento di Piano

Art. 10. (Compensazione urbanistica)

1. In base all'art. 11, terzo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Piano dei Servizi attribuisce ad aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale non comprese in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, a compensazione della loro cessione senza corrispettivo in denaro alle Amministrazioni Comunali, diritti edificatori trasferibili su altre aree comprese in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa o soggetti a progettazione unitaria.
2. I diritti edificatori vengono quantificati mediante un apposito indice di edificabilità che viene definito dal Piano delle Regole in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, ed in coerenza con il potenziale valore espropriativo delle aree in questione.

Art. 11. (Perequazione urbanistica)

1. In base all'art. 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi attribuiscono, per quanto di rispettiva competenza, a tutte le aree comprese nei singoli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa o soggetti a progettazione unitaria, un identico indice territoriale di edificabilità al fine di ripartire equamente i diritti edificatori tra tutti i proprietari di aree e di immobili interessati dagli interventi di riqualificazione e rinnovo urbano.
2. L'indice territoriale di edificabilità viene definito in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi e nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.
3. All'interno degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa o soggetti a progettazione unitaria e negli atti di programmazione negoziata si individua, in linea con le previsioni del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la dotazione di aree da cedere senza corrispettivo in denaro alle Amministrazioni Comunali, da cedere o da asservire perpetuamente all'uso pubblico o da sottoporre a speciale regolamentazione, anche per atto convenzionale, ai fini della realizzazione o dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero ai fini della creazione di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.
4. La perequazione si articola in ambiti di perequazione "continui" in cui tutti i diritti edificatori che sorgono all'interno di un determinato ambito restano all'interno del perimetro dello stesso e ambiti di perequazione "discontinui" in cui i diritti possono essere trasferiti e sfruttati in aree diverse da quelle di origine, all'interno del territorio comunale e indicate dal Documento di Piano.

Art. 12. (Incentivazione urbanistica)

1. In base all'art. 11, quinto comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi possono attribuire, per quanto di rispettiva competenza, ai singoli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, e coerenti con gli obiettivi di sviluppo territoriale definiti dal PGT.
2. L'incremento di capacità edificatoria, in ogni caso non superiore al 10 per cento, viene stabilito in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e tenendo conto dell'impegno economico dimostrato dai proprietari delle aree o dai soggetti attuatori degli interventi ai fini del raggiungimento dei benefici pubblici aggiuntivi.

3. Analoga disciplina incentivante può essere prevista per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e per la promozione dell'architettura bioclimatica, del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni, in coerenza con la vigente normativa di settore ed attuando interventi migliorativi rispetto alle prescrizioni obbligatorie previste dalla normativa vigente.
4. I diritti volumetrici di incentivazione urbanistica sono suddivisi in quote percentuali uguali a quelle assegnate a ciascuna destinazione funzionale, all'interno degli ambiti di completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR) definiti dal Piano delle Regole e agli ambiti di trasformazione per insediamenti urbani integrati per lo sviluppo della residenza e delle attività economiche (ATU) definiti dal Documento di Piano.

Art. 13. (Modalità di applicazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione)

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'ambito di trasformazione è disciplinato da due distinti indici, l'indice territoriale minimo e l'indice territoriale massimo:
 - l'indice territoriale minimo (Itmin), definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) minima che deve essere obbligatoriamente realizzata nella predisposizione degli strumenti di pianificazione attuativa e di progettazione unitaria;
 - l'indice territoriale massimo (Itmax), definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile nelle aree incluse all'interno della perimetrazione di ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa e progettazione unitaria.
2. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici di compensazione, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di riqualificazione e di riassetto urbano e a quelli di espansione a vocazione residenziale per il raggiungimento dell'indice territoriale minimo, di cui al precedente comma.
3. I diritti volumetrici di compensazione sono suddivisi in quote percentuali uguali a quelle assegnate a ciascuna destinazione funzionale all'interno degli ambiti di completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR), ambiti di trasformazione per insediamenti urbani integrati per lo sviluppo della residenza e delle attività economiche (ATU) e ambiti di interesse pubblico (AIP).
4. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice territoriale minimo degli ambiti di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
5. Le Amministrazioni Comunali possono utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree di proprietà, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge.
6. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui all'art. 10.

Art. 14. (Indirizzi per il Piano delle Regole)

1. Redatto in coerenza al quadro previsionale e programmatico del Documento di Piano, il Piano delle Regole e sue eventuali varianti, assumono i seguenti indirizzi:
 - a. miglioramento della qualità complessiva del tessuto urbano consolidato, degli spazi, delle aree, delle attrezzature e dei luoghi di interesse pubblico o generale;
 - b. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - c. realizzazione di interventi secondo i principi della sostenibilità ambientale, dell'edilizia bioclimatica, del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

2. Inoltre, il Piano delle Regole e sue varianti:
 - d. definiscono un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art. 6;
 - e. danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dagli artt. 10, 11 e 12;
 - f. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 9.
3. Le modificazioni al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, con particolare riferimento agli indicatori di cui all'art. 3, comportano variante anche al Documento di Piano.

Art. 15. (Indirizzi per il Piano dei Servizi)

1. Redatto in coerenza al quadro previsionale e programmatico del Documento di Piano, il Piano dei Servizi e sue eventuali varianti, assumono i seguenti indirizzi:
 - a. miglioramento complessivo della quantità e qualità dei servizi presenti sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
 - b. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, fabbisogni e servizi;
 - c. realizzazione di interventi secondo i principi della sostenibilità ambientale, della bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale del minor consumo di risorse territoriali.
2. Inoltre, il Piano dei Servizi e sue varianti:
 - d. individuano un insieme di aree necessarie a dotare i Comuni di aree per servizi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 6;
 - e. danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti rispettivamente dagli artt. 10, 11 e 12;
 - f. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 9.
3. Le modificazioni al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, con particolare riferimento agli indicatori di cui all'art. 3, comportano variante anche al Documento di Piano.

Capo 3. Attuazione del Documento di Piano

Art. 16. (Strumenti attuativi)

1. Il Documento di Piano individua zone di trasformazione nelle quali promuovere la realizzazione di interventi strategici per lo sviluppo socio-economico e la riqualificazione edilizia, urbana ed ambientale del territorio comunale.
2. I progetti urbanistici unitari assumono e sviluppano i principi e gli indirizzi del Documento di Piano, si attuano mediante piani attuativi e/o programmi integrati di intervento, promuovono la riqualificazione del tessuto edilizio regolando alla scala microubanistica lo sviluppo planivolumetrico delle nuove costruzioni e di quelle esistenti, salvaguardando gli edifici storici tutelati, indirizzando la progettazione delle attrezzature pubbliche, prevedendo, ove necessario, l'adeguamento e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

3. All'interno di ciascun ambito di progettazione unitaria vi è la possibilità, a seguito di motivata istanza presentata all'Amministrazione Comunale, di individuare comparti edificatori, che interessano almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva.
4. I criteri di intervento relativi agli ambiti di intervento di cui all'art. 13, sono riassunti nell'elaborato Pr.04.7 – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana.
5. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Documento di Piano, individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti soggetti a progettazione unitaria, definiscono i criteri di intervento, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo di specificare le previsioni urbanistiche e coordinare gli interventi edilizi.
6. Qualora l'Amministrazione Comunale disponga la formazione di progetti urbanistici unitari, l'indice territoriale di edificabilità e i limiti minimi e massimi, prescritti dalle schede urbanistiche di cui alle presenti norme, si intendono riferiti alle singole proprietà comprese negli ambiti.

Art. 17. (Disciplina dei programmi integrati di intervento)

1. I programmi integrati di intervento relativi agli ambiti operativi soggetti a progettazione unitaria sono redatti e approvati nel rispetto degli artt. 87 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Sono redatti, altresì, in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e della disciplina degli ambiti di riqualificazione e rinnovo urbano e di espansione fornite dalle presenti norme.
2. Dell'avvio del procedimento di formazione dei programmi integrati di intervento viene data pubblicità mediante comunicazione ai soggetti interessati e avviso affisso all'Albo Pretorio dell'Amministrazione Comunale fino alla conclusione del procedimento. Qualora, per il numero di destinatari la comunicazione non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'Amministrazione Comunale dispone la pubblicazione dell'avviso in spazi pubblici di affissione posizionati in luoghi frequentati e limitrofi all'ambito operativo oggetto del progetto unitario.
3. La redazione dei programmi integrati di intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati, e tenendo conto di istanze o contributi di enti, associazioni e soggetti privati.
4. I programmi integrati di intervento sono approvati mediante deliberazione dell'organo competente, con la quale vengono indicati i termini di validità, non superiori a 10 anni, gli interventi soggetti a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, e sono delimitati eventuali comparti edificatori nei quali si applicano le norme di legge ad essi relative.
5. A seguito dell'approvazione dei programmi integrati di intervento, la realizzazione degli interventi edilizi avviene in conformità alle previsioni dei progetti stessi, mediante edilizia libera, permesso di costruire o denuncia di inizio attività secondo i casi e con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
6. A norma dell'art. 45 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, l'Amministrazione Comunale può autorizzare i soggetti attuatori degli interventi a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dai progetti urbanistici unitari.
7. In base all'art. 47 della citata legge, l'Amministrazione Comunale può subordinare, altresì, l'efficacia dei titoli abilitativi alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori degli interventi, di un atto unilaterale di impegno, da trascrivere a favore del Comune e a cura e spese dei sog-

getti interessati, che preveda la cessione al Comune delle aree e immobili necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

8. In fase di esecuzione degli interventi sono ammesse, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, modificazioni planivolumetriche ai programmi integrati di intervento, secondo le indicazioni del comma 12 dell'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche e integrazioni.