



## PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Titolo II - Definizioni e classificazioni

#### CAPO II - Classificazione del patrimonio edilizio e tipi di intervento

#### art.16 - lo spazio edificato: le aree di trasformazione

**1. Aree di trasformazione.** Il Piano Operativo individua le aree di trasformazione ovvero quelle situazioni che per le loro condizioni sono sottoposte a interventi strategici di rigenerazione. Esse si articolano nelle seguenti 2 tipologie individuate puntualmente nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000:

- AT aree di trasformazione costituite da edifici aventi  $SE > 2.000$  mq che mutano la destinazione d'uso originaria e/o la configurazione;
- ATs aree di trasformazione per dotazioni territoriali.

#### 2. Schede norma AT

**2.1. Contenuti.** Le aree di trasformazione sono dotate di scheda norma specifica contenente:

- Numero progressivo;
- Denominazione/Ubicazione/UTOE/quartiere;
- SE interessata dall'intervento;
- SE declinata per destinazione d'uso;
- Modalità d'intervento;
- Zona di recupero n. (per AT in zona A soggette a piano di recupero);
- Tipo di intervento;
- Prescrizioni specifiche/compensazioni;
- Valutazioni/Mitigazioni effetti ambientali;
- Elenco particelle catastali (per AT soggette a piano attuativo);
- Criteri di fattibilità e prescrizioni.

**2.2. Disciplina.** La scheda norma costituisce disciplina speciale all'interno del perimetro individuato, definendo il parametro di riferimento (SE di progetto), il tipo di intervento, le prescrizioni specifiche/compensazioni per l'attuazione della trasformazione. Ferma restando la SE di progetto individuata dalla scheda, l'eventuale incremento di  $V_{tot}$ , in relazione ai limiti definiti nella Parte 4, è ammesso per interventi diversi dalla nuova costruzione previa demolizione, nei seguenti casi:

- per esigenze di riqualificazione, entro il limite del 2% del  $V_{tot}$  esistente;
- per esigenze funzionali, entro il limite del 10% del  $V_{tot}$  esistente, per gli usi industriale e artigianale, commerciale, direzionale e di servizio e turistico-ricettivo, nei soli ambiti di cui agli articoli 68 e 69 delle presenti norme.

**2.3 Dotazioni territoriali.** Gli interventi strategici disciplinati attraverso schede norma soggetti a pianificazione attuativa devono contribuire al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali ed ecologiche. Nel caso non fosse possibile reperire l'adeguata dotazione di cui al DM 1444/1968, che l'A.C. con deliberazione n. 2011/G/00093 del 03.05.2011 ha stabilito di dimezzare, rispetto alla dotazione minima, esclusivamente nel-



la zona A, questa può essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana straordinaria o interventi di riqualificazione e potenziamento delle dotazioni ecologiche. La mancata cessione totale o parziale delle dotazioni è trasformata in un corrispettivo economico definito dal Comune. Tale corrispettivo deve essere impiegato per la realizzazione delle opere indicate nella scheda o in altre opere che l'Amministrazione comunale ritiene più urgenti al momento dell'elaborazione del piano attuativo. Per le modalità operative si fa riferimento a:

- DGC 93 del 05.05.2011 "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei Piani Urbanistici Attuativi";
- DGC 127 del 10.05.2013 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Aggiornamento dei criteri e nuovi indirizzi per la stesura di una bozza di convenzione";
- DGC 11 del 22.01.2014 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Deliberazione 2013/00169 di aggiornamento dei criteri. Approvazione nuovo schema di convenzione".

-In via del tutto residuale, solo nel caso in cui l'A.C. non individuasse alcuna opera da realizzare con la monetizzazione delle dotazioni collettive, in sede di convenzionamento sarà versato il relativo corrispettivo.

**2.4 Compensazioni e interventi diretti/progetti unitari convenzionati.** Gli interventi strategici disciplinati attraverso schede norma che per le loro caratteristiche sono soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato devono compensare gli impatti generati dall'incremento/modifica del carico urbanistico esito del mutamento di destinazione d'uso in misura pari al 50% della dotazione costituita dalle superfici minime di cui al DM 1444/1968, avendo a riferimento quanto disposto dalla deliberazione n. 2011/G/00093 del 03.05.2011 per le zone A.

Nel caso non fosse possibile reperire l'adeguata dotazione di cui sopra, questa deve essere compensata dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana straordinaria o interventi di riqualificazione e potenziamento delle dotazioni ecologiche disciplinati nella convenzione. La mancata cessione totale o parziale delle dotazioni è trasformata in un corrispettivo economico sulla base della stima fornita dal Comune. Tale corrispettivo deve essere impiegato per la realizzazione delle opere indicate nella scheda o in altre opere che l'Amministrazione comunale ritiene più urgenti al momento della redazione della convenzione, anche in contesti diversi da quelli dell'intervento privato. Per le modalità operative si fa riferimento a:

- DGC 93 del 05.05.2011 "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei Piani Urbanistici Attuativi";
- DGC 127 del 10.05.2013 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Aggiornamento dei criteri e nuovi indirizzi per la stesura di una bozza di convenzione";
- DGC 11 del 22.01.2014 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Deliberazione 2013/00169 di aggiornamento dei criteri. Approvazione nuovo schema di convenzione".

In via del tutto residuale, solo nel caso in cui il Comune non individuasse alcuna opera

da realizzare con la monetizzazione delle dotazioni collettive, in sede di convenzionamento sarà versato il relativo corrispettivo. In alternativa all'intervento edilizio diretto convenzionato è ammessa l'attuazione attraverso progetto unitario convenzionato, come disciplinato dall'art.121 della LR 65/2014.

**3. Aree di trasformazione per servizi.** Il Piano Operativo individua aree di trasformazione per servizi (infrastrutture per la mobilità e standard) per la realizzazione delle quali è necessario attivare la procedura espropriativa ai sensi degli artt.9 e 10 del DPR 08.06.2001, n.327. Esse configurano opere pubbliche o di pubblica utilità comportanti apposizione di vincolo quinquennale finalizzato alle espropriazioni programmate per il quinquennio di validità del presente Piano Operativo.

**3.1 Schede norma ATs.** Le aree di trasformazione per servizi (infrastrutture per la mobilità e standard) sono dotate di scheda norma specifica contenente:

- Numero progressivo;
- Denominazione/ubicazione/UTOE/quartiere;
- Superficie per dotazioni territoriali;
- Zona di recupero n.\_\_(per ATs in zona A soggette a interventi di recupero mediante progetti unitari e/o piani di recupero di iniziativa pubblica);
- Modalità d'intervento;
- Prescrizioni specifiche/mitigazioni;
- Valutazioni/Mitigazioni effetti ambientali;
- Elenco particelle catastali;
- Criteri di fattibilità e prescrizioni.

**3.2 Apposizione del vincolo.** Nelle schede norma relative alle aree di trasformazione ATs, sulle quali l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è in corso con procedimento di variante specifica al Regolamento Urbanistico previgente o altri atti comunque comportanti varianti al RU, è inserita puntuale segnalazione con riferimento ai relativi atti.