

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

**1. Aree di trasformazione.** Il Regolamento Urbanistico 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 4 tipologie individuate puntualmente nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000:

- AT aree di trasformazione costituite da edifici aventi SUL > 2.000 mq che attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione o ristrutturazione urbanistica mutano la destinazione d'uso originaria e/o la configurazione;
- ATt aree di trasformazione che individuano situazioni di degrado costituite da edifici dismessi per la cui condizione è da privilegiare il trasferimento della SUL;
- ATa aree di trasformazione che individuano situazioni in aree già urbanizzate in grado di accogliere SUL in trasferimento;
- ATs aree di trasformazione per spazi, servizi pubblici e infrastrutture per la mobilità.

**2. Schede norma AT, ATt, ATa.** Le aree di trasformazione sono dotate di scheda norma specifica contenente:

- Numero progressivo;
- Denominazione/Ubicazione/UTOE;
- SUL interessata dall'intervento/dal trasferimento/dall'atterraggio;
- SUL declinata per destinazione d'uso;
- Modalità d'intervento;
- Zona di recupero n. (per AT e ATa soggette a piano di recupero);
- Tipo di intervento;
- Prescrizioni specifiche/compensazioni;
- Elenco particelle catastali (per AT, ATt, ATa soggette a piano attuativo);
- Fattibilità idraulica, geologica, sismica;
- Dotazioni e prescrizioni ecologico-ambientali.

La scheda norma costituisce disciplina speciale all'interno del perimetro individuato, definendo il parametro di riferimento (SUL di progetto), il tipo di intervento, le prescrizioni specifiche/compensazioni per l'attuazione della trasformazione. Ferma restando la SUL di progetto individuata dalla scheda, l'eventuale incremento di VL, 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 VL esistente;
- per esigenze funzionali, entro il limite del 10% del VL esistente, per gli usi industriale e artigianale, commerciale, direzionale comprensivo delle attività

private di servizio e turistico-ricettivo, nei soli ambiti di cui agli articoli 68 e 69 delle presenti norme.

**2.1 Modalità di attuazione delle aree ATi e ATa.** Le aree di trasformazione individuate come ATi e ATa si attuano attraverso la formazione di un comparto discontinuo e la conseguente elaborazione di un piano attuativo che interessi le aree che formano il comparto. La formazione del comparto non comporta variante al Regolamento Urbanistico se conforme ai contenuti delle schede norma di riferimento.

**2.2 Regole specifiche per l'attuazione di comparti discontinui.** Le aree di trasformazione (ATa) in grado di accogliere SUL in trasferimento assumono l'edificabilità stabilita nella scheda norma solo al momento in cui viene approvato il piano attuativo relativo al comparto.

**2.3 Dotazioni collettive.** Gli interventi strategici disciplinati attraverso schede norma soggetti a pianificazione attuativa devono contribuire al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni collettive ed ecologiche. Nel caso non fosse possibile reperire l'adeguata dotazione costituita dalle superfici minime di cui al DM 1444/1968, 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 stimato 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 alla DGC 93 del 05.05.2011 "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei Piani Urbanistici Attuativi", alla 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" e alla 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". Solo nel caso non vi fosse l'esigenza da parte dell'Amministrazione comunale di realizzare opere, sarà versato il relativo corrispettivo.

**2.4 Compensazioni e interventi diretti 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.

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. Per le

modalità operative si fa riferimento alla DGC 93 del 05.05.2011 "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei Piani Urbanistici Attuativi", alla 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" e alla 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". Solo nel caso non vi fosse l'esigenza da parte dell'Amministrazione comunale di realizzare opere, 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 Regolamento Urbanistico 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 Regolamento Urbanistico.

**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;
- Superficie per servizi e spazi pubblici;
- Modalità d'intervento;
- Prescrizioni specifiche/mitigazioni;
- Fattibilità idraulica geologica e sismica;
- Dotazioni e prescrizioni ecologico-ambientali;
- Elenco particelle catastali.

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