

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.O.**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE, DEL TERRITORIO URBANIZZATO, E ALLA TUTELA DEI BENI STORICI, ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI**

#### **Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano Operativo**

1. Le trasformazioni urbanistiche previste dal P.O. si attuano con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero, Piani di Rigenerazione Urbana, Interventi Diretti, Progetti di Opere Pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

2. Al di fuori delle aree ove sono prescritti dal P.O. i Piani Attuativi e per gli ambiti subordinati a questi strumenti urbanistici preventivi, dopo la loro approvazione e convenzionamento, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, quand'anche convenzionati e sono subordinate ai procedimenti abilitativi previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia edilizia, urbanistica e del paesaggio.

3. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica P.P. (ex art.13 L. del 17 Agosto 1942 n. 1150 e s.m.e i.);
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (L. del 18 Aprile 1962 n. 167 e s.m.e i.);
- c) Piani per gli Insediamenti Produttivi - PIP (art.26 L. del 22 Ottobre 1971 n. 865 s.m.e i.);
- d) Piani Attuativi di iniziativa privata Convenzionati PAC (art.28 L. 1150 /1942 s.m.e i.);
- e) Piani di Recupero P.R. (art.28 L. del 5 Agosto 1978 n. 457 s.m.e i.);
- f) Piani di Rigenerazione Urbana PRU di cui alla L.R. 65/2014 come definiti nelle presenti norme.

4. Negli interventi di trasformazione urbanistica di tipo residenziale nel territorio urbanizzato soggetti a piani attuativi convenzionati **o progetti unitari convenzionati** per interventi di trasformazione a carattere residenziale con dimensionamento uguale o superiore a 1200 mq. di S.E., si dovranno riservare quote di edilizia sociale, sotto forma di standard sociale, pari al 5% di SE da destinare ad edilizia sovvenzionata, monetizzabile ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/2014, con dimensione minima degli alloggi pari a mq.60 di SE.

5. Il Piano Operativo si attua anche, in territorio rurale, attraverso Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui alla L.R. 65/2014 ed al Regolamento Regionale 63/R del 25.08.2016 e s.m.e i., secondo le procedure di cui al successivo art. 24 che hanno valore di Piano Attuativo nel caso in cui prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, ovvero la realizzazione di nuovi edifici rurali con S.E. superiore a 500 mq; non si procede alla redazione di piano attuativo nel caso in cui le nuove edificazioni si configurano come ampliamenti di edifici esistenti, quand'anche superiori a mq. 500, se già autorizzati senza piano attuativo: in questo caso si dovrà procedere con Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.12 al fine di coordinare progettualmente il nuovo ampliamento con quanto già autorizzato senza

compromettere la continuità temporale dei lavori.

## **Art. 10 - La Perequazione Urbanistica**

1. La Perequazione Urbanistica è lo strumento prevalente utilizzato dal P.O. negli interventi di trasformazione urbana sia di nuova edificazione che di riqualificazione urbana. La maggior parte degli interventi soggetti a Piani Attuativi Convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero, Piani di Rigenerazione Urbana o Ambientale, sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente:

- a) di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria evitando le procedure espropriative;
- b) fare realizzare tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione, in particolare per ciò che concerne le reti infrastrutturali e tecnologiche;
- b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi di riqualificazione urbana e/o ambientale con la dotazione delle opere pubbliche mancanti;
- c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alle trasformazioni urbanistiche necessarie garantendo in tal modo un assetto urbano più funzionale e paesaggisticamente più accogliente.

2. Il P.O. contiene tre modalità di attuazione della perequazione urbanistica:

- a) la perequazione urbanistica di ambito per gli interventi di nuova edificazione o recupero urbano in loco;
- b) la perequazione urbanistica finalizzata alla rigenerazione urbana o ambientale con trasferimento di volumi impropri posti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale verso aree di atterraggio previste dal PO più idonee ad ospitare tali volumi all'interno del territorio urbanizzato.
- c) la compensazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui seppur posti all'interno di ambiti nel territorio urbanizzato o negli insediamenti rurali, per la acquisizione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che vengono compensate con crediti edilizi anziché con procedure espropriative; la compensazione consente il trasferimento della potenzialità edificatoria in aree di atterraggio predisposte dal PO nel territorio urbanizzato e in presenza di più proprietà essa si integra con la perequazione urbanistica.

3. La Perequazione Urbanistica di Ambito di cui al comma 2a) si applica nei comparti di trasformazione urbanistica soggetti a PAC o PUC o PR individuati nelle Tavv. Q.P. 02.

Nel caso di nuova edificazione (PAC o PUC) a tutte le aree ricomprese in un ambito di trasformazione urbanistica viene attribuito uno stesso indice di edificabilità IT espresso in mq/mq (S.E./S.T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione (SF) sia alle aree destinate a strade o aree di corredo, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici (DT). Alle aree pubbliche, in particolare infrastrutture esistenti, presenti nell'Ambito di trasformazione non viene applicato l'indice di edificabilità IT, ma per le stesse gli operatori privati dovranno garantire l'impegno al miglioramento della sistemazione urbanistica complessiva da definire in sede convenzionale. Per l'attuazione degli interventi edificatori i proprietari dovranno accordarsi fra di loro proporzionalmente al valore delle superfici di proprietà, attraverso una ricomposizione/compensazione fondiaria e/o immobiliare, corrispondente al disegno urbano del P.O. e del

PAC o PUC, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione di quelle previste nelle Tavv. Q.P.02 del P.O. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno urbano prefigurato dal piano urbanistico generale, salvo modifiche non sostanziali. L'attuazione di tale procedura è definita nelle Schede norma TU\_t di cui all'art. 26 delle presenti norme e agli elaborati DT03a/b

Nel caso di recupero in loco, la SE corrisponde alla SE esistente, salvo diverse disposizioni, e nell'area di intervento dovranno essere recuperate le dotazioni territoriali (DT) così come previste dal PO nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi in cui l'area di recupero è inserita così come definiti nella Disciplina dello Statuto del Territorio, DT02a. Per l'attuazione degli interventi di recupero i proprietari dovranno accordarsi fra di loro proporzionalmente al valore delle proprietà catastali, attraverso una ricomposizione/compensazione immobiliare, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica previste dal PO e dal Piano di Recupero ( PR) e/o ad adeguare eventuali opere pubbliche attualmente inadeguate. L'attuazione di tale procedura è definita nelle Schede norma TU\_rl di cui all'art. 26 delle presenti norme e agli elaborati DT03a/b.

4. La Perequazione Urbanistica di cui al comma 2 b) è un'altra delle modalità di attuazione del Piano Operativo: al fine di operare trasferimenti di volumi impropri presenti nel territorio urbanizzato, al fine di rigenerare parti della città in stato di abbandono o degrado, alleggerendo la densità edilizia e/o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, si interviene attraverso la perequazione urbanistica a distanza attribuendo all'area di "atterraggio" della S.E. trasferita, individuata dal P.O. come zona C2, un indice virtuale IT pari alla S.E. da trasferire oltre ad una eventuale maggiorazione, così come definita all'art. 25, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. L'indice virtuale IT tiene di conto della ubicazione dell'area di atterraggio nell'ambito del territorio urbanizzato ai fini del rispetto della densità edilizia al contorno e degli obiettivi specifici da perseguire in base ai morfotipi insediativi in cui l'area di atterraggio è inserita, così come definiti nelle Disposizioni Statutarie DT02a. L'attuazione di tale procedura è definita nelle Schede norma TU\_rd di cui all'art. 26 delle presenti norme e agli elaborati DT03a/b.

Tale operazione può essere attuata anche durante la gestione del P.O. da zone DP3 qualora si ravvisi la necessità di operazioni di rigenerazione urbana con trasferimento: in questo caso la procedura è quella del PRU con contestuale individuazione di una zona di recupero e di una relativa scheda norma TU\_rd da aggiungere agli elaborati DT03a/b.

5. Analogo procedimento può essere adottato per trasferire dal territorio rurale verso il territorio urbanizzato volumi dismessi e in stato di abbandono privi di pregio storico, architettonico o tipologico, non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali così come previsto agli artt.23.3.3. e 23.4.3. In questo caso il trasferimento della S.E. esistente verso ambiti urbani "di atterraggio" C2, posti all'interno del territorio urbanizzato, presuppone la contestuale demolizione del manufatto da dismettere o ristrutturare in parte e la sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto, attribuendo all'area di "atterraggio" della S.E. trasferita un indice virtuale IT pari alla S.E. da trasferire oltre ad una eventuale maggiorazione, così come definita all'art. 23, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. L'indice virtuale IT tiene di conto della ubicazione dell'area di atterraggio nell'ambito del territorio urbanizzato ai fini del rispetto della densità edilizia al contorno e degli obiettivi specifici da perseguire in base ai morfotipi insediativi in cui l'area di atterraggio è inserita, così come definiti nelle Disposizioni Statutarie DT02a.: in questo caso la procedura è quella del PRU con contestuale definizione di una scheda norma TR\_rd da aggiungere agli elaborati DT03a/b.

6. La compensazione/perequazione urbanistica di cui al comma 2c), consente di acquisire al patrimonio comunale aree destinate ad opere pubbliche dal P.O. secondo il criterio compensativo ai sensi dell'art.101 della L.R. 65/2014, attribuendo ad esse una potenzialità edificatoria espressa in S.E./S.T. da trasferire in un'area di "atterraggio" C2 nel territorio urbanizzato: in presenza di proprietà diverse nell'area di decollo e/o nell'area di atterraggio la compensazione si integra con la perequazione urbanistica. L'attuazione di tale procedura è definita nelle Schede norma TU\_c TU\_a, di cui all'art. 25 delle presenti norme e agli elaborati DT03a/b .

7. Qualora per ragioni di pubblico interesse l'area destinata a standard o a strada o opera pubblica e facente parte di un ambito di trasformazione o di subambiti disgiunti, come descritti al comma 2, debba essere acquisita al patrimonio comunale prima della attuazione dell'Ambito di trasformazione così come ipotizzato all'art.13, la potenzialità edificatoria contenuta sull'area destinata al patrimonio comunale presente sia nell'ambito di uno stesso comparto di trasformazione che in ambiti disgiunti potrà essere trasferita sulle aree fondiarie del sub-ambito, se disgiunto, o sulle aree fondiarie dell'ambito , se contiguo, a condizione che vi sia la cessione gratuita anticipata al Comune attraverso atto pubblico registrato e trascritto dell'area destinata al patrimonio pubblico. Le aree fondiarie dell'ambito contiguo o del sub-ambito disgiunto potranno utilizzare tale potenzialità edificatoria trasferita in maniera differita purché entro 5 anni dall'approvazione del presente Piano Operativo.

## **Art. 11 - I Piani Attuativi**

### **11.1 - Caratteristiche dei piani attuativi**

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del P.O. ai fini del coordinamento degli interventi all'interno degli Insediamenti Urbani nel territorio urbanizzato.

2. Il Piano Operativo individua nelle Tavv. Q.P. 02, gli ambiti di trasformazione o di recupero o rigenerazione urbana da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato o Piano di Recupero o Piano di Rigenerazione urbana, dove in linea di massima sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi ambiti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite Schede Norma contenute nell'elaborato DT03a.

3. I Piani Attuativi devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole Q.P.02 e nelle Schede Norma D.T.02a; l'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati di P.O. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo.

4. L'attuazione degli interventi previsti nei piani attuativi può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

### **11.2 - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica**

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall' A.C. e devono comprendere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole Q.P.02, con particolare attenzione al piano parcellare di esproprio di tutte le aree in esso ricomprese.

2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (L. del 18 Aprile 1962 n. 167e s.m.e i.) e i Piani per gli Insediamenti Produttivi - PIP (art.26 L. del 22 Ottobre 1971 n. 865 s.m.e i.) .

3. Per le procedure si fa riferimento alle disposizioni di legge nazionali e regionali in materia.

### **11.3 - Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati ( PAC)**

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nell'ambito soggetto a piano attuativo convenzionato o loro aventi titolo; hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavole di PO Q.P. 02 e nelle Schede Norma DT03a, secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in esse previste, con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica di cui all'art.10, finalizzata ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Laddove gli interventi di trasformazione ricompresi in un ambito siano subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale (idraulica, geomorfologica) individuate dal PO nelle schede norma , interne o esterne agli ambiti di trasformazione, queste devono essere realizzate contestualmente agli interventi di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi approvati dall'autorità competente regionale e opportunamente collaudati prima della agibilità degli interventi edilizi, così come le altre opere di urbanizzazione primaria.

3. Apposita convenzione da stipulare fra Comune e proprietari delle aree o loro aventi causa, registrata e trascritta a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano, regolerà obblighi e diritti dei proprietari proponenti nei confronti dell'A.C. in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi e alla attuazione di quote di edilizia sociale secondo quanto stabilito all'art.9, oltre alle opere di mitigazione ambientale, se previste. Detta convenzione deve essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisano caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, che non può essere superiore a dieci anni, e garanzie fidejussorie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, delle eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie nonché per la sistemazione ambientale al contorno e per la cessione delle aree a destinazione pubblica, emesse da istituti bancari e istituti assicurativi di primaria importanza.

4. Qualora i proprietari delle aree poste all'interno di un ambito intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal P.O., possono presentare una diversa soluzione di organizzazione urbana purché:

- a) la proposta riguardi tutte le aree comprese nell'ambito di trasformazione;
- b) rimangano invariate o comunque non siano superiori le quantità di S.E. indicate nelle tabelle della scheda norma;
- c) non siano ridotte le quantità degli standard di verde e parcheggio pubblici già individuati;
- d) il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo dell'interesse pubblico e degli assetti urbani complessivi prefigurati dal P.O. e nel rapporto con le zone limitrofe nel rispetto degli obiettivi specifici dei morfotopi insediativi in cui l'ambito è inserito e graficizzati negli schemi metaprogettuali contenuti nelle schede norma;
- e) non contrastino con le opere di mitigazione ambientale previste dal PO che interessano l'ambito di

cui al punto 2.

5. I Piani Attuativi di iniziativa privata devono essere presentati congiuntamente da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno dell'ambito individuato nelle Tavv.Q.P.02; qualora non vi sia la disponibilità documentata e verificata da parte di tutti i proprietari, si può attuare la trasformazione urbanistica prevista dal P.O. secondo le procedure previste all'art. 108 della L.R. 65/2014.

6. Qualora vi sia la documentata impossibilità a realizzare un unico Piano Attuativo per tutto l'ambito di trasformazione individuato nelle schede norma del PO, e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto 5, è possibile proporre Piani Attuativi relativi a stralci funzionali dell'ambito di trasformazione secondo le suddivisioni interne dello stesso, se previste nelle Tavv. Q.P. 02 di P.O. e indicate con lettere. In questo caso le opere di urbanizzazione primaria di interesse di più stralci funzionali individuati, dovranno essere realizzate nell'ambito del primo stralcio, a condizione che le aree relative, se ricomprese nelle proprietà di stralci contigui vengano messe a disposizione del primo stralcio funzionale, con la possibilità che i relativi oneri vengano scomputati in prima istanza dalla pubblica amministrazione e successivamente compensati nell'ambito della attuazione degli stralci successivi. Nell'attuazione dello stralcio funzionale dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni paesaggistiche e ambientali relative all'ambito contenuti nelle schede norma.

7. Per gli ambiti soggetti a PAC individuati nelle schede norma per i quali non siano prefigurate nel PO ipotesi di suddivisione interna di cui al punto 6 e vi sia la documentata impossibilità a realizzare un unico Piano Attuativo per tutto l'ambito individuato nelle schede norma, e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto 5, è possibile procedere con proposte di suddivisione in stralci funzionali dell'ambito individuato nelle schede norma, purché:

- a) il rapporto fra aree SF e aree DT (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) sia uguale a quello dell'ambito nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto  $S.E.max/SF$  previsto per l'ambito nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti dei vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto  $S.E.max/SF$ , dovranno essere attuate nello stralcio successivo;
- b) la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche sia funzionalmente collegata a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del P.O. tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del P.O.; in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo; ai fini della attuazione funzionale dello stralcio sono ammissibili parziali e leggere modifiche al disegno urbano purché non si comprometta il disegno urbano complessivo, pena il venir meno del completamento dell'assetto attraverso stralci successivi;
- c) la valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi uffici tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la Pubblica Amministrazione nel primo stralcio funzionale nel rispetto delle direttive, delle prescrizioni, degli obiettivi specifici desunti dal PIT/PPR e riportati nelle schede norma costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi;
- d) è possibile attivare stralci funzionali nei casi in cui sia necessario realizzare opere di mitigazione

ambientale che riguardano tutto il comparto a condizione che si operi secondo i criteri di cui al punto 2.

8. Qualora all'interno delle superfici territoriali degli ambiti soggetti a Piani Attuativi siano ricompresi edifici con le proprie aree di pertinenza, scelta determinata dal fatto che il P.O. ha inteso rimandare al piano di dettaglio la pianificazione urbanistica delle aree di tali edifici, i proprietari possono decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani. In caso di adesione essi possono aggiungere tutta la S.E. regolarmente autorizzata a quella desunta dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle parametriche delle Schede Norma DT03a; in caso di demolizione dei fabbricati esistenti, la S.E. demolita può essere aggiunta a quella prevista su tutto l'ambito sia che ricada in area SF sia che ricada in area non SF. In caso di non adesione sugli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del P.O., ovvero un lotto corrispondente in termini di indici di edificabilità IF alla S.E. dell'edificio, possono realizzare solo gli interventi di cui agli artt. 17 e 18 a seconda della classificazione del fabbricato con la esclusione della addizione volumetrica, salvo quanto previsto da norme di carattere nazionale, della Ristrutturazione Edilizia Modificativa, della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica; l'opzione di cui sopra può essere esercitata anche prima della presentazione del piano attuativo.

9. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria inserite all'interno di aree di trasformazione dovranno essere cedute al Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica.

10. Qualora un'area di espansione sia suddivisa in più ambiti soggetti singolarmente a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati, e l'attuazione di uno presuppone la preventiva attuazione di quello adiacente per ragioni di funzionalità urbanistica e tecnologica, l'attuazione differita nel tempo dei singoli ambiti dovrà essere coordinata in modo organico e razionale dando priorità agli interventi più vicini ai tessuti edificati esistenti.

#### **11.4 - Piani di Recupero (P.R.)**

1. I Piani di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado igienico, architettonico, urbanistico, ambientale e geofisico, e che necessitano di interventi complessivi di recupero e riqualificazione urbana o ambientale da attuarsi in loco.

2. I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e si distinguono dai P.R.U. di cui all'art.11.5. per il fatto che il recupero urbanistico e architettonico avviene nello stesso ambito senza trasferimento di S.E. in aree di atterraggio C2 identificate dal P.O.

3. In caso di P.R. di iniziativa privata, qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta e vi sia la impossibilità di ridurre l'ambito di intervento del P.R., questo può essere proposto dai proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano, che hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione ai sensi dell'art. 108 della L.R. 65/2014.

4. La costituzione del consorzio o la disponibilità di tutte le proprietà è obbligatoria in presenza di ambiti che necessitano di opere di mitigazione ambientale unitarie che riguardano tutto l'ambito di trasformazione e che non possono essere realizzate in maniera differita o per stralci in quanto necessarie di collaudi propedeutici alle trasformazioni urbanistiche.

5. Nella predisposizione del Piano di Recupero particolare importanza deve essere data alla analisi del

complesso da recuperare esistente dal punto di vista storico, architettonico, urbanistico, paesaggistico e ambientale, nonché alle situazioni di degrado esistenti e da risanare. Il progetto di recupero deve evidenziare planivolumetricamente le future connessioni con il territorio urbanizzato o rurale all'interno dei quali il P.R. è inserito, in modo che il recupero di alcuni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati esistenti.

6. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria individuate nel P.R. devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in fase di convenzionamento come per gli altri Piani Attuativi.

8. Nell'ambito delle zone RU soggette a Piani di Recupero le Dotazioni Territoriali (strade, parcheggi, verde) sono definite come Dotazioni Territoriali pianificate nelle tavole QP02 o come Dotazioni Territoriali minime aggiuntive nelle schede norma TU\_rl .

Dove gli standard urbanistici non siano già individuati sotto forma di DT pianificate o DT minime aggiuntive nelle tavole QP02 o nelle Schede norma TU\_rl, come nel caso di PR da effettuare in territorio rurale, devono essere reperiti standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/1968 nella misura minima di 24 mq ad abitante di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici e il 50% da destinare a verde pubblico attrezzato: nell'ambito della valutazione del progetto di recupero e delle reali esigenze locali, tali parametri possono essere totalmente o parzialmente monetizzati secondo criteri di valutazione definiti dal Comune. Nell'ambito dei Piani di Recupero di cui sopra, l'A.C. può altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. In Zone A1 possono essere derogati gli standard di cui sopra, mentre per le zone A2 essi possono essere monetizzati.

9. Sugli edifici esistenti presenti in Zona di Recupero e soggetti a Piano di Recupero, prima della redazione e approvazione del P.R. sono possibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto stabilito all'art.17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Modificativa e all'art. 18 fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele se di valore storico, architettonico, tipologico.

10. Lo strumento del Piano di Recupero può essere utilizzato anche per il Recupero ambientale di aree soggette a bonifica : in questo caso deve essere fatta una analisi puntuale dello stato dei luoghi e delle caratteristiche degli elementi di degrado da bonificare .Il Piano di Recupero dovrà contenere le proposte progettuali per la eliminazione degli elementi di degrado, i tempi necessari, le modalità di recupero e relative polizze fideiussorie a garanzia da fornire all'ente pubblico in caso di inadempienza da parte dei soggetti privati .

### **11.5 - Piani di Rigenerazione Urbana (P.R.U.)**

1. I Piani di Rigenerazione Urbana sono finalizzati alla riqualificazione di aree urbane e di aree produttive degradate, ed il presente P.O. li distingue dai P.R. per il fatto che mentre questi ultimi riguardano aree o complessi edilizi dove il recupero urbanistico avviene attraverso il recupero di tutta la S.E. in loco, per i P.R.U. vi è sempre un parziale o totale trasferimento di S.E. in aree di atterraggio C2 di cui all'art.25 delle presenti norme.

2. I proponenti l'intervento di rigenerazione urbana in un ambito RU individuano nell'area di atterraggio C2 già prevista dal PO un subambito di atterraggio della stessa, in funzione dell'entità di S.E. di trasferimento, secondo i criteri di cui al comma 3 . Una volta concordato in via preliminare con l'Amministrazione Comunale e con gli uffici tecnici comunali l'ipotesi di rigenerazione urbana nell'ambito RU di decollo e l'individuazione di un subambito in zona C2 di atterraggio sufficiente ad ospitare la quota SE di trasferimento, può essere

presentato un Piano di Rigenerazione Urbana P.R.U., che contenga al proprio interno sia la pianificazione attuativa dell'ambito RU da rigenerare con tutti gli interventi previsti in base alla S.E. utilizzabile in loco sia la pianificazione attuativa del subambito di atterraggio della S.E. di trasferimento preliminarmente definita con gli organi amministrativi comunali.

3. In considerazione del fatto che le aree di atterraggio C2 possono ospitare più interventi di rigenerazione urbana, il criterio da seguire per l'individuazione di un subambito idoneo ad ospitare la SE di trasferimento è il seguente:

a) il subambito deve essere contiguo con l'edificato esistente, se primo intervento, ovvero con ambito di progetto se successivo ad altri interventi programmati e già definiti, quando anche in corso di attuazione, in modo che siano funzionali i collegamenti con i servizi e le infrastrutture esistenti o previste;

b) che nel subambito di atterraggio si mantenga un rapporto fra superfici fondiarie (SF) e superfici per Dotazioni Territoriali (DT :strade, parcheggi, verde) simile a quello complessivo della zona C2, affinché non si produca una sperequazione dimensionale e di costi fra i vari subambiti d'intervento che avverranno in tempi diversi; laddove per ragioni funzionali si renda necessario nel singolo subambito realizzare le Dotazioni Territoriali previste nel progetto urbano di PO, in maniera non proporzionale alle singole componenti interne alle DT, è possibile, in accordo con l'amministrazione comunale, identificare tale rapporto in maniera diversificata favorendo la realizzazione di una componente delle DT in sostituzione di un'altra, purché si mantenga il rapporto SF/DT di cui sopra con un range di flessibilità non superiore al 10%, rimandando la compensazione fra le varie componenti delle DT nei subambiti di intervento successivi fino al completamento della zona C2 così come pianificata.

4. Per la presentazione del P.R.U. contenente la pianificazione dell'ambito RU di decollo e del sub-ambito di atterraggio si seguono le procedure degli ambiti contigui previste per la presentazione dei Piani di Recupero P.R. di cui all'art.11.4. E' possibile attuare gli interventi nell'ambito di decollo in maniera differita dal subambito di atterraggio, a condizione che ciò sia definito in sede convenzionale.

8. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria individuate nel P.R.U. devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione così come per gli altri Piani Attuativi in fase di convenzionamento.

5. Nell'ambito delle aree di atterraggio C2 le Dotazioni Territoriali relative al territorio urbanizzato, sono definite e pianificate nelle tavole di PO, QP02, mentre nelle aree di decollo RU alcune di esse sono definite e pianificate nelle tavole di PO, QP02, e altre sono definite nelle Schede norma TU\_rd come DT aggiuntive minime: alle une e alle altre si deve fare riferimento per la realizzazione delle opere pubbliche, o la semplice cessione delle aree dove previsto nelle schede norma.

#### **11.6 - Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA)**

1. Il Piano di Utilizzazione degli Arenili è il piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato a regolamentare le attività turistico-ricreative lungo le spiagge della fascia costiera di competenza del demanio comunale, a cui il PO attribuisce una particolare connotazione di tutela paesaggistica. Il PUA attua le linee di indirizzo del PO, ne recepisce i criteri di pianificazione e le regole per la sua utilizzazione e tutela.

2. Il PO definisce all'art. 25.20, zone F6, le aree dell'arenile soggette a PUA e per queste definisce una scheda norma TU\_t nell'elaborato DT03a dove sono identificati nello specifico gli stessi temi trattati nelle

altre schede norma TU\_t .

3. Una volta approvato il PO per l'adozione e l'approvazione del PUA o sue varianti si seguono le procedure dei piani attuativi.

## **Art. 12 - Progetto Unitario Convenzionato**

1. Il Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) rappresenta una delle modalità d'intervento nelle Zone C . In genere tale strumento riguarda ambiti più piccoli rispetto alle aree di espansione soggette a Piani Attuativi Convenzionati; esso si configura come un intervento diretto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, esso consente da un lato di coordinare gli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, paesaggistico, urbanistico e ambientale e al tempo stesso di completare le opere di urbanizzazione primaria o parti di esse laddove carenti . Come per i Piani attuativi convenzionati, l'indice di edificabilità della S.E., si calcola complessivamente sulla superficie territoriale del comparto comprese le aree per le urbanizzazioni da cedere al patrimonio comunale e si esprime con IT, S.E./S.T.

2. Nei comparti soggetti a PUC individuati nelle Schede norma Tavv. DT03a, vengono rilasciati due titoli abilitativi , uno per le opere di urbanizzazione e uno per gli interventi edificatori. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato alle seguenti procedure:

a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione con il Comune, in cui lo stesso si obbliga, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste di urbanizzazione previste a totale compensazione degli oneri di urbanizzazione primaria, ed alla cessione gratuita al patrimonio comunale delle stesse e delle aree su cui insistono;

b) prestazione di una garanzia fidejussoria emessa da istituti bancari o da società assicurative di primaria importanza, a copertura delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

3. Le parti del territorio urbanizzato soggette a PUC sono identificate nel PO con la lettera C come per i PAC; sono le Schede norma a identificare lo strumento idoneo per i singoli comparti in base all'ampiezza della ST. All'interno delle aree C soggette a PAC è possibile attivare lo strumento del PUC una volta definito lo stralcio funzionale secondo i criteri di cui all'art. 11.3, purché vi sia l'accordo unitario fra le proprietà dello stralcio e si rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO: ciò al fine di facilitare gli interventi di trasformazione secondo criteri perequativi.

## **Art. 13 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria**

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di ambiti , continui o disgiunti, soggetti a Perequazione o Compensazione urbanistica all'interno di Piani Attuativi Convenzionati (PAC) o a Progetti Unitari Convenzionati (PUC), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PAC o del PUC, previo, ove necessario, esproprio delle aree.

2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del P.O. i proprietari procedano alla presentazione del relativo P.A.C. o P.U.C. e all'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista sulle aree espropriate e già realizzate da parte del Comune, essi dovranno rimborsare i costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree relative alle opere pubbliche realizzate e i costi per la realizzazione delle opere.