

## **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

- 1.1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.
- 1.2 Costituisce modalità attuativa diretta il conseguimento di atto abilitativo mediante permesso di costruire, anche quando convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., o denuncia di inizio attività (D.I.A.). Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.  
Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).
- 1.3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.  
Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere urbanistico oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.
- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge richiamati nel comma 7 seguente.  
Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto agli standard richiamati al successivo comma 7, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard stessi, è fatto obbligo di monetizzare la quota residua.  
Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 seguente.
- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40

seguinte.

- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui agli artt. 16 e 17, per interventi di ristrutturazione urbanistica, opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i disposti dell'art. 40 seguente e fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi nel qual caso è fatto obbligo di cessione;
  - ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 16 successivo;
- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.
- 5.2 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto e ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 41 successivo per il commercio al dettaglio.
- L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.
- Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.
- 6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.
- Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi, se dovuto, va effettuato come differenza tra gli standard dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.
- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:
- destinazioni residenziali di cui alla lett. a, comma 1, art. 8 seguente: mq 25 ogni abitante ripartiti in via indicativa in mq 15/ab. per il verde e mq 10/ab. per il parcheggio. In sede di SUE sono consentite eventuali diverse ripartizioni;
  - destinazioni produttive di cui alla lett. b, comma 1, art. 8 seguente: 20% della S.T. o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. ripartiti in via indicativa per il 50% per il verde e per il 50% per il parcheggio; in sede attuativa può essere prevista una attribuzione più elevata per il parcheggio;
  - destinazioni commerciali di cui alle lett. c<sub>1</sub>, c<sub>3</sub>, c<sub>4</sub>, c<sub>5</sub>, c<sub>6</sub>, c<sub>7</sub>, c<sub>8</sub>, c<sub>9</sub>, comma 1, art. 8 seguente: 100% della superficie utile lorda (SUL) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;

- destinazioni commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c<sub>2</sub>, comma 1, art. 8 seguente: 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
- destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d<sub>1</sub>, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 5 mq ogni posto letto;
- destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d<sub>2</sub>, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 2,5 mq ogni piazzola;
- destinazioni direzionali di cui alla lett. e<sub>3</sub>, comma 1, art. 8 seguente: come destinazione commerciale, lettere c<sub>1</sub>, c<sub>3</sub> ...etc.; le destinazioni di cui alle lettere e<sub>1</sub> ed e<sub>2</sub> seguono la norma delle destinazioni residenziali.

8 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione. La presente disposizione non si applica per le aree a prevalente destinazione residenziale.

9 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.

Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.

10 *Gli introiti conseguenti alla monetizzazione delle aree per servizi dovranno essere utilizzati per l'acquisto e realizzazione di aree per infrastrutture e servizi individuati dal P.R.G.C.*