

## Art. 17 Aree di trasformazione

### A. Definizione

- 1 Parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, caratterizzate dalla presenza di strutture ed edifici dismessi nelle quali si può procedere a radicali interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio ed urbanistico.

### B. Modificazione degli edifici esistenti

- 2 Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
Le modificazioni agli edifici del gruppo 4 sono disciplinate all'art. 12.

### C. Modificazione delle aree

- 3 L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,6 mq di SLP/mq di ST. Per le aree di trasformazione 13. Viale Cremona 15. Ex Gasometro di Via Case Basse 16. Via Fossarmato viene applicato l'indice territoriale 0,4 mq di SLP/mq ST. **Per il PII 3 di Via Olevano viene applicato l'indice di 0,27 mq. di SLP/mq. ST.**

La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi a standard urbanistici a livello comunale (art. 22 L.R. 51/75 s.m.i.) non è da computare entro la utilizzazione edificatoria dell'area generata dall'applicazione dell'indice territoriale.

Le modalità di trasformazione delle aree sono indicate nelle schede allegate.

Per ciascuna delle aree le schede normative allegate al Piano precisano:

l'assetto infrastrutturale, le aree di concentrazione dell'edificazione, ovvero gli spazi in cui organizzare le utilizzazioni edificatorie, le quantità minime di aree da cedere per servizi, i parametri edilizi ed urbanistici, eventuali prescrizioni specifiche.

Le prescrizioni vincolanti di cui all'art. 6 potranno essere derogate soltanto ove espressamente previsto nelle specifiche schede normative degli ambiti interessati.

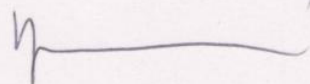
Gli interventi devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi secondo le indicazioni dell'art.5.

### D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 4 Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono ulteriormente precisate nelle schede normative allegate.  
Almeno il 20% della SLP a destinazione residenziale deve essere riservato alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica nei comparti di superficie territoriale ST superiori ai 10.000 mq.

### E. Modalità attuative

- 5 È richiesta la Concessione convenzionata per interventi conformi ai contenuti delle schede normative secondo le prescrizioni esplicitate al precedente art. 6 comma 3.  
È richiesto il Piano attuativo esteso all'intero ambito qualora le schede non abbiano i contenuti dell'art. 6 comma 2.  
È richiesto lo «studio unitario» per i casi disciplinati all'art. 6 comma 4, **fatto salvo il rispetto delle prescrizioni vincolanti dettate nell'elaborato del Piano Regolatore Generale "Schede Normative"**.
- 6 Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle aree di trasformazione, tratti di viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.



- 7 In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità e ai servizi, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti e per un periodo non superiore a 5 anni dalla data di cessione delle aree.
- 8 Nel caso un'area di trasformazione sia già regolata da precedenti convenzioni, la convenzione stipulata in base alle prescrizioni del presente Piano deve regolare le obbligazioni pendenti a seguito della precedente convenzione.
- 9 Ogni trasformazione su aree già utilizzate da attività produttive deve essere preceduta da bonifica ambientale nel rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti (D.L. 22/97 e DGR n.17252/96) così come disciplinato al successivo art. 28.

F. Classificazione delle aree

- 10 Le Aree di trasformazione sono classificate zona territoriale omogenea B e C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

