COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO AE-03
area di espansione residenziale

realizzazione di un edificio residenziale e commerciale
via Barlotti

Committente: VALENTINO GIOVANNI
MOSCHILLO FRANCESCO
ABAGNALE GAETANO

Progettista: arch domenico Parisi

Elaborati: DOCUMENTI AMMINISTRATIVI
☐ norme tecniche di attuazione

TAV
DA.10

STUDIO VIA S.FELICE N.°9 AGROPOLI (SA) CAP 84043 P.I. 04218430652

- Tipologia edilizia: blocco isolato;

5. Nella zona sono consentite le *funzioni*:

- **DTR/1, DTR/2, DTR/3,**

Articolo 90 - Aree di espansione turistica a intervento indiretto (CT)

1. Nelle Aree di Espansione Turistica (**CT**), il PUC promuove il rinnovamento urbano attraverso la realizzazione di nuovi complessi ricettivi nell'ambito di interventi orientati alla ricomposizione dei margini urbani, alla qualificazione di aree sottoutilizzate e degradate, anche attraverso la riconversione di complessi produttivi in dismissione in zone ad uso misto, di ristrutturazione urbanistica e rinnovo edilizio, che possano innalzare il livello di qualità urbana la sua fruibilità, tentando una maggior connessione con la città;
2. Le aree **CT** si attuano mediante intervento indiretto, attraverso la disciplina del PUA d'iniziativa pubblica e/o privata e del comparto edificatorio, ai sensi della L.R. n. 16/04.
3. I parametri delle Aree di espansione turistica e le destinazioni funzionali sono desumibili dall'Allegato alla presente normativa "Schede API".

CAPO II - DEFINIZIONE DI STRUMENTI E PARAMETRI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE DI RIGENERAZIONE (AR)

Articolo 91 - Perequazione urbanistica nelle AR

1. Il piano programmatico del PUC delimita gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante P.U.A di comparto , sottoposti a normativa e gestione unitaria che sono rappresentati dalle **Aree di Riqualificazione Urbana (AR).**
2. La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico – economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
3. Il PUC attua la perequazione secondo le seguenti modalità:

- con la formazione di comparti gestiti da consorzi di proprietari che attuano un programma unitario di trasformazione includente edilizia privata ed opere pubbliche;
- con la realizzazione di spazi, servizi pubblici o strade su suoli privati ceduti in cambio dell'edificabilità nella stessa zona;

4. Le aree di cui al comma precedente sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo, ai fini dell'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC. Tali aree generano un diritto edificatorio (DiE) che può, in alternativa all'esproprio, essere utilizzato esclusivamente nell' area destinata all'edificazione privata del comparto di appartenenza.

Su tali aree coesistono, dunque, due regimi, alternativi:

a. Il vincolo a contenuto espropriativo, che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il DiE del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria;

b. l'utilizzo, da parte del proprietario, del Diritto Edificatorio (DiE), nell'ambito dell'area destinata all'edificazione residenziale e/o commerciale di comparto. Tale opzione determina l'automatica cessione al Comune delle relative aree. Dal momento che la sussistenza del doppio regime, non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suo suolo, tali vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

5. Il piano programmatico stabilisce le quantità edilizie aggiuntive insediabili in alcune **Aree di Riqualificazione Urbana (AR)** e la relativa quota di standard aggiuntiva indotta dal nuovo carico urbanistico.

Articolo 92 - Atti di programmazione degli interventi

6. Alla presente normativa sono allegati gli Atti di programmazione degli interventi in cui si riportano:
- la perimetrazione dell'area;
- i parametri di cui al precedente articolo;
- le modalità di attuazione degli interventi;

7. Le indicazioni di cui al comma precedente costituiscono indirizzo o prescrizione per la futura redazione dei PUA e o per la realizzazione degli interventi diretti, laddove previsti.

8. Le destinazioni e la localizzazione delle aree per standard, laddove individuate dal piano, sono definite sulla base delle vocazioni del territorio e delle effettive necessità dei quartieri. Potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità.

1. Nei casi in cui, il piano assegna al comparto la quota per standard aggiuntivi, ma non la localizza, esso rinvia al progetto di PUA l'effettiva destinazione e localizzazione delle zone all'interno dell'ambito.

Articolo 93 - Diritto edificatorio (DiE)

1. Il Diritto edificatorio (DiE) è il diritto soggettivo a costruire che può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme da coloro che posseggono un suolo all'interno delle aree del comparto.

2. Il Diritto edificatorio (DiE) è liberamente commerciabile e può essere esercitato solo nel comparto che lo ha generato.

CAPO III - DEFINIZIONE DI STRUMENTI E PARAMETRI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE DI ESPANSIONE (AE)

Articolo 94 - Perequazione urbanistica nelle AE

1. Il piano programmatico del PUC delimita gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori, sottoposti a normativa e gestione unitaria da attuare con un PUA che sono rappresentati dalle **Aree di Espansione Residenziale (AE).**

2. La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico – economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

3. Il PUC attua la perequazione secondo le seguenti modalità:
- con la formazione di comparti gestiti da consorzi di proprietari che attuano un programma unitario di trasformazione includente edilizia privata ed opere pubbliche;
- con la realizzazione di spazi, servizi pubblici o strade su suoli privati ceduti in cambio dell'edificabilità nella stessa zona;

4. Le quantità edilizie insediabili nelle Aree di espansione residenziale (AE), che il piano programmatico definisce in base al suo dimensionamento, sono attribuite ai proprietari di tutti gli immobili compresi nella stessa AE.

5. Il riparto della potenzialità edificatoria è stato effettuato sulla base della classificazione del territorio in "Ambiti di Equivalenza", intendendo per ambito di equivalenza l'insieme dei suoli a cui si attribuisce lo stesso "valore", rappresentato da un indice di edificabilità perequativo Iep.

6. Nel presente capo, data la specificità della materia trattata, si definisce una terminologia integrativa a quella riportata nella PARTE PRIMA delle presenti Norme tecniche di Attuazione.

Articolo 95 - Il comparto perequativo

1. Il comparto è costituito da un'area destinata all'edificazione residenziale e/o commerciale **Ae**, da un'area destinata a Standard **ASt**, da un'area destinata alla viabilità (**Av**), da un'area rappresentata dalla quota residuale della superficie perequata destinata a spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale e ulteriori Standard **SPp**, da cedere al Comune e quindi si configura come un ambito sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica.
2. L'effettiva localizzazione delle aree di cui al precedente comma, all'interno del comparto è rimandata alla definizione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo del comparto.
3. Attraverso il comparto perequato si intende perseguire l'equilibrio tra i Diritti Edificatori **DiE** prodotti da tutti i suoli in esso compresi e quindi, la cessione gratuita al comune delle aree destinate a standard **ASt**, alla viabilità **Av** o che ricadono all'interno della superficie perequata destinata a verde **SPv** in cambio del diritto ad edificare **DiE** nella zona **Ae.**

Articolo 96 - Ambiti di Equivalenza

1. Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione, pubblica o privata, introdotta dal presente PUC.
2. L'individuazione e la classificazione dei suddetti ambiti è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri generali: livello di densità abitativa; livello di urbanizzazione; quantità di servizi presenti; localizzazione rispetto al tessuto edificato; qualità urbanistica.
3. Gli "Ambiti di Equivalenza" individuati dal PUC sono due, ossia:
   - AE1 - Consolidato
   - AE2 – Extraurbano.
4. A tutte le aree, definite come "Ambiti di Equivalenza", è stata attribuita dal PUC, un'edificabilità quantificata dall'Indice di fabbricabilità perequativo residenziale "Ifpr" e dall'Indice di fabbricabilità perequativo commerciale "Ifpc".
5. L'indice di fabbricabilità perequativo residenziale "Ifpr" è espresso in mc ed è dato dal rapporto tra il Volume edificabile Residenziale e la Superficie Perequata. Nei due differenti Ambiti di Equivalenza il piano prevede i seguenti Ifpr:
   - AE1 – Consolidato: Ifpr 0,67 mc/mq
   - AE2 – Extraurbano: Ifpr 0,23 mc/mq
6. L'indice di fabbricabilità perequativo commerciale "Ifpc" è espresso in mc ed è dato dal rapporto tra il Volume edificabile commerciale e la Superficie Perequata. Nei due differenti Ambiti di Equivalenza il piano prevede i seguenti Ifpc:
   - AE1 – Consolidato: Ifpc 0,17 mc/mq
   - AE2 – Extraurbano: Ifpc 0,03 mc/mq

Articolo 97 - Superficie perequata

Si intende per Superficie Perequata la porzione di suolo coincidente con l'intera superficie del comparto perequativo ed è espressa in mq.

Articolo 98 - Superficie territoriale residenziale

Si intende la porzione di suolo espressa in mq e ottenuta dal rapporto tra gli abitanti insediabili e la densità abitativa prevista per l'ambito di equivalenza in cui ricade lo specifico comparto.

Articolo 99 - Superficie fondiaria

Si intende la porzione di suolo costituita dalla superficie territoriale residenziale esclusa la superficie per standard ASt e per viabilità Av.

Articolo 100 - Volume edificabile residenziale

Si intende il volume edificabile, destinato alla residenza, assegnato a ciascuna Area di espansione (AE) ed è ottenuto dal prodotto tra gli abitanti da insediare all'interno del comparto e l'indice volumetrico abitativo che il PUC fissa in 100mc/ab.

Articolo 101 - Volume edificabile commerciale

Si intende il volume edificabile con destinazione commerciale che il PUC assegna ad alcune aree di espansione (AE) secondo una quota specificata all'interno della relativa scheda di comparto.

Articolo 102 - Volume edificabile totale

Si intende il volume massimo che può essere realizzato all'interno dell'area edificabile **Ae** del comparto, ottenuto sommando il volume edificabile residenziale e il volume edificabile commerciale, laddove previsto.

Articolo 103 - Area edificabile del comparto Ae

Si intende la porzione di superficie del comparto sulla quale verrà localizzato e realizzato il volume edificabile totale

Articolo 104 - Numero di alloggi

Si intende la quantità di alloggi prevista in ciascun comparto determinata sulla base del rapporto degli abitanti che possono essere insediati nel comparto e il numero medio di componenti per famiglia ossia 3,2.

Articolo 105 - Abitanti da insediare

Si intende il numero totale di abitanti che possono essere insediati in relazione alla superficie territoriale del comparto e alla densità abitativa prevista per l'ambito di equivalenza in cui il comparto ricade.

Articolo 106 - Aree destinate a Standard locali

1. Per ciascun comparto è definita la quota di standard di cui al D.M 1444/68 .Tale standard deve essere realizzato all'interno del relativo comparto.
2. Le destinazioni e la localizzazione delle aree per standard, laddove individuate dal piano, sono definite sulla base delle vocazioni del territorio e delle effettive necessità dei quartieri. Potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità.
3. Nei casi in cui, il piano assegna al comparto la quota per standard aggiuntivi, ma non la localizza, esso rinvia al progetto di PUA l'effettiva destinazione e localizzazione delle zone all'interno dell'ambito.
4. Le Aree Standard - SSU sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo, ai fini dell'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC. Tali aree generano un diritto edificatorio (DiE) che può, in alternativa all'esproprio , essere utilizzato esclusivamente nelle Ae – Area edificabile del comparto di appartenenza.

Su tali aree coesistono, dunque, due regimi, alternativi:
a. Il vincolo a contenuto espropriativo, che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il De del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria;
b. l'utilizzo, da parte del proprietario, del Diritto Edificatorio (DiE), nell'ambito dell' area destinata all'edificazione residenziale e/o commerciale di comparto. Tale opzione determina l'automatica cessione al Comune delle relative aree. Dal momento che la sussistenza del doppio regime, non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suo suolo, tali vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

Articolo 107 - Aree destinate a Standard per il commercio

1. Il PUC definisce specificandolo analiticamente nelle schede di comparto allegate, in quali comparti sono previste destinazioni di tipo commerciale.
2. La realizzazione di spazi con destinazione commerciale è subordinata alla realizzazione della quota di aree pubbliche di cui al D.M. 1444/68, art. 5.

Articolo 108 - Aree destinate a viabilità

Si intende la superficie che il piano destina alla realizzazione della viabilità di comparto che è rappresentata da una quota pari al 10% della superficie territoriale

Articolo 109 - Superficie perequata destinata ad area di proprietà pubblica SPp

3. Si intende la porzione di superficie del comparto ottenuta dalla differenza tra la superficie perequata e la superficie territoriale.
4. Alla SPp è assegnata una destinazione a spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale e ulteriori Standard, da cedere al Comune.

Articolo 110 - Diritto edificatorio

5. Il Diritto edificatorio (DiE) è il diritto soggettivo a costruire che può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme da coloro che posseggono un suolo all'interno delle aree in cui è suddiviso il comparto.
6. Il Diritto edificatorio (DiEe) è liberamente commerciabile e può essere esercitato solo nel comparto che lo ha generato.

CAPO IV - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 111 - Piani Urbanistici Attuativi

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante strumento urbanistico attuativo.
2. Il PUC definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso e in alcuni casi i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi.
3. La formazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere di iniziativa pubblica o privata: il Comune può subordinare o promuovere tali iniziative mediante atti di indirizzo e programmazione, che stabiliscano priorità ed eventuali risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e maggiore rilevanza urbanistica;
4. Gli atti di programmazione urbanistica costituiscono indirizzo vincolante per la programmazione dei lavori pubblici, di cui all'art. 128 del D.Lgs n. 163/2006.

5. In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione, di cui al co. 3, alla formazione e attuazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata può sostituirsi il Comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina del PUC.
6. Gli strumenti di intervento indiretto sono predisposti nel rispetto della disciplina e degli elaborati di PUC. Tali strumenti contengono, in generale:
   a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati, individuando le funzioni e, all'interno di esse, le destinazioni d'uso;
   b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;
   c) la verifica di compatibilità ambientale, compreso il rispetto del Piano di zonizzazione acustica e l'analisi del rischio geologico (idrogeologico, idraulico, sismico) e sanitario (emissioni di gas dal sottosuolo);
   d) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione di eventuali beni di interesse culturale;
   e) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico attuativo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
   f) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;
   g) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere.
7. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico. Ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.
8. A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito della dizione PUA sono compresi i seguenti strumenti attuativi nonché quelli che nel tempo saranno introdotti dalla legislazione nazionale e regionale:
   - Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
   - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
     Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457;
   - Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
   - Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
   - Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3 e 18.10.2002 n.26;
   - Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

Articolo 112 - Procedimento per l'approvazione del PUA

1. Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla Legge Regionale n. 16/04 e dal Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5 – Regolamento di attuazione per il governo del territorio. La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, dichiara la pubblica utilità, l'indifferibilità e l'urgenza delle opere in esso previste.

Articolo 113 - Comparti edificatori

1. L'attuazione del PUC, ove esplicitamente previsto, avviene mediante comparti edificatori di cui ai commi 5 e seguenti dell'art.12 del Regolamento Regionale n.5 del 2011, in conformità all'art. 33

della L.R. 16/2004. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

2. Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari degli immobili, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnandolo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità previste dalla Legge.
3. L'attuazione del Comparto presuppone, in ogni caso, l'approvazione di un PUA esteso all'interezza delle aree costituenti il comparto, redatto ad iniziativa del soggetto che opera la trasformazione (i privati anche riuniti o il comune o la società mista) e la cessione gratuita in favore del Comune delle aree destinate alla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e quanto altro stabilito dal POC. Il rilascio dei titoli abilitativi per le singole costruzioni comprese nel comparto, così come individuate nel PUA approvato, è subordinato all'impegno alla realizzazione, contestualmente alla costruzione, a cura e spese dei proprietari del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 27, garantito nei modi stabiliti dal Comune ed alla relativa cessione al Comune.

Articolo 114 - Convenzione per l'attuazione del comparto

1. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale. La convenzione prevede:
   a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree;
   b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di intervento;
   c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
   d) l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
   e) la cessione gratuita delle AS, delle SPp e delle AV, se comprese nel comparto;
   f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;

Articolo 115 - Attuazione del comparto

1. Dopo l'approvazione del PUC, l'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art. 33 della L.R. n. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA.
2. I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.
3. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

4. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, l'Amministrazione Comunale fissa un termine per l'attuazione del comparto, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio (principio di sostituzione).
5. Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica
   Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti espropriantì nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 smi.
   Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
6. La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente comma non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

Articolo 116 - Monetizzazione degli standard

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.

La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.
La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.
La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del PUC , deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge [D.M. n.1444/68;Allegati alla LR. n.14/82, normativa specifica di settore];

2. I criteri, le modalità operative e i valori parametrici relativi alla monetizzazione degli standard sono contenuti e dettagliatamente specificati all'interno del RUEC che è parte integrante dei materiali del presente PUC.