

## Proposta di variante agli articoli delle NTA delle sole previsioni programmatiche che riguardano il Piano Strategico dei Servizi

### Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Previsioni Programmatiche (PUG/P) da modificare

Nel seguito si verificano gli articoli delle previsioni programmatiche del PUG che richiedono una modifica in conformità agli obiettivi espressi dalla Giunta Comunale nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 30-03-2021, affinché sia possibile avviare in modo rapido e consapevole l'attuazione delle previsioni di trasformazione del PUG, consentendo di partire dalla pianificazione degli spazi pubblici nella attuazione delle trasformazioni territoriali, nella consapevolezza dei fabbisogni e dell'offerta attuali in materia di standard urbanistici come definiti nella Relazione di questo lavoro e nella Tavola unica ad essa allegata.

#### **ART. 158 (EX ART.71.16) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - URBANIZZAZIONE SECONDARIA – SERVIZI**

Poiché l'urbanizzazione secondaria, nelle zone A, riveste tutti i caratteri di valore storico ambientale propri degli insediamenti e delle aree scoperte, si applicano i modi di intervento, vuoi a livello urbanistico che a livello edilizio, di cui ai precedenti commi.

Il PUE Strategico dei Servizi a redigersi potrà modificare quanto innanzi prescritto.

#### **NON NECESSITA MODIFICHE**

#### **ART. 159 (EX ART. 71.17) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – SPECIFICAZIONI DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI**

Poiché, per le particolari caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche delle zone A, l'individuazione cartografica delle aree destinate ai servizi suscettibile di necessari adattamenti, in funzione dei criteri di conservazione e risanamento da applicarsi in una più avanzata fase progettuale, consentita - attraverso strumento urbanistico di dettaglio - la ridefinizione in aree e fabbricati del vincolo a servizio; purché ne venga assicurata la equivalenza dimensionale e un congruo miglioramento funzionale rispetto alla originaria individuazione del Piano.

Lo strumento urbanistico di dettaglio da intendersi con il PUE Strategico dei Servizi.

#### **PROPOSTA DI MODIFICA**

#### **ART. 159 (EX ART. 71.17) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – SPECIFICAZIONI DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI**

Poiché, per le particolari caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche delle zone A, l'individuazione cartografica delle aree destinate ai servizi suscettibile di necessari adattamenti, in funzione dei criteri di conservazione e risanamento da applicarsi in una più avanzata fase progettuale, consentita - attraverso strumento urbanistico di dettaglio - la ridefinizione in aree e fabbricati del vincolo a servizio; purché ne venga assicurata la equivalenza dimensionale e un congruo miglioramento funzionale rispetto alla originaria individuazione del Piano.

Lo strumento urbanistico di dettaglio da intendersi con il PUE Strategico dei Servizi, **se già vigente**.

#### **ART. 162 (EX ART.71.20) - (CU1), (AMBITO 1), ZONA A – PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

Il PUE Strategico dei Servizi potrà modificare, migliorandole nel dettaglio, tutte le norme delle zone A dell'Ambito n. 1. Pertanto, il PUE Strategico dei Servizi può porre in subordine gli strumenti attuativi del PUE".

#### **NON NECESSITA MODIFICHE**

#### **ART. 167 (EX ART. 73.1) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/A), LA ZONA B3**

..... (omissis) .....

Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della zona e in presenza del Piano Strategico dei Servizi, nelle zone B3 dell'Ambito n. 3 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita innanzi, ovvero quella che potrà stabilire un futuro piano urbanistico della zona quando l'edificazione comprenda il restauro o la riedificazione di un edificio o parte di esso e l'uso di tecnologie avanzate, finalizzate al

risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico è responsabile del controllo dei progetti degli impianti, degli asseveramenti dei progettisti secondo le vigenti leggi nazionali e regionali.

#### NON NECESSITA MODIFICHE

##### **168.1 (EX ART.73.3) –**

Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della zona e in presenza del PUE Strategico dei Servizi, nelle zone B3 dell'Ambito n. 3 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita innanzi, ovvero quella che potrà stabilire un futuro piano urbanistico della zona quando l'edificazione comprenda il restauro o la riedificazione di un edificio o parte di esso e l'uso di tecnologie avanzate, finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico responsabile del controllo dei progetti degli impianti, degli asseveramenti dei progettisti secondo le vigenti leggi nazionali e regionali.

#### NON NECESSITA MODIFICHE

##### **172.3 (EX ART. 74.3)**

Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della volumetria delle zone C1 e C2 e in presenza del PUE Strategico dei Servizi per l'intero Ambito n. 4 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una premialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita dall'art. 172.2 (ex art.74.2), quando nelle edificazioni e/o nelle ristrutturazioni vengono utilizzate tecnologie avanzate, finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico responsabile del controllo degli elaborati di progetto e delle dichiarazioni dei progettisti degli impianti, secondo le vigenti leggi sul risparmio energetico sia nazionali e regionali.

#### NON NECESSITA MODIFICHE

### **CAPO II.5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I CONTESTI URBANI (CU2), (CU3) E (CU4)**

#### **ART. 174 (EX ART. 76) – DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Fermo restando tutte le norme già previste per i Contesti (CU2), (CU3) e (CU4), nelle zone B e C dei rispettivi contesti, (CU2) Ambito n. 2, (CU3) Ambiti n. 3 e n. 4 e (CU4) Ambito n. 5, valgono inoltre in tutte le zone le seguenti prescrizioni particolari quando trattasi di interventi anche di ricostruzione su strade esistenti strette:

..... (omissis) .....

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate - per tutte le zone omogenee B - con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo A e B) attraverso il PUE Strategico dei Servizi **di cui al successivo art 171 (ex art. 77).**

In fase di redazione dei PUE si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

#### PROPOSTA DI MODIFICA

### **CAPO II.5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I CONTESTI URBANI (CU2), (CU3) E (CU4)**

#### **ART. 174 (EX ART. 76) – DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Fermo restando tutte le norme già previste per i Contesti (CU2), (CU3) e (CU4), nelle zone B e C dei rispettivi contesti, (CU2) Ambito n. 2, (CU3) Ambiti n. 3 e n. 4 e (CU4) Ambito n. 5, valgono inoltre in tutte le zone le seguenti prescrizioni particolari quando trattasi di interventi anche di ricostruzione su strade esistenti strette:

..... (omissis) .....

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate - per tutte le zone omogenee B - con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo A e B) attraverso il PUE Strategico dei Servizi, **se già o attraverso i singoli strumenti attuativi (PUE) nel caso delle zone C.**

In fase di redazione dei PUE si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

#### **ART. 183 (EX ART.57)**

Tutte le aree pubbliche di cui ai precedenti artt. 174, 175, 176, 177e 178 (ex artt. 52 - 53 – 54 – 55 e 56) dovranno essere comprese ed eventualmente commisurate diversamente dal PUE Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 187 (ex art. 77) delle presenti norme.

#### **PROPOSTA DI MODIFICA**

#### **ART. 183 (EX ART.57)**

Tutte le aree pubbliche di cui ai precedenti artt. 174, 175, 176, 177e 178 (ex artt. 52 - 53 – 54 – 55 e 56) ~~dovranno~~ **potranno** essere comprese ed eventualmente commisurate diversamente dal PUE Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 187 (ex art. 77) delle presenti norme.

#### **191.1 (EX ARTT. 77.2) – PRINCIPI INNOVATIVI DEL PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

Il Piano Strategico dei Servizi è da considerarsi un P.U.E. generale di tutto il territorio. La formazione del Piano Strategico dei Servizi, che è prioritaria ad altri nuovi interventi urbanistici, è da conformarsi alla deliberazione della Giunta regionale 14/12/2010, n. 2753.

Il PUE Strategico dei Servizi (P.S.S.) uno strumento utile ad accertare l'offerta e la domanda di servizi espressa dalla popolazione non solo quantitativamente secondo il D.M. 1444/1968 ma soprattutto qualitativamente. Pertanto, l'offerta andrebbe distinta:

a) servizi indispensabili da conformarsi per soddisfare le dotazioni urbanistiche quantitative di legge (D.M. 1444/1968) carenti (v. D.P.P.) in tutta la città consolidata;

b) servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, distinti a loro volta in pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale dovrà individuare quali siano i fabbisogni pregressi e futuri di servizi per la città, essendo quello dei servizi un prodotto non definibile una volta per tutte. Dovrà essere un prodotto modificabile con un possibile costante aggiornamento e con tempi di validità anche differibili.

Il Piano Strategico dei Servizi può conformare, quantificare e distinguere aree per servizi come il verde, le infrastrutture per la mobilità e tutti i servizi che conformano il regime giuridico dei suoli secondo le leggi dello Stato e della Regione e come indicati dall'Amministrazione Comunale ed i servizi della "persona" che possono essere realizzati ovunque. Di questi ultimi deve disciplinare le aree da acquisire con lo strumento della "perequazione" urbanistica pattuendo con i privati il trasferimento dei diritti edificatori.

Il P.S.S. potrebbe, nella quantificazione e qualificazione dei servizi localizzati e da localizzare, riconoscere un indice di localizzazione territoriale.

#### **PROPOSTA DI MODIFICA**

#### **191.1 (EX ARTT. 77.2) – PRINCIPI INNOVATIVI DEL PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

Il Piano Strategico dei Servizi è da considerarsi un P.U.E. generale di tutto il territorio. La formazione del Piano Strategico dei Servizi, ~~che è prioritaria ad altri nuovi interventi urbanistici,~~ è da conformarsi alla deliberazione della Giunta regionale 14/12/2010, n. 2753.

Il PUE Strategico dei Servizi (P.S.S.) uno strumento utile ad accertare l'offerta e la domanda di servizi espressa dalla popolazione non solo quantitativamente secondo il D.M. 1444/1968 ma soprattutto qualitativamente. Pertanto, l'offerta andrebbe distinta:

a) servizi indispensabili da conformarsi per soddisfare le dotazioni urbanistiche quantitative di legge (D.M. 1444/1968) carenti (v. D.P.P.) in tutta la città consolidata;

b) servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, distinti a loro volta in pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale dovrà individuare quali siano i fabbisogni pregressi e futuri di servizi per la città, essendo quello dei servizi un prodotto non definibile una volta per tutte. Dovrà essere un prodotto modificabile con un possibile costante aggiornamento e con tempi di validità anche differibili.

Il Piano Strategico dei Servizi può conformare, quantificare e distinguere aree per servizi come il verde, le infrastrutture per la mobilità e tutti i servizi che conformano il regime giuridico dei suoli secondo le leggi dello Stato e della Regione e come indicati dall'Amministrazione Comunale ed i servizi della "persona" che possono essere realizzati ovunque. Di questi ultimi deve disciplinare le aree da acquisire con lo strumento della "perequazione" urbanistica pattuendo con i privati il trasferimento dei diritti edificatori.

Il P.S.S. potrebbe, nella quantificazione e qualificazione dei servizi localizzati e da localizzare, riconoscere un indice di localizzazione territoriale.

#### **191.3 (EX ARTT. 77.4) – LE REGOLE FONDAMENTALI DEL PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

Le regole fondamentali del PUE Strategico dei Servizi sono rappresentate da:

a) monitoraggio delle criticità e potenzialità nella definizione della "Domanda dei Servizi" espressa dai cittadini che vivono e operano negli Ambiti del P.U.G.

b) la sussidiarietà che il metodo grazie al quale il soggetto pubblico supporta e valorizza iniziative che si autofinanziano per produrre potenziali risposte ai bisogni della persona e della Comunità con chiamata pubblica di tutti i soggetti interessati.

c) Alla base del P.S.S. che da semplice strumento, dove in genere viene stabilita la “quantità” di prodotto finito, deve trasformarsi in un “processo” in continua revisione con l’affinamento ed il miglioramento per rispondere dinamicamente a bisogni reali. Dovrà essere un progetto flessibile e non rigido in funzione dei fabbisogni già rilevati come deficitari e di futura necessità, comprendendo i fabbisogni di servizi di qualità ivi compreso l’habitat sociale. Quindi l’intero processo esecutivo dovrà ruotare intorno ad una motrice che incrocia offerta e domanda di servizi per determinare le priorità.

d) Il Consiglio Comunale, una volta approvato il P.S.S. stabilisce le priorità del fabbisogno e/o delle richieste di servizi da parte degli operatori pubblico/privati verificando requisiti e qualità, definisce i livelli di criticità e le relative offerte.

#### **NON NECESSITA MODIFICHE**

##### **191.4 (EX ARTT. 77.5) - CONTENUTI DEL PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

In generale il P.S.S. dovrà contenere:

- a) un’analisi generale delle quantità e della qualità dei servizi;
- b) un elenco e mappe dislocative dei servizi esistenti in rapporto al D.M. 1444/1968;
- c) i problemi che emergono dalle analisi e le potenzialità territoriali del sistema delle insule C4 nelle quali si dovrà operare principalmente secondo le disposizioni particolari del P.U.G.
- d) gli indicatori territoriali per le trasformazioni nelle singole insule che potranno ricevere sempre servizi frammentati a residenza;
- e) un indice territoriale generale per il territorio da disporre per i servizi pari a 0,5 mc/mq;
- f) un indice fondiario per ogni insula dell’Ambito C4 e/o per un insieme di insule per effetto della perequazione urbanistica in favore del Comune

#### **NON NECESSITA MODIFICHE**

##### **191.5 (EX ARTT. 77.6) - NORME PRESCRITTIVE PARTICOLARI PER I CONTESTI (CU6/A)**

Sono le insule dell’Ambito n. 6 – Zone di futuro completamento e razionalizzazione urbana C4 (n. 7 insule). Tutti gli interventi privati nelle zone C4 sono subordinati all’approvazione di Piano Strategico dei Servizi che dovrà individuare le aree pubbliche da trasferire gratuitamente al Comune secondo il principio della perequazione di cui all’art. 14 della L.R. n. 20/2001 e s.m. e i.

Ai fini dell’attuazione dello strumento del P.S.S. tutte le aree C4 formano comparto unico ed il Piano dovrà prevedere il riparto degli utili e degli oneri per ogni unità catastale delle stesse aree.

Nelle aree di completamento e razionalizzazione urbana C4 gli interventi privati successivi al P.S.S. saranno subordinati alla verifica da parte dell’Amministrazione Comunale dell’esistenza di una sufficiente viabilità pubblica che potrà modificare e/o potenziare la viabilità esistente.

..... (omissis) .....

Nelle zone C4 dell’Ambito n. 6, gli interventi singoli oggetto di Permesso di Costruire che saranno rilasciati dopo l’approvazione del P.S.S., specie se conformativo con la D.G.R. 14/12/2010 n. 2753, può essere riconosciuta una premialità volumetrica del 10%, stabilita dal Consiglio Comunale e/o da apposita convenzione, quando nell’edificazione vengono usate tecnologie per l’indipendenza energetica degli edifici.

Gli spazi porticati aperti a piano terra non producono volume fino al massimo del 20% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato oggetto di permesso di costruire.

Infine, il PUE Strategico dei Servizi, in base all’esatta allocazione degli stessi, individuerà anche i parametri dei comparti formati da una o più insule.

#### **PROPOSTA DI MODIFICA**

##### **191.5 (EX ARTT. 77.6) - NORME PRESCRITTIVE PARTICOLARI PER I CONTESTI (CU6/A)**

Sono le insule dell’Ambito n. 6 – Zone di futuro completamento e razionalizzazione urbana C4 (n. 7 insule). Tutti gli interventi privati nelle zone C4 sono subordinati all’approvazione di Piano Strategico dei Servizi, **se già vigente**, che dovrà individuare le aree pubbliche da trasferire gratuitamente al Comune secondo il principio della perequazione di cui all’art. 14 della L.R. n. 20/2001 e s.m. e i. **La medesima individuazione in caso di assenza del Piano Strategico dei Servizi sarà effettuata dai rispettivi PUE o nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti con PdC convenzionati ex art. 28bis comprendenti anche le urbanizzazioni secondarie eventualmente necessarie.**

Ai fini dell’attuazione dello strumento del P.S.S., **ove ritenuto necessario dall’Amministrazione Comunale**, tutte le aree C4 formano comparto unico ed il Piano dovrà prevedere il riparto degli utili e degli oneri per ogni unità catastale delle stesse aree.

Nelle aree di completamento e razionalizzazione urbana C4 gli interventi privati successivi all'eventuale P.S.S. saranno subordinati alla verifica da parte dell'Amministrazione Comunale dell'esistenza di una sufficiente viabilità pubblica che potrà modificare e/o potenziare la viabilità esistente.

..... (omissis) .....

Nelle zone C4 dell'Ambito n. 6, gli interventi singoli oggetto di Permesso di Costruire che saranno rilasciati dopo l'approvazione del P.S.S., se già vigente, specie se conformativo con la D.G.R. 14/12/2010 n. 2753, può essere riconosciuta una premialità volumetrica del 10%, stabilita dal Consiglio Comunale e/o da apposita convenzione, quando nell'edificazione vengono usate tecnologie per l'indipendenza energetica degli edifici. Gli spazi porticati aperti a piano terra non producono volume fino al massimo del 20% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato oggetto di permesso di costruire. Infine, il PUE Strategico dei Servizi, in base all'esatta allocazione degli stessi, individuerà anche i parametri dei comparti formati da una o più insule.

### **193.1 (EX ARTT. 78.3) – CONTESTO (CU6/B) ZONE DI ESPANSIONE C5 – DISPOSIZIONI NORMATIVE E MODI DI INTERVENTO.**

Nelle zone di espansione C5 ogni intervento è subordinato all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata previo il verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) ogni intervento in ogni area numerata C5-1, C5-2 ecc. è subordinato alla preventiva deliberazione di un P.U.E. da parte dell'Amministrazione Comunale dopo l'approvazione del PUE Strategico dei Servizi, il quale potrà anticipare l'esecuzione di servizi nelle aree C5 o parte di esse per quanto attiene soltanto i servizi di qualità compreso l'Housing sociale.
- b) Gli elaborati del P.U.E. dovranno essere quelli stabiliti dalla L.R. n. 20/2001 e ss.mm. e ii. come previsto dalla D.G.R. 14/12/2010 n. 2753.
- c) Prima di autorizzare i progetti urbanistici e/o P.U.E. nelle aree C5, è obbligatorio da parte del Comune dotarsi dello strumento V.A.S. a spese dei privati interessati. La V.A.S. va inserita, per contenuti ed elaborati in ogni delibera per la formazione dei P.U.E.

Le aree C5 sono assoggettate alle seguenti N.T.A.:

Um – Unità operativa minima: quella prevista dal dal P.U.E. deliberato dal Consiglio Comunale dopo l'approvazione e la dotazione del Piano Strategico dei Servizi;

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale:

- a) fino alla deliberazione di un P.U.E.: quello delle zone dell'Ambito AP del territorio;
- b) dopo la deliberazione di un P.U.E.: 0,6 mc/mq maggiorato del 20% massimo se l'area oggetto del progetto urbanistico pubblico o privato comprende una percentuale di Housing sociale deliberato o semplicemente richiesto dal Comune;

Rc – Rapporto di copertura: max 50% dell'area netta delle aree da destinare ad Housing Sociale e/o a servizi di qualità;

H – Altezza massima degli edifici: 13,00 ml;

Dc – Distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di 5,00 ml;

Df - Distanza tra fabbricati e/o case a schiera: altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 (H1+H2) x 0,5 con un minimo ml 10;

Ds - Distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza stradale: ml 7,50;

Vc - Verde privato attrezzato o condominiale: min. 25% della superficie del lotto privato;

P – Parcheggi pertinenziali privati: 10 mq ogni 100 mc di costruzione fuori terra;

A - Autorimesse: minimo 1 posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione o frazioni di essi.

Nelle zone C5 oggetto di P.U.E. e/o di progettazione urbanistica può essere riconosciuta una premialità volumetrica del 10% stabilita dal Consiglio Comunale e/o da apposita convenzione quando nella edificazione vengono usate tecnologie per l'indipendenza energetica degli edifici. Gli spazi porticati aperti a piano terra non producono volumi fino al massimo del 20% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato oggetto di permesso di costruire.

### **PROPOSTA DI MODIFICA**

### **193.1 (EX ARTT. 78.3) – CONTESTO (CU6/B) ZONE DI ESPANSIONE C5 – DISPOSIZIONI NORMATIVE E MODI DI INTERVENTO.**

Nelle zone di espansione C5 ogni intervento è subordinato all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata previo il verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) ogni intervento in ogni area numerata C5-1, C5-2 ecc. è subordinato alla preventiva deliberazione di un P.U.E. da parte dell'Amministrazione Comunale, eventualmente anche dopo l'approvazione del PUE Strategico dei Servizi, il quale potrà

anticipare l'esecuzione di servizi nelle aree C5 o parte di esse per quanto attiene soltanto i servizi di qualità compreso l'Housing sociale.

b) Gli elaborati del P.U.E. dovranno essere quelli stabiliti dalla L.R. n. 20/2001 e ss.mm. e ii. come previsto dalla D.G.R. 14/12/2010 n. 2753.

c) Prima di autorizzare i progetti urbanistici e/o P.U.E. nelle aree C5, è obbligatorio da parte del Comune **verificare l'assoggettabilità a V.A.S. (ex art.12 del D. Lgs.152/2006 e art.8 della L.R. 44/2012) a spese dei privati interessati e/o la registrazione nei casi di cui all'art.7 del R.R. 18/2013. La verifica dell'avvenuto svolgimento degli adempimenti V.A.S., ai sensi della L.R. 44/2012 e R.R. 28/2013, va inserita, per contenuti ed elaborati in ogni delibera per la formazione dei P.U.E.**

Le aree C5 sono assoggettate alle seguenti N.T.A.:

Um – Unità operativa minima: quella prevista ~~del~~ dal primo P.U.E. deliberato dal Consiglio Comunale **comprensivo di Schema Urbanistico riguardante l'intera maglia di PUG come prevista dalla Tav.11-P/S1 con individuazione dei relativi sub-comparti. dopo l'approvazione e la dotazione del Piano Strategico dei Servizi;**

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale:

a) fino alla deliberazione di un P.U.E.: quello delle zone dell'Ambito AP del territorio;

b) dopo la deliberazione di un P.U.E.: 0,6 mc/mq maggiorato del 20% massimo se l'area oggetto del progetto urbanistico pubblico o privato comprende una percentuale di Housing sociale deliberato o semplicemente richiesto dal Comune;

Rc – Rapporto di copertura: max 50% dell'area netta delle aree da destinare ad Housing Sociale e/o a servizi di qualità;

H – Altezza massima degli edifici: 13,00 ml;

Dc – Distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di 5,00 ml;

Df - Distanza tra fabbricati e/o case a schiera: altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 (H1+H2) x 0,5 con un minimo ml 10;

Ds - Distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza stradale: ml 7,50;

Vc - Verde privato attrezzato o condominiale: min. 25% della superficie del lotto privato;

P – Parcheggi pertinenziali privati: 10 mq ogni 100 mc di costruzione fuori terra;

A - Autorimesse: minimo 1 posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione o frazioni di essi.

Nelle zone C5 oggetto di P.U.E. e/o di progettazione urbanistica può essere riconosciuta una premialità volumetrica del 10% stabilita dal Consiglio Comunale e/o da apposita convenzione quando nella edificazione vengono usate tecnologie per l'indipendenza energetica degli edifici. Gli spazi porticati aperti a piano terra non producono volumi fino al massimo del 20% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato oggetto di permesso di costruire.

#### **194.1 (EX ART. 79.2)**

Gli interventi nelle aree C6 dell'Ambito n. 7 saranno possibili solo dopo che il Comune si sarà dotato del Piano Strategico dei Servizi attraverso il quale si potranno definire le N.T.A. esecutive delle aree di cui agli articoli 58, 59 e 61 delle N.T.A. del P.I.R.P. come riportato nelle presenti norme. Il P.S.S. dovrà più esattamente precisare e normare i contenuti di detti articoli.

#### **PROPOSTA DI MODIFICA**

##### **194.1 (EX ART. 79.2)**

Gli interventi nelle aree C6 dell'Ambito n. 7 saranno possibili solo dopo che il Comune **avrà approvato il primo PUE comprensivo di Schema Urbanistico riguardante l'intera maglia di PUG come prevista dalla Tav.11-P/S1 con individuazione dei relativi sub-comparti. si sarà dotato del Piano Strategico dei Servizi attraverso il quale si potranno definire** Gli interventi nelle aree C6 dell'Ambito n. 7 saranno disciplinati dalle N.T.A. esecutive delle aree di cui agli articoli 58, 59 e 61 delle N.T.A. del P.I.R.P. come riportato nelle presenti norme. **H.P.S.S. dovrà più esattamente precisare e normare i contenuti di detti articoli.**

##### **194.2 (EX ART. 79.3)**

Per quanto riportato al precedente art. 194.1 (ex art.79.2) le aree pubbliche del P.I.R.P. e quelle C6 dell'Ambito n. 7 formano comparto unico edificatorio anche con iniziative da avviarsi con il PUE Strategico dei Servizi in accordo con operatori privati, i quali, considerate le destinazioni d'uso di dette aree, possono richiedere la loro edificazione con opportuna convenzione stabilita dal Consiglio Comunale.

##### **194.2 (EX ART. 79.3)**

Per quanto riportato al precedente art. 194.1 (ex art.79.2) le aree pubbliche del P.I.R.P. e quelle C6 dell'Ambito n. 7 formano comparto unico edificatorio anche con iniziative da avviarsi con il PUE Strategico dei Servizi in accordo con operatori privati, i quali, considerate le destinazioni d'uso di dette aree, possono richiedere la loro edificazione con opportuna convenzione stabilita dal Consiglio Comunale.

**NON NECESSITA MODIFICHE**