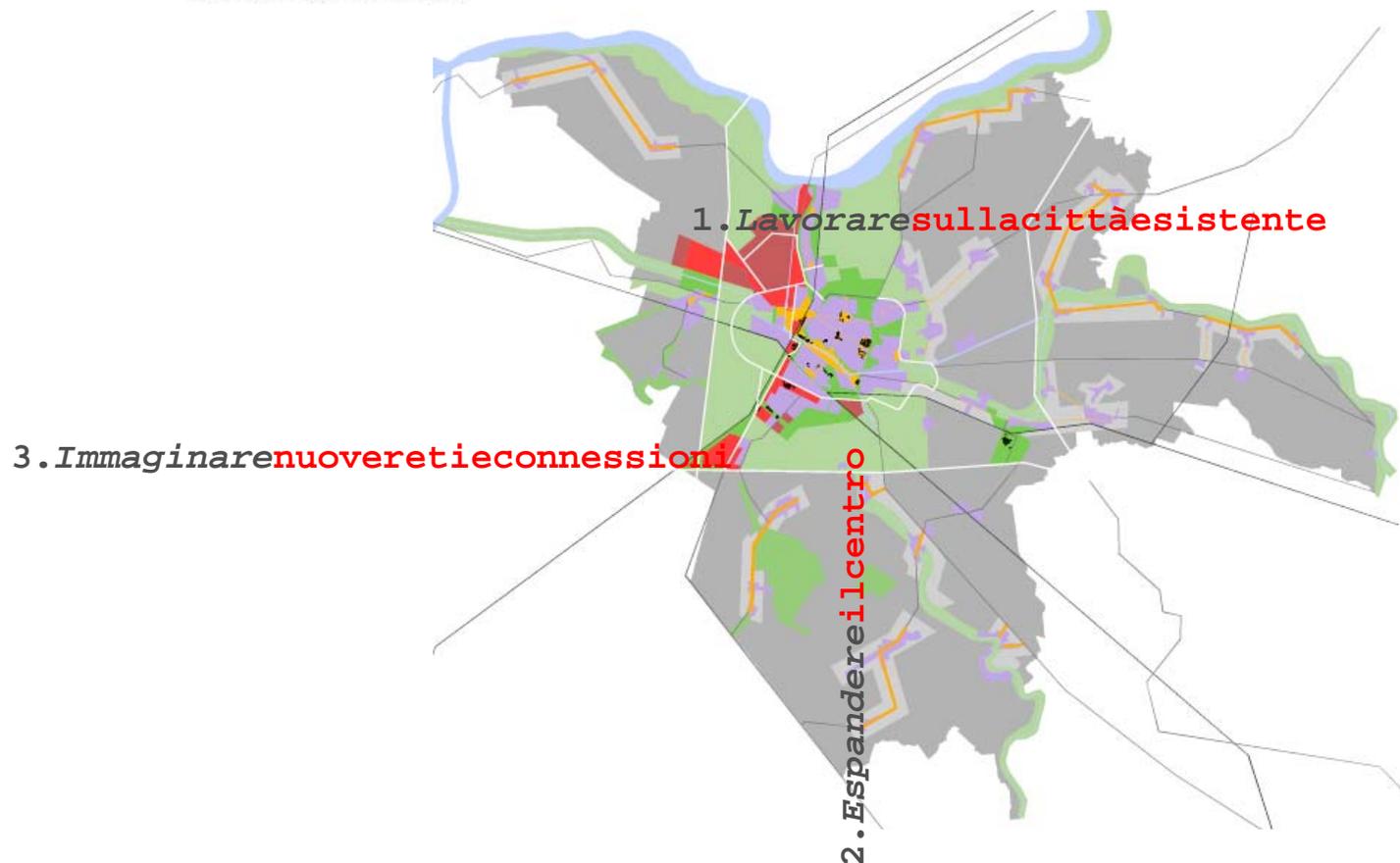




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO VARIANTE ALLE N.T.A.

adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015

PARTE I NORME PROCEDURALI

NTA vigenti dal 29/12/2014	NTA – proposta di variante
<p data-bbox="188 301 1070 325">Art. 24 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)</p> <p data-bbox="188 349 1126 517">1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per eseguire i lavori, presenta al SUE o, per le attività produttive, al SUAP la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), utilizzando l'apposita modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 993/2014 e s.m.i. e accompagnata dai documenti ed elaborati in essa indicati.</p> <p data-bbox="188 541 1126 676">2. Le procedure di istruttoria e le caratteristiche della SCIA sono disciplinate dagli artt. 14, 15 e 16 L.R. 15/2013 e s.m.i. e dall'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 76/2014 e s.m.i., con le precisazioni di cui ai commi successivi.</p> <p data-bbox="188 700 1126 756">3. Ogni variazione o subentro del direttore dei lavori o delle imprese esecutrici dovrà essere comunicato tempestivamente al SUE o al SUAP.</p> <p data-bbox="188 780 1126 836">4. L'entrata in vigore di nuove norme o prescrizioni urbanistiche non comporta la decadenza della SCIA in contrasto con le nuove previsioni.</p> <p data-bbox="188 860 1093 884">5. Le SCIA di variante non modificano i termini di scadenza della fine lavori.</p> <p data-bbox="188 908 1126 1139">6. In riferimento a quanto previsto dall'art. 14 co. 10 L.R. 15/2013, vi è pericolo di danno per l'ambiente e la salute, in particolare, laddove gli interventi edilizi appaiano incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale di siti contaminati o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/2006.</p>	<p data-bbox="1149 301 2031 325">Art. 24 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)</p> <p data-bbox="1149 349 2089 517">1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per eseguire i lavori, presenta al SUE o, per le attività produttive, al SUAP la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), utilizzando l'apposita modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 993/2014 e s.m.i. e accompagnata dai documenti ed elaborati in essa indicati.</p> <p data-bbox="1149 541 2089 676">2. Le procedure di istruttoria e le caratteristiche della SCIA sono disciplinate dagli artt. 14, 15 e 16 L.R. 15/2013 e s.m.i. e dall'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 76/2014 e s.m.i., con le precisazioni di cui ai commi successivi.</p> <p data-bbox="1149 700 2089 756">3. Ogni variazione o subentro del direttore dei lavori o delle imprese esecutrici dovrà essere comunicato tempestivamente al SUE o al SUAP.</p> <p data-bbox="1149 780 2089 836">4. L'entrata in vigore di nuove norme o prescrizioni urbanistiche non comporta la decadenza della SCIA in contrasto con le nuove previsioni.</p> <p data-bbox="1149 860 2056 884">5. Le SCIA di variante non modificano i termini di scadenza della fine lavori.</p> <p data-bbox="1149 908 2089 1139">6. In riferimento a quanto previsto dall'art. 14 co. 10 L.R. 15/2013, vi è pericolo di danno per l'ambiente e la salute, in particolare, laddove gli interventi edilizi appaiano incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale di siti contaminati o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/2006.</p> <p data-bbox="1149 1163 2089 1362"><u>7. Il responsabile del procedimento, in casi di particolare complessità e ove utile ai fini delle verifiche e controlli, ovvero della definizione degli eventuali provvedimenti previsti dall'art. 14 L.R. 15/2013 e s.m.i., potrà convocare la conferenza dei servizi comunali interessati ai sensi degli artt. 14 e segg. L. 241/1990 e s.m.i.; la conferenza dovrà in ogni caso concludersi entro i termini di cui al citato art. 14 L.R. 15/2013 e s.m.i.</u></p>

NTA vigenti dal 29/12/2014

Art. 28 - Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero allo Sportello Unico per le Attività Produttive, utilizzando l'apposita modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 993/2014 e s.m.i. e accompagnata dai documenti ed elaborati in essa indicati.
2. Le procedure per il rilascio del Permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 18 L.R. 15/2013 e s.m.i..

NTA – proposta di variante

Art. 28 - Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero allo Sportello Unico per le Attività Produttive, utilizzando l'apposita modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 993/2014 e s.m.i. e accompagnata dai documenti ed elaborati in essa indicati.
2. Le procedure per il rilascio del Permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 18 L.R. 15/2013 e s.m.i., **con le precisazioni di cui al successivo comma 3.**
- 3. Il responsabile del procedimento, ove utile ai fini dell'acquisizione dei pareri degli uffici comunali, potrà convocare apposita conferenza dei servizi ai sensi degli artt. 14 e segg. L. 241/1990 e s.m.i.; la conferenza dovrà in ogni caso concludersi entro il termine di cui all'art. 18 co. 4 L.R. 15/2013 e s.m.i.**

RUE - ALLEGATO 1

DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

1. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED OGGETTI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini del RUE i parametri e gli oggetti urbanistici ed edilizi sono definiti come di seguito:

1.3. Altre definizioni

	NTA vigenti dal 29/12/2014	NTA – proposta di variante
54. Arredi delle aree pertinenziali degli edifici	<p>Manufatti mobili, facilmente amovibili e di modeste dimensioni, quali ricoveri di attrezzi da giardinaggio e piccole casette di legno, piccole serre in ferro e vetro, barbecue o piccoli focolari, canili, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde.</p> <p>Sono considerati di modeste dimensioni i manufatti di altezza massima, nel punto più alto della copertura, inferiore a m 3 e con superficie netta non superiore ai seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- manufatti chiusi o aperti su non più di due lati 8 mq;- tettoie o manufatti aperti almeno su tre lati 20 mq.	<p>Manufatti mobili, facilmente amovibili e di modeste dimensioni, quali ricoveri di attrezzi da giardinaggio e piccole casette di legno, piccole serre in ferro e vetro, barbecue o piccoli focolari, canili, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde.</p> <p>Sono considerati di modeste dimensioni i manufatti di altezza massima, nel punto più alto della copertura, inferiore a m 3 e con superficie netta non superiore ai seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- manufatti chiusi o aperti su non più di due lati 8 mq;- tettoie o manufatti aperti almeno su tre lati 30 mq. <p>Le suddette superfici massime sono da intendersi complessive per ognuna delle tipologie sopra indicate, per ogni alloggio o unità immobiliare non residenziale.</p>

RUE - ALLEGATO 2

DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

	NTA vigenti dal 29/12/2014	NTA – proposta di variante
1. manutenzione ordinaria	<p>1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti al punto a) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.</p> <p>2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, nel rispetto delle norme di settore e del presente RUE. Tali interventi devono essere compatibili con i requisiti essenziali di qualità edilizia fissati dal presente RUE e sono soggetti, oltre alle norme di settore, alle prescrizioni sul decoro delle costruzioni, in particolare quelle riportate all'art. 68 del presente RUE. Eventuali opere di manutenzione ordinaria non conformi alle prescrizioni del presente RUE o non rispondenti alle norme di decoro o essenziali saranno assoggettate alle sanzioni previste dall'art. 16 bis, co. 4, L.R. 23/2004 e s.m.i..</p> <p>3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo edilizio. Tali interventi, ove rilevanti ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i., richiedono la preventiva autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, secondo le modalità previste dal citato Decreto.</p> <p>4. Ai fini della applicazione del primo comma rientrano, a titolo esemplificativo, nelle finiture degli edifici :</p> <ul style="list-style-type: none">- manti di copertura, impermeabilizzazioni;	<p>1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti al punto a) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.¹</p> <p>2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, nel rispetto delle norme di settore e del presente RUE. Tali interventi devono essere compatibili con i requisiti essenziali di qualità edilizia fissati dal presente RUE e sono soggetti, oltre alle norme di settore, alle prescrizioni sul decoro delle costruzioni, in particolare quelle riportate all'art. 68 del presente RUE. Eventuali opere di manutenzione ordinaria non conformi alle prescrizioni del presente RUE o non rispondenti alle norme di decoro o essenziali saranno assoggettate alle sanzioni previste dall'art. 16 bis, co. 4, L.R. 23/2004 e s.m.i..²</p> <p>3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo edilizio. Tali interventi, ove rilevanti ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i., richiedono la preventiva autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, secondo le modalità previste dal citato Decreto.</p> <p>4. Ai fini della applicazione del primo comma rientrano, a titolo esemplificativo, nelle finiture degli edifici :</p> <ul style="list-style-type: none">- manti di copertura, impermeabilizzazioni;

¹ **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. a) " interventi di manutenzione ordinaria"**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

N.B.: il successivo **art. 6** specifica che gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono "gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW".

² **L.R. 23/2004 art. 16 bis, co. 4:** Qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.

	NTA vigenti dal 29/12/2014	NTA – proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, di aerazione, camini, - intonaci e rivestimenti interni ed esterni; - tinteggiature interne ed esterne; - infissi interni ed esterni, inferriate, vetrine, tende parasole; - pavimenti interni ed esterni; - controsoffitti, pareti divisorie componibili, soppalchi e pareti montate a secco purché assimilabili ad opere di arredo. <p>5. Sono comprese nella manutenzione ordinaria anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, dell'involucro dell'edificio, delle coperture e dei solai, eseguiti all'interno dell'immobile o della struttura, per il risparmio energetico o l'isolamento acustico; - la realizzazione di griglie interne/esterne alle pareti per adeguamento alle norme di sicurezza o igienico sanitarie per la ventilazione di bagni, cucine, autorimesse o altri locali. <p>6. Ai fini dell'applicazione del comma 1, inoltre, si intendono opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quelle opere di riparazione, rifacimento o adeguamento a norme di legge ed in particolare a quelle igieniche o di sicurezza di impianti quali: idrico e sanitario, elettrico, elettronici, di riscaldamento, di ventilazione, del gas, di ascensore, di fognatura e scarico delle acque reflue ecc.</p> <p>7. Le opere di cui al comma precedente non devono comunque comportare la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi tecnologici.</p> <p>8. Sono assimilati alle opere di manutenzione ordinaria in quanto assimilabili ad installazione di elettrodomestici, anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'installazione di antenne paraboliche di piccole dimensioni (di diametro inferiore a m. 1,5); - l'installazione di condizionatori di potenzialità frigorifera non superiore a 5 Kwh; 	<ul style="list-style-type: none"> - grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, di aerazione, camini, - intonaci e rivestimenti interni ed esterni; - tinteggiature interne ed esterne; - infissi interni ed esterni, inferriate, vetrine, tende parasole; - pavimenti interni ed esterni; - controsoffitti, pareti divisorie componibili, soppalchi e pareti montate a secco purché assimilabili ad opere di arredo. <p>5. Sono comprese nella manutenzione ordinaria anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, dell'involucro dell'edificio, delle coperture e dei solai, eseguiti all'interno dell'immobile o della struttura, per il risparmio energetico o l'isolamento acustico; - la realizzazione di griglie interne/esterne alle pareti per adeguamento alle norme di sicurezza o igienico sanitarie per la ventilazione di bagni, cucine, autorimesse o altri locali. <p>6. Ai fini dell'applicazione del comma 1, inoltre, si intendono opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quelle opere di riparazione, rifacimento o adeguamento a norme di legge ed in particolare a quelle igieniche o di sicurezza di impianti quali: idrico e sanitario, elettrico, elettronici, di riscaldamento, di ventilazione, del gas, di ascensore, di fognatura e scarico delle acque reflue ecc.</p> <p>7. Le opere di cui al comma precedente non devono comunque comportare la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi tecnologici.</p> <p>8. Sono assimilati alle opere di manutenzione ordinaria in quanto assimilabili ad installazione di elettrodomestici, anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'installazione di antenne paraboliche di piccole dimensioni (di diametro inferiore a m. 1,5); - l'installazione di condizionatori di potenzialità frigorifera non superiore a 5 Kwh;

	NTA vigenti dal 29/12/2014	NTA – proposta di variante
	<p>- installazione di impianti di microgenerazione ad uso monofamiliare.</p> <p>9. Per gli edifici industriali ed artigianali e produttivi in genere, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere e le modifiche necessarie a mantenere la sicurezza e la funzionalità degli impianti. A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare fra quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: <ul style="list-style-type: none"> - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna, - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto; b. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso; c. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere; d. opere a carattere precario o facilmente amovibili quali: baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato, ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzate; e. garitte; chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi; f. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione, basamenti, 	<p>- installazione di impianti di microgenerazione ad uso monofamiliare.</p> <p>9. Per gli edifici industriali, artigianali e produttivi in genere esistenti nel sistema insediativo della produzione, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere e le modifiche necessarie a mantenere la sicurezza e la funzionalità degli impianti. A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare fra quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: <ul style="list-style-type: none"> - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna, - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto; b. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso; c. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere; d. opere a carattere precario o facilmente amovibili quali: baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato, ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzate; e. garitte; chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi; f. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e

	NTA vigenti dal 29/12/2014	NTA – proposta di variante
	<p>incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;</p> <p>g. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e simili, attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc;</p> <p>h. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;</p> <p>i. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento dei fumi.</p>	<p>relative vasche di trattamento e decantazione, basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;</p> <p>g. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e simili, attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc;</p> <p>h. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;</p> <p>i. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento dei fumi.</p>

PARTE III NORME URBANISTICHE

NTA vigenti dal 29/12/2014	NTA – proposta di variante
<p data-bbox="185 288 1088 347">Art. 79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali</p> <p data-bbox="185 368 1126 469">1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal presente RUE.</p> <p data-bbox="185 489 1126 655">2. Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, compresi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica e il significativo mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, comporta l'onere:</p> <ul data-bbox="185 676 1126 1235" style="list-style-type: none">a. di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella misura non inferiore alla quantità fissata dal successivo art. 81 per gli interventi soggetti al presente RUE;b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano ad essi correlati, ivi compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo; nel caso in cui le carenze delle infrastrutture esistenti non siano risolvibili contestualmente, l'intervento non potrà essere abilitato;c. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali nei limiti individuati dal piano;d. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali non al diretto servizio dell'intervento o comunque non eseguite, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 90 e seguenti del presente RUE. <p data-bbox="185 1256 1126 1342">3. Ai fini del precedente comma 2, si considera significativo il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio da un raggruppamento inferiore a uno superiore secondo la classificazione riportata al successivo art. 80.</p>	<p data-bbox="1142 288 2045 347">Art. 79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali</p> <p data-bbox="1142 368 2089 469">1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal presente RUE.</p> <p data-bbox="1142 489 2089 655">2. Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, compresi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica e il significativo mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, comporta l'onere:</p> <ul data-bbox="1142 676 2089 1235" style="list-style-type: none">a. di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella misura non inferiore alla quantità fissata dal successivo art. 81 per gli interventi soggetti al presente RUE;b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano ad essi correlati, ivi compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo; nel caso in cui le carenze delle infrastrutture esistenti non siano risolvibili contestualmente, l'intervento non potrà essere abilitato;c. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali nei limiti individuati dal piano;d. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali non al diretto servizio dell'intervento o comunque non eseguite, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 90 e seguenti del presente RUE. <p data-bbox="1142 1256 2089 1417">3. Ai fini del precedente comma 2, si considera significativo il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio da un raggruppamento inferiore a uno superiore, secondo la classificazione riportata al successivo art. 80, a meno che, successivamente alla data di adozione del presente RUE, non siano già stati legittimamente insediati nell'immobile usi appartenenti al</p>

NTA vigenti dal 29/12/2014	NTA – proposta di variante
<p>4. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.</p> <p>5. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, in attuazione di quanto disposto dal comma 2 lettera b e dal comma 4, comporta lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione dovuti e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.</p> <p>6. Non determinano aumento di carico urbanistico gli interventi per la copertura stagionale di impianti sportivi con strutture tensostatiche, pressostatiche, geodetiche o simili, purché tali strutture non permangano sul territorio oltre otto mesi l'anno. In tali casi il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., col quale verranno disciplinati i termini e le modalità di rimozione dei manufatti e le relative sanzioni in caso di inadempimento.</p>	<p><u>raggruppamento di progetto o superiori, in quanto in tal caso non si determinano incrementi del fabbisogno di dotazioni territoriali come quantificato dal RUE medesimo.</u></p> <p>4. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.</p> <p>5. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, in attuazione di quanto disposto dal comma 2 lettera b e dal comma 4, comporta lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione dovuti e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.</p> <p>6. Non determinano aumento di carico urbanistico gli interventi per la copertura stagionale di impianti sportivi con strutture tensostatiche, pressostatiche, geodetiche o simili, purché tali strutture non permangano sul territorio oltre otto mesi l'anno. In tali casi il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., col quale verranno disciplinati i termini e le modalità di rimozione dei manufatti e le relative sanzioni in caso di inadempimento.</p>
<p>Art. 81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali</p> <p>1. Le dotazioni territoriali nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo sono quantificate, individuate e disciplinate dal POC.</p> <p>2. Per gli interventi soggetti al presente RUE, le dotazioni territoriali richieste per le diverse destinazioni d'uso, da cedersi gratuitamente al patrimonio del Comune entro il termine stabilito nell'accordo di cui al precedente art. 11, sono riportate nella seguente tabella:</p>	<p>Art. 81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali</p> <p>1. Le dotazioni territoriali nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo sono quantificate, individuate e disciplinate dal POC.</p> <p>2. Per gli interventi soggetti al presente RUE, le dotazioni territoriali richieste per le diverse destinazioni d'uso, da cedersi gratuitamente al patrimonio del Comune entro il termine stabilito nell'accordo di cui al precedente art. 11, sono riportate nella seguente tabella:</p>

NTA vigenti dal 29/12/2014			NTA – proposta di variante		
Usi	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria U1)	Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2)	Usi	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria U1)	Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2)
1b/a. istruzione 1e. scuole private	30 mq/100 Su		1b/a. istruzione 1e. scuole private	30 mq/100 Su	
1b/b. assistenza e servizi sociali e igienico sanitari 1d. strutture sanitarie private	20 mq/100 Su		1b/b. assistenza e servizi sociali e igienico sanitari 1d. strutture sanitarie private	20 mq/100 Su	
1b/c. carceri	10 mq/100 Su		1b/c. carceri	10 mq/100 Su	
1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile	60 mq/100 Su		1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile	60 mq/100 Su	
1b/f. attività culturali	50 mq/100 Su		1b/f. attività culturali	50 mq/100 Su	
1b/i attività sportive	40 mq/100 mq di superficie destinata al pubblico e agli atleti		1b/i attività sportive	40 mq/100 mq di superficie destinata al pubblico e agli atleti	
3. usi produttivi	5 mq/100 mq di ST	15mq/100mq di ST	3. usi produttivi	5 mq/100 mq di ST	15mq/100mq di ST
4. residenza e assimilabili	15 mq/100 mq di Su	100 mq/100 di Su	4. residenza e assimilabili	15 mq/100 mq di Su	100 mq/100 di Su

NTA vigenti dal 29/12/2014			NTA – proposta di variante		
5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6a. ricettivo 6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi 6d. servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo 6f. direzionale	50 mq/100 mq di Su	120 mq/100 mq di Su	5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6a. ricettivo 6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi 6d. servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo 6f. direzionale	30 mq/100 mq di Su	115 mq/100 mq di Su
<p>3. Per gli interventi sull'esistente la quantificazione delle dotazioni territoriali sarà determinata dalla differenza tra la dotazione prescritta per il nuovo uso e quella prescritta per l'uso esistente, come quantificate al precedente comma 2. Per la quantificazione delle dotazioni territoriali dovute non è rilevante la variazione del numero delle unità immobiliari.</p> <p>4. Quantità di dotazioni territoriali in eccedenza ai minimi non daranno luogo a riduzione del contributo di costruzione.</p> <p>Art. 89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione</p> <p>1. In aggiunta alle dotazioni territoriali di cui agli articoli precedenti, in tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni urbanistiche, nonché, al di fuori degli ambiti centri storici del vigente PSC, le ristrutturazioni edilizie con aumento delle unità immobiliari devono essere previsti posti auto nelle aree di pertinenza degli edifici in quantità non inferiore a quella indicata nella tabella successiva:</p>			<p>3. Per gli interventi sull'esistente la quantificazione delle dotazioni territoriali sarà determinata dalla differenza tra la dotazione prescritta per il nuovo uso e quella prescritta per l'uso esistente, come quantificate al precedente comma 2. Per la quantificazione delle dotazioni territoriali dovute non è rilevante la variazione del numero delle unità immobiliari.</p> <p>4. Quantità di dotazioni territoriali in eccedenza ai minimi non daranno luogo a riduzione del contributo di costruzione.</p> <p>Art. 89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione</p> <p>1. In aggiunta alle dotazioni territoriali di cui agli articoli precedenti, in tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni urbanistiche, nonché, al di fuori degli ambiti centri storici del vigente PSC, gli interventi che prevedano aumento di due o oltre del numero delle unità immobiliari rispetto alla data di adozione del presente RUE devono essere previsti posti auto nelle aree di pertinenza degli edifici in quantità non inferiore a quella indicata nella tabella successiva; tale dotazione di posti auto è altresì richiesta per intero, al di fuori degli ambiti centri storici del vigente PSC, nei mutamenti di destinazione da un uso ad altro per cui sia prevista una dotazione maggiore nella successiva</p>		

NTA vigenti dal 29/12/2014

Usi	Parcheggi pertinentenziali
1b/a. istruzione 1b/b. assistenza e servizi sociali e igienico sanitari 1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile 1b/f. attività culturali 1b/g. culto 1d. strutture sanitarie private 1e. scuole private 3. usi produttivi 6e. attività private culturali, di ritrovo e spettacolo 6f. direzionale	30 mq/100 mq di Su
1b/i attività sportive 6e. attività private sportive	40 mq/100 mq di Su destinata al pubblico e agli atleti
6a. ricettivo	40 mq/100 mq di Su
5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6d. servizi per la somministrazione di alimenti e bevande	50 mq/100 mq di Su
6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi	come da delibera C.R. 1523/1999 e s.m.i.
4. residenza e assimilabili	50 mq/100 mq di Su con un minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio, con arrotondamento all'unità superiore

1 bis. Ferme restando le norme vigenti in materia di barriere architettoniche, ove applicabili, i posti auto nei parcheggi privati non potranno avere dimensioni inferiori a ml 5,00x2,50.

2. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di

NTA – proposta di variante

tabella:

Usi	Parcheggi pertinentenziali
1b/a. istruzione 1b/b. assistenza e servizi sociali e igienico sanitari 1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile 1b/f. attività culturali 1d. strutture sanitarie private 1e. scuole private 3. usi produttivi	30 mq/100 mq di Su
1b/i attività sportive 6e. attività private sportive	40 mq/100 mq di Su destinata al pubblico e agli atleti
1b/g. culto 5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6a. ricettivo 6d. servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6e. attività private culturali, di ritrovo e spettacolo 6f. direzionale	50 mq/100 mq di Su
6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi	come da delibera C.R. 1523/1999 e s.m.i.
4. residenza e assimilabili	50 mq/100 mq di Su con un minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio, con arrotondamento all'unità superiore

1 bis. Ferme restando le norme vigenti in materia di barriere architettoniche, ove applicabili, i posti auto nei parcheggi privati non potranno avere dimensioni inferiori a ml 5,00x2,50.

2. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di

NTA vigenti dal 29/12/2014

pertinenza dell'edificio, ~~non è prevista la monetizzazione degli stessi, tuttavia~~ gli spazi per i parcheggi privati potranno essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso.

3. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data di adozione del presente RUE è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di una autorimessa, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'autorimessa potrà essere realizzata una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti, purché di altezza massima inferiore a ml 3,00 ed abbia una superficie accessoria Sa massima di mq 25 per ogni alloggio esistente che ne sia privo;
- le autorimesse dovranno essere uniformate al fabbricato principale per materiali e per tipologia; se realizzate al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificate preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario; tali manufatti possono essere costruiti in confine di proprietà;
- l'intervento non dovrà essere in contrasto con le modalità di intervento dell'edificio principale.

4. omissis

5. Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della dotazione di parcheggio privato esistente alla data di adozione delle presenti norme ove ciò non sia dovuto a ripristino di tipologie originarie in edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo.

6. Sono ammessi ampliamenti di autorimesse esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

Art. 91 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi previsti dall'art. 30 co. 1 L.R. 15/2013 e s.m.i.

2. Gli oneri di cui al comma precedente sono dovuti per la parte di opere non

NTA – proposta di variante

pertinenza dell'edificio gli spazi per i parcheggi privati potranno essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso. **Negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di mutamento di destinazione d'uso in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, i parcheggi privati potranno altresì essere monetizzati secondo quanto previsto al precedente art. 88, previo parere favorevole del Servizio Mobilità attestante che nell'intorno dell'intervento vi sia una dotazione di parcheggi pubblici in grado di supportare il fabbisogno aggiuntivo.**

3. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data di adozione del presente RUE è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di una autorimessa, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'autorimessa potrà essere realizzata una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti, purché di altezza massima inferiore a ml 3,00 ed abbia una superficie accessoria Sa massima di mq 25 per ogni alloggio esistente che ne sia privo;
- le autorimesse dovranno essere uniformate al fabbricato principale per materiali e per tipologia; se realizzate al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificate preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario; tali manufatti possono essere costruiti in confine di proprietà;
- l'intervento non dovrà essere in contrasto con le modalità di intervento dell'edificio principale.

4. omissis

5. Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della dotazione di parcheggio privato esistente alla data di adozione delle presenti norme ove ciò non sia dovuto a ripristino di tipologie originarie in edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo.

6. Sono ammessi ampliamenti di autorimesse esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

Art. 91 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi previsti dall'art. 30 co. 1 L.R. 15/2013 e s.m.i., **fermo restando che, ai sensi del precedente art. 79, non**

determinano incremento del carico urbanistico i mutamenti di destinazione

NTA vigenti dal 29/12/2014

realizzata direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento.

3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio comunale delibera sulla applicazione delle tariffe sulla base di quelle definite dal Consiglio regionale, comprese le percentuali di riduzioni per i casi elencati al successivo art. 94.

Art. 92 - Articolazione degli oneri di urbanizzazione

1. Ai fini della determinazione della quota dovuta di oneri, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (oneri di urbanizzazione primaria);

U2 - Attrezzature e spazi collettivi (oneri di urbanizzazione secondaria).

2. L'incidenza delle Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti U1 è la seguente:

Residenza

Opere	% di U1
le strade, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi di raccolta dei rifiuti	22
gli spazi di sosta e di parcheggio al diretto servizio dell'insediamento	10
la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche	8
gli impianti di depurazione	3
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, il sistema di distribuzione dell'acqua	7
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	8
il sistema di distribuzione del gas e di altre forme di energia	9
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e	7

NTA – proposta di variante

d'uso finalizzati all'insediamento di usi appartenenti a raggruppamenti non superiori ad usi legittimamente già insediati nell'immobile successivamente alla data di adozione del presente RUE.

2. Gli oneri di cui al comma precedente sono dovuti per la parte di opere non realizzata direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento.

3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio comunale delibera sulla applicazione delle tariffe sulla base di quelle definite dal Consiglio regionale, comprese le percentuali di riduzioni per i casi elencati al successivo art. 94.

Art. 92 - Articolazione degli oneri di urbanizzazione

1. Ai fini della determinazione della quota dovuta di oneri, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (oneri di urbanizzazione primaria);

U2 - Attrezzature e spazi collettivi (oneri di urbanizzazione secondaria).

2. L'incidenza delle Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti U1 è la seguente:

Residenza

Opere	% di U1
le strade, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi di raccolta dei rifiuti	22
gli spazi di sosta e di parcheggio al diretto servizio dell'insediamento	10
la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche	8
gli impianti di depurazione	3
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, il sistema di distribuzione dell'acqua	7
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	8
il sistema di distribuzione del gas e di altre forme di energia	9
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e	7

NTA vigenti dal 29/12/2014		NTA – proposta di variante	
telecomunicazioni		telecomunicazioni	
la pubblica illuminazione	10	la pubblica illuminazione	10
il verde di corredo, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili	16	il verde di corredo, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili	16
	100		100
Attività produttive		Attività produttive	
Opere	% di U1	Opere	% di U1
le strade, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi di raccolta dei rifiuti	30	le strade, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi di raccolta dei rifiuti	30
gli spazi di sosta e di parcheggio al diretto servizio dell'insediamento	2	gli spazi di sosta e di parcheggio al diretto servizio dell'insediamento	2
la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche	10	la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche	10
gli impianti di depurazione	10	gli impianti di depurazione	10
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, il sistema di distribuzione dell'acqua	6	gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, il sistema di distribuzione dell'acqua	6
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	8	il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	8
il sistema di distribuzione del gas e di altre forme di energia	5	il sistema di distribuzione del gas e di altre forme di energia	5
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni	8	gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni	8
la pubblica illuminazione	7	la pubblica illuminazione	7
il verde di corredo, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili	4	il verde di corredo, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili	4
	100		100
3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 è la seguente:		3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 è la seguente:	
Per ogni attività		Per ogni attività	
Opere	% di U2	Opere	% di U2
gli asili nido e le scuole materne	10	gli asili nido e le scuole materne	10
le scuole dell'obbligo	38	le scuole dell'obbligo	38
le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi e di culto	7	le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi e di culto	7
i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie, l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari	7	i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie, l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari	7
i mercati di quartiere e le delegazioni comunali, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile	6	i mercati di quartiere e le delegazioni comunali, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile	6

NTA vigenti dal 29/12/2014

gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento	7
	<hr/>
	100

art. 100 - Rapporto di Copertura e di Verde

3. Territorio rurale

Sulle aree così individuate, il RUE ~~non~~ prevede limiti ai Rapporti di copertura (Q) e di verde (Rv).

~~Tuttavia~~, fatto salvo quanto eventualmente previsto dai POC, rimane escluso ogni aumento della superficie coperta negli interventi di recupero di edifici esistenti a fini residenziali non aziendali agricoli, qualora prevedano l'aumento del numero di alloggi.

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta Sq o riduzione del Rapporto di verde Rv.

art. 101 – Altezza degli edifici

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra.

NTA – proposta di variante

gli spazi pubblici a parco, di imboscamento e per lo sport	25
i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento	7
	<hr/>
	100

art. 100 - Rapporto di Copertura e di Verde

3. Territorio rurale

Sulle aree così individuate, il RUE prevede **i seguenti** limiti ai Rapporti di copertura (Q) e di verde (Rv):

- fatto salvo quanto eventualmente previsto dai POC, rimane escluso ogni aumento della superficie coperta negli interventi di recupero di edifici esistenti a fini residenziali non aziendali agricoli, qualora prevedano l'aumento del numero di alloggi;
- **nelle aree del territorio rurale che siano di pertinenza di edifici non agricoli ubicati nel territorio urbanizzato è previsto un rapporto di verde (Rv) minimo pari al 90% per la parte di area fino a 1.000 mq e pari al 95% per la parte rimanente.**

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta Sq o riduzione del Rapporto di verde Rv.

Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non siano in contrasto con il vigente PSC, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima.

art. 101 – Altezza degli edifici

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra.

Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non

NTA vigenti dal 29/12/2014

art. 102 – Densità edilizia

Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 3, le capacità edificatorie di cui ai commi successivi.

Al fine di rispettare il dimensionamento stabilito dal vigente PSC per ciascun ambito, in ogni lotto edificabile, come individuato dalla tavola 3, potranno essere utilizzati, in aggiunta alle capacità edificatorie suddette ma ferme restando tutte le altre disposizioni del presente RUE, diritti edificatori trasferiti in base a contratti trascritti ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile, purché provenienti da lotti situati nel medesimo ambito del PSC vigente in cui vengano utilizzati.

Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui all'art. 13 co. 1, lettera b) L.R. 15/2013 e s.m.i. possono comportare deroga alle densità edilizie di cui ai commi successivi.

1. Sistema insediativo dell'abitare

1.1. Insediamenti storici e tessuti pianificati

Sulle aree così individuate, in virtù delle caratteristiche riconosciute negli ambiti storici e dell'unitarietà del progetto degli insediamenti, non sono

NTA – proposta di variante

siano in contrasto con il vigente PSC, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima.

art. 102 – Densità edilizia

Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 3, le capacità edificatorie di cui ai commi successivi.

Laddove le capacità edificatorie sono espresse in termini di superficie utile Su complessiva realizzabile, ovvero di ampliamento con aumento (una tantum) della superficie utile Su esistente, è altresì realizzabile, nel rispetto delle altre disposizioni del presente RUE, superficie accessoria Sa fino a concorrenza del 70% della Su esistente e di progetto.

Al fine di rispettare il dimensionamento stabilito dal vigente PSC per ciascun ambito, in ogni lotto edificabile, come individuato dalla tavola 3, potranno essere utilizzati, in aggiunta alle capacità edificatorie suddette ma ferme restando tutte le altre disposizioni del presente RUE, diritti edificatori trasferiti in base a contratti trascritti ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile, purché provenienti da lotti situati nel medesimo ambito del PSC vigente in cui vengano utilizzati.

Negli interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti sono consentiti, anche oltre le capacità edificatorie di cui ai commi successivi, purché nel rispetto delle altre norme del presente RUE e, in particolare, dei requisiti tecnici di cui all'art. 63, delle prescrizioni di cui all'art. 68 e delle modalità di intervento sugli edifici storici di cui agli artt. 109 e segg., la trasformazione di superficie accessoria esistente alla data di adozione del presente RUE in superficie utile e/o l'utilizzo dei sottotetti.

Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui all'art. 13 co. 1, lettera b) L.R. 15/2013 e s.m.i. possono comportare deroga alle densità edilizie di cui ai commi successivi.

1. Sistema insediativo dell'abitare

1.1. Insediamenti storici e tessuti pianificati

Sulle aree così individuate, in virtù delle caratteristiche riconosciute negli ambiti storici e dell'unitarietà del progetto degli insediamenti, fatti salvi gli

NTA vigenti dal 29/12/2014

ammessi incrementi del volume utile Vu esistente fuori terra, computato escludendo eventuali corpi di fabbrica che non siano legittimi; la superficie utile Su potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.

1.6. Aree con modesto incremento della densità esistente

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche degli ambiti riconosciuti, prevede interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti, ~~anche con trasformazione di superficie accessoria esistente in superficie utile e/o utilizzo dei sottotetti,~~ nonché ampliamenti con aumento (una tantum) della Su esistente di 50 mq complessivi per l'intero lotto, da realizzarsi nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni contenuti nel presente RUE ed, in particolare, di quelle contenute nel successivo Capo IV.

3.1 Interventi di nuova costruzione nel territorio rurale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione di edifici aziendali funzionali alla produzione, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono subordinati ai programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), previsti dall'art. 39 del presente RUE o dai programmi di settore, ovvero predisposti e accolti nei tre anni precedenti alla presentazione dell'istanza di autorizzazione unica in attuazione di normativa comunitaria e integrati dalla documentazione prevista dalla sez. 8 dell'Allegato 3 al presente RUE; sono esclusi dall'obbligo del PRA i soli interventi per la realizzazione del secondo alloggio aziendale.

La realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni resta condizionata alla dimostrazione, in sede di PRA:

- a. che l'azienda agricola sia in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente Piano regionale di sviluppo rurale, tenuto conto delle agevolazioni, ove previste, per i giovani imprenditori; in particolare:
 - il volume di lavoro in ULU (Unità Lavorative Umane) sia commisurato al numero dei titolari/soci secondo quanto previsto dal vigente PSR;
 - il livello di redditività dell'Azienda (rapporto fra reddito e volume di lavoro R/ULU) sia adeguato secondo quanto previsto dal vigente PSR e il programma degli investimenti preveda l'incremento ovvero, in caso di

NTA – proposta di variante

interventi di ripristino tipologico previsti sugli edifici compresi nella classe 7 di cui al successivo art. 116, non sono ammessi incrementi del volume utile Vu esistente fuori terra, computato escludendo eventuali corpi di fabbrica che non siano legittimi; la superficie utile Su potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.

1.6. Aree con modesto incremento della densità esistente

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche degli ambiti riconosciuti, prevede interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti, nonché ampliamenti con aumento (una tantum) della Su esistente di 50 mq complessivi per l'intero lotto, da realizzarsi nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni contenuti nel presente RUE ed, in particolare, di quelle contenute nel successivo Capo IV.

3.1 Interventi di nuova costruzione nel territorio rurale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione di edifici aziendali funzionali alla produzione, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono subordinati ai programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), previsti dall'art. 39 del presente RUE o dai programmi di settore, ovvero predisposti e accolti nei tre anni precedenti alla presentazione dell'istanza di autorizzazione unica in attuazione di normativa comunitaria e integrati dalla documentazione prevista dalla sez. 8 dell'Allegato 3 al presente RUE; sono esclusi dall'obbligo del PRA i soli interventi per la realizzazione del secondo alloggio aziendale **e gli ampliamenti e sopraelevazioni di edifici aziendali una tantum nella misura di 30 mq di Su complessivi per l'intero fondo di proprietà.**

La realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni resta condizionata alla dimostrazione, in sede di PRA:

- a. che l'azienda agricola sia in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente Piano regionale di sviluppo rurale, tenuto conto delle agevolazioni, ove previste, per i giovani imprenditori; in particolare:
 - il volume di lavoro in ULU (Unità Lavorative Umane) sia commisurato al numero dei titolari/soci secondo quanto previsto dal vigente PSR;
 - il livello di redditività dell'Azienda (rapporto fra reddito e volume di

NTA vigenti dal 29/12/2014

aumento del volume di lavoro, di miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro, miglioramento dell'ambiente (compreso il risparmio idrico ed energetico), miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali, miglioramento e certificazione volontaria della qualità delle produzioni agricole o miglioramento della qualità e sicurezza degli alimenti, quantomeno la stabilità del livello di redditività aziendale;

- il programma degli investimenti sia coerente con il PSR ed i suoi strumenti attuativi, in relazione ai vari comparti produttivi ;
- siano rispettati i requisiti riferiti alla condizionalità (norme di natura ambientale) cui sono subordinati gli aiuti comunitari;

- b. che non esistano edifici non utilizzati, funzionalmente recuperabili a fini aziendali;
- c. che il soggetto proponente svolga attività agricola primaria, se si tratta di persona fisica, ovvero esclusiva, se si tratta di persona giuridica e, in entrambi i casi, l'azienda sia iscritta alla CCIAA nella sezione speciale per le imprese agricole, nonché nell'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole, con posizione validata.

In caso di conduzione in affitto, in sede di PRA occorrerà dimostrare altresì che la residua durata del titolo sia non inferiore a 10 anni.

Per il secondo alloggio aziendale, l'impossibilità di utilizzare ai fini abitativi fabbricati eventualmente esistenti nell'azienda dovrà essere argomentata in apposita relazione tecnica da allegarsi all'istanza.

Le nuove costruzioni devono essere localizzate nell'ambito delle corti aziendali esistenti, che devono essere individuate e perimetrate nel PRA; nei fondi agricoli che siano privi di edifici e distanti oltre 1 km da altri fondi della stessa azienda agricola dotati di edifici esistenti, il PRA potrà individuare e perimetrare una sola nuova corte aziendale di superficie non superiore a mq 5.000; tale superficie massima potrà essere incrementata in ragione di particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ove ammessi dal presente RUE, saranno commisurati alla seguente potenzialità edificatoria.

NTA – proposta di variante

lavoro R/ULU) sia adeguato secondo quanto previsto dal vigente PSR e il programma degli investimenti preveda l'incremento ovvero, in caso di aumento del volume di lavoro, di miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro, miglioramento dell'ambiente (compreso il risparmio idrico ed energetico), miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali, miglioramento e certificazione volontaria della qualità delle produzioni agricole o miglioramento della qualità e sicurezza degli alimenti, quantomeno la stabilità del livello di redditività aziendale;

- il programma degli investimenti sia coerente con il PSR ed i suoi strumenti attuativi, in relazione ai vari comparti produttivi ;
- siano rispettati i requisiti riferiti alla condizionalità (norme di natura ambientale) cui sono subordinati gli aiuti comunitari;

- b. che non esistano edifici non utilizzati, funzionalmente recuperabili a fini aziendali;
- c. che il soggetto proponente svolga attività agricola primaria, se si tratta di persona fisica, ovvero esclusiva, se si tratta di persona giuridica e, in entrambi i casi, l'azienda sia iscritta alla CCIAA nella sezione speciale per le imprese agricole, nonché nell'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole, con posizione validata.

In caso di conduzione in affitto, in sede di PRA occorrerà dimostrare altresì che la residua durata del titolo sia non inferiore a 10 anni.

Per il secondo alloggio aziendale, l'impossibilità di utilizzare ai fini abitativi fabbricati eventualmente esistenti nell'azienda dovrà essere argomentata in apposita relazione tecnica da allegarsi all'istanza.

Le nuove costruzioni devono essere localizzate nell'ambito delle corti aziendali esistenti, che devono essere individuate e perimetrate nel PRA; nei fondi agricoli che siano privi di edifici e distanti oltre 1 km da altri fondi della stessa azienda agricola dotati di edifici esistenti, il PRA potrà individuare e perimetrare una sola nuova corte aziendale di superficie non superiore a mq 5.000; tale superficie massima potrà essere incrementata in ragione di particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ove ammessi dal

NTA vigenti dal 29/12/2014

a. abitazioni aziendali

per aziende di superficie fondiaria SF non inferiore a 5 ha, due alloggi di Su complessiva 160 mq, dei quali:

- il primo da destinarsi esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo;
- il secondo con la medesima destinazione, ovvero destinato ai nuclei familiari di primo grado del conduttore del fondo; la costruzione del secondo alloggio è condizionata alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e privi di valore storico, di superficie netta totale non inferiore; il fabbricato esistente da demolire potrà appartenere anche ad azienda e/o fondo diversi da quello dove avverrà la nuova costruzione; la demolizione dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori per la nuova costruzione; la presentazione ~~delle DIA relative alla demolizione~~ e alla nuova costruzione sarà preceduta dalla sottoscrizione, da parte della/e proprietà, di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. per la disciplina e il coordinamento degli interventi;

la superficie fondiaria minima potrà essere ridotta in ragione di particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

b. annessi agricoli, attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici

Su nella misura di:

- 60 mq/ha fino a 5 ha di fondo;
- 30 mq/ha per i 5 ha di fondo successivi;
- 10 mq/ha per la SF rimanente;

sono fatte salve esigenze per particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

c. serre fisse

per aziende di superficie fondiaria SF non inferiore a 0,5 ha, Su nella misura di 7.000 mq/ha di fondo;

d. allevamenti

Su nella misura di:

NTA – proposta di variante

presente RUE, saranno commisurati alla seguente potenzialità edificatoria.

a. abitazioni aziendali

per aziende di superficie fondiaria SF non inferiore a 5 ha, due alloggi di Su complessiva 160 mq, dei quali:

- il primo da destinarsi esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo;
- il secondo con la medesima destinazione, ovvero destinato ai nuclei familiari di primo grado del conduttore del fondo; la costruzione del secondo alloggio è condizionata alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e privi di valore storico, di superficie netta totale non inferiore; il fabbricato esistente da demolire potrà appartenere anche ad azienda e/o fondo diversi da quello dove avverrà la nuova costruzione; la demolizione dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori per la nuova costruzione; la presentazione della **SCIA relativa alla demolizione e dell'istanza di permesso di costruire relativa** alla nuova costruzione sarà preceduta dalla sottoscrizione, da parte della/e proprietà, di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. per la disciplina e il coordinamento degli interventi;

la superficie fondiaria minima potrà essere ridotta in ragione di particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

b. annessi agricoli, attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici

Su nella misura di:

- 60 mq/ha fino a 5 ha di fondo;
- 30 mq/ha per i 5 ha di fondo successivi;
- 10 mq/ha per la SF rimanente;

sono fatte salve esigenze per particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

c. serre fisse

per aziende di superficie fondiaria SF non inferiore a 0,5 ha, Su nella misura di 7.000 mq/ha di fondo;

d. allevamenti

Su nella misura di:

NTA vigenti dal 29/12/2014

- 100 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti non suinicoli;
- 50 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti suinicoli;

La superficie d'intervento, anche di diverse proprietà o aziende, va individuata nel PRA e i terreni saranno vincolati all'uso dal relativo atto d'obbligo.

e. edifici residenziali non aziendali esistenti

per gli edifici residenziali non aziendali esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito l'ampliamento *una tantum* nella misura di 30 mq di Su complessivi per l'intero fondo di proprietà, ad esclusione degli interventi che prevedano l'aumento del numero di alloggi; gli interventi di ampliamento saranno condizionati alla sottoscrizione da parte del titolare, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo che preveda il divieto di aumentare il numero degli alloggi per una durata non inferiore a 10 anni.

f. edifici produttivi non agricoli, ricettivi e terziari esistenti

per gli edifici produttivi non agricoli, ricettivi o terziari esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito l'ampliamento *una tantum* nella misura del 50% della Su esistente, in funzione delle esigenze dell'attività produttiva insediata.

3.3. Aree di valore naturale e ambientale

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree di valore naturale e ambientale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che l'azienda agricola sia priva di adiacenti aree diversamente classificate utilizzabili per la realizzazione di edifici aziendali; in tal caso e subordinatamente al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V, sono ammesse nuove costruzioni, nei limiti e alle condizioni previsti al precedente punto 3.1; il rilascio del permesso di costruire per gli interventi suddetti sarà subordinato alla preventiva stipula di apposito accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area, secondo quanto previsto al successivo capo III.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree di valore naturale e ambientale, gli interventi di recupero degli edifici esistenti e i relativi ampliamenti, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono condizionati al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione

NTA – proposta di variante

- 100 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti non suinicoli;
- 50 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti suinicoli;

La superficie d'intervento, anche di diverse proprietà o aziende, va individuata nel PRA e i terreni saranno vincolati all'uso dal relativo atto d'obbligo.

e. edifici residenziali non aziendali esistenti

per gli edifici residenziali non aziendali esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito l'ampliamento *una tantum* nella misura di 30 mq di Su complessivi per l'intero fondo di proprietà, ad esclusione degli interventi che prevedano l'aumento del numero di alloggi; gli interventi di ampliamento saranno condizionati alla sottoscrizione da parte del titolare, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo che preveda il divieto di aumentare il numero degli alloggi per una durata non inferiore a 10 anni.

f. edifici produttivi non agricoli, ricettivi e terziari esistenti

per gli edifici produttivi non agricoli, ricettivi o terziari esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito l'ampliamento *una tantum* nella misura del 50% della Su esistente, in funzione delle esigenze dell'attività produttiva insediata.

3.3. Aree di valore naturale e ambientale

NUOVE COSTRUZIONI **Fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso in relazione agli ampliamenti degli edifici esistenti**, nelle aree di valore naturale e ambientale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che l'azienda agricola sia priva di adiacenti aree diversamente classificate utilizzabili per la realizzazione di edifici aziendali; in tal caso e subordinatamente al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V, sono ammesse nuove costruzioni, nei limiti e alle condizioni previsti al precedente punto 3.1; il rilascio del permesso di costruire per gli interventi suddetti sarà subordinato alla preventiva stipula di apposito accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area, secondo quanto previsto al successivo capo III.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree di valore naturale e ambientale, gli interventi di recupero degli edifici esistenti e i relativi ampliamenti, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono condizionati al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate

NTA vigenti dal 29/12/2014

della SCIA per gli interventi che prevedano l'aumento di superficie utile destinata ad attività non aziendali agricole saranno subordinati alla preventiva stipula di apposito accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area.

3.4. Aree agricole di rilievo paesaggistico

Gli interventi, al fine di realizzare gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio, dovranno, in particolare, essere finalizzati a:

- salvaguardare le attività agricole ambientalmente sostenibili e i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio;
- conservare o ricostituire il paesaggio rurale e il relativo patrimonio di biodiversità, le singole specie animali o vegetali, i relativi habitat e le associazioni vegetali e forestali;
- salvaguardare o ricostituire i processi naturali e gli equilibri ecologici;
- promuovere lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo.

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, ovvero volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico, gli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

NTA – proposta di variante

ai successivi capi III e V. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della SCIA per gli interventi che prevedano **aumenti oltre 30 mq** di superficie utile destinata ad attività non aziendali agricole saranno subordinati alla preventiva stipula di apposito accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area. **Per la valutazione delle opere necessarie a tali fini il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, del Servizio Ufficio di Piano, dell'Ufficio responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche, del Servizio Ambiente e del Servizio Infrastrutture. La conferenza si esprime entro i termini per il rilascio del parere preventivo o del permesso di costruire.**

3.4. Aree agricole di rilievo paesaggistico

Gli interventi, al fine di realizzare gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio, dovranno, in particolare, essere finalizzati a:

- salvaguardare le attività agricole ambientalmente sostenibili e i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio;
- conservare o ricostituire il paesaggio rurale e il relativo patrimonio di biodiversità, le singole specie animali o vegetali, i relativi habitat e le associazioni vegetali e forestali;
- salvaguardare o ricostituire i processi naturali e gli equilibri ecologici;
- promuovere lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo.

NUOVE COSTRUZIONI **Fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso in relazione agli ampliamenti degli edifici esistenti,** nelle aree agricole di rilievo paesaggistico non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, ovvero volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico, gli

NTA vigenti dal 29/12/2014

3.5. Aree agricole del forese

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole del forese non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano strettamente connesse con la produzione agricola.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole del forese, gli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

3.6. Aree agricole di cintura

Gli interventi, al fine di realizzare gli obiettivi di valorizzazione agricola in funzione della vicinanza alla città, dovranno essere finalizzati a:

- instaurare, per quanto possibile, relazioni dirette tra il territorio urbano e le aree rurali anche favorendo circuiti brevi di commercializzazione e vendita diretta dei prodotti agricoli;
- favorire servizi didattico-pedagogici legati all'attività agricola e allo spazio rurale (visite alle aziende, raccolta diretta dei prodotti, ecc.);
- incrementare l'uso turistico-ricreativo di tali aree (agriturismo, aree attrezzate, percorsi ciclabili, ecc.).

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole di cintura non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, ovvero volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole di cintura, gli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF.

NTA – proposta di variante

interventi di recupero **e ampliamento** a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

3.5. Aree agricole del forese

NUOVE COSTRUZIONI **Fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso in relazione agli ampliamenti degli edifici esistenti,** nelle aree agricole del forese non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano strettamente connesse con la produzione agricola.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole del forese, gli interventi di recupero **e ampliamento** a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

3.6. Aree agricole di cintura

Gli interventi, al fine di realizzare gli obiettivi di valorizzazione agricola in funzione della vicinanza alla città, dovranno essere finalizzati a:

- instaurare, per quanto possibile, relazioni dirette tra il territorio urbano e le aree rurali anche favorendo circuiti brevi di commercializzazione e vendita diretta dei prodotti agricoli;
- favorire servizi didattico-pedagogici legati all'attività agricola e allo spazio rurale (visite alle aziende, raccolta diretta dei prodotti, ecc.);
- incrementare l'uso turistico-ricreativo di tali aree (agriturismo, aree attrezzate, percorsi ciclabili, ecc.).

NUOVE COSTRUZIONI **Fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso in relazione agli ampliamenti degli edifici esistenti,** nelle aree agricole di cintura non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, ovvero volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole di cintura, gli interventi di recupero **e ampliamento** a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF.

Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non

NTA vigenti dal 29/12/2014

Art. 105 – Destinazioni d'uso

Il RUE definisce e indica nella tavola 4 le destinazioni d'uso consentite.

L'ammissibilità degli usi 2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo e 3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo è disciplinata dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i., ferme restando le modalità di realizzazione stabilite dal presente RUE.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono comunque fatte salve le destinazioni in atto ai sensi del precedente art. 5.

Le destinazioni di seguito riportate fanno riferimento alle definizioni contenute nell'allegato 1 al presente RUE.

2. Sistema della produzione

2.3 Aree produttive - PRO

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
 - a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
 - b) attrezzature e spazi collettivi;
 - c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
3. Usi produttivi;
- 6f. Direzionale.

5. Aree soggette a POC- POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi

NTA – proposta di variante

siano in contrasto con il vigente PSC, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima.

Art. 105 – Destinazioni d'uso

Il RUE definisce e indica nella tavola 4 le destinazioni d'uso consentite.

L'ammissibilità degli usi 2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo e 3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo è disciplinata dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i., ferme restando le modalità di realizzazione stabilite dal presente RUE.

In tutto il territorio comunale, oltre a quanto indicato nei commi successivi, è ammessa la realizzazione, da parte degli Enti preposti e delle Aziende di gestione dei servizi a rete, di infrastrutture per l'urbanizzazione di cui al punto 1a dell'Allegato 1.2 al presente RUE, nel rispetto delle specifiche norme tecniche e procedurali di settore e delle altre norme del presente RUE.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono comunque fatte salve le destinazioni in atto ai sensi del precedente art. 5.

Le destinazioni di seguito riportate fanno riferimento alle definizioni contenute nell'allegato 1 al presente RUE.

2. Sistema della produzione

2.3 Aree produttive - PRO

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
 - a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
 - b) attrezzature e spazi collettivi;
 - c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
3. Usi produttivi;

5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;

6c. Distribuzione di carburanti;

6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

6f. Direzionale.

5. Aree soggette a POC- POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi

NTA vigenti dal 29/12/2014

mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81.

art. 107 - Sistemi del paesaggio

1.3.5. Aree a verde attrezzato

Comprendono parchi e giardini pubblici, spazi aperti utilizzati per attività sportive, ricreative e di tempo libero, orti urbani e altri spazi alberati o a prato accessibili al pubblico.

Gli interventi in tali aree devono garantire la manutenzione della vegetazione esistente, il controllo della funzionalità e sicurezza delle strutture presenti e la riqualificazione di quelle degradate, operando nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio locale e limitando per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli.

Per incrementare la funzione ecologica di tali aree, oltre all'incremento della vegetazione con la messa a dimora di alberi e arbusti autoctoni, dovranno essere creati, ove possibile, habitat favorevoli allo sviluppo di nicchie ecologiche terrestri e acquatiche, mediante la sistemazione ed eventuale modellamento del terreno, l'inserimento di rifugi per la fauna, la creazione di zone umide e vasche di raccolta delle acque meteoriche.

Gli orti urbani saranno contornati da siepi e filari.

CAPO V Regole per le trasformazioni

Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici

5. Paleo alvei

La tav. 6 individua le aree soprastanti gli antichi percorsi dei corsi d'acqua,

NTA – proposta di variante

mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81.

Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non siano in contrasto con il vigente PSC, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima.

art. 107 - Sistemi del paesaggio

1.3.5. Aree a verde attrezzato

Comprendono parchi e giardini pubblici, spazi **prevalentemente** aperti utilizzati per attività sportive, ricreative e di tempo libero, orti urbani e altri spazi alberati o a prato accessibili al pubblico.

Gli interventi in tali aree devono garantire la manutenzione della vegetazione esistente, il controllo della funzionalità e sicurezza delle strutture presenti e la riqualificazione di quelle degradate, **la realizzazione di nuovi impianti e attrezzature a miglioramento della fruibilità dell'area**, operando nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio locale e limitando per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli.

Per incrementare la funzione ecologica di tali aree, oltre all'incremento della vegetazione con la messa a dimora di alberi e arbusti autoctoni, dovranno essere creati, ove possibile, habitat favorevoli allo sviluppo di nicchie ecologiche terrestri e acquatiche, mediante la sistemazione ed eventuale modellamento del terreno, l'inserimento di rifugi per la fauna, la creazione di zone umide e vasche di raccolta delle acque meteoriche.

Gli orti urbani saranno contornati da siepi e filari.

CAPO V Regole per le trasformazioni

Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici

5. Paleo alvei

La tav. 6 individua le aree soprastanti gli antichi percorsi dei corsi d'acqua,

NTA vigenti dal 29/12/2014

presumibilmente caratterizzati da depositi di sabbie a varia granulometria, alle quali viene affidata la ricarica della falda. Per tali aree, l'insediamento e l'ampliamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento. Sono considerate a rischio di inquinamento della falda, in particolare, le seguenti attività:

- produzione di colori e vernici, cosmetici, detersivi, lubrificanti, oli vegetali, lavorazione di materie plastiche, gomma e vetroresina, lavorazione metalli e galvanotecnica, lavorazione pelle e calzaturifici, stoccaggio e lavorazione di materiali bituminosi, produzione e/o stoccaggio di prodotti chimici, batterie e accumulatori, mobilifici e lavorazione legno, industrie tessili, tipolitografie, distillerie, industrie farmaceutiche, cartiere, lavanderie;
- stoccaggio e/o distribuzione di carburanti (esclusi metano e GPL), riparazione e vulcanizzazione di pneumatici, autofficine e officine meccaniche, carrozzerie e autodemolizioni, autolavaggi;
- inceneritori, recupero e/o smaltimento rifiuti speciali;
- ospedali e case di cura.

~~In presenza di paleo alvei, tali interventi non sono ammessi.~~

Laddove non vi sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare una ulteriore impermeabilizzazione del suolo, ovvero favorire anche attraverso interventi di deimpermeabilizzazione il mantenimento di un bilancio idrogeologico in pareggio. In particolare, le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici residenziali dovranno garantire un indice di permeabilità fondiaria I_{pf} minimo pari al 40%, mediante l'utilizzo delle tecnologie di riduzione dell'impermeabilizzazione indicate al punto 9 dell'Allegato 1 al presente RUE. Negli interventi sopra indicati e nelle ristrutturazioni di edifici residenziali è prescritto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.

NTA – proposta di variante

presumibilmente caratterizzati da depositi di sabbie a varia granulometria, alle quali viene affidata la ricarica della falda. Per tali aree, l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento; **in presenza di paleo alvei, tali interventi non sono ammessi.** Sono considerate a rischio di inquinamento della falda, in particolare, le seguenti attività:

produzione di colori e vernici, cosmetici, detersivi, lubrificanti, galvanotecnica, stoccaggio e lavorazione di materiali bituminosi, produzione e/o stoccaggio di prodotti chimici, batterie e accumulatori, industrie farmaceutiche, lavanderie, stoccaggio e/o distribuzione di carburanti (esclusi metano e GPL), inceneritori, recupero e/o smaltimento rifiuti speciali, autodemolizioni; **nonché le seguenti attività, qualora vengano effettuate con utilizzo di prodotti chimici: lavorazione di materie plastiche, gomma e vetroresina, lavorazione metalli, lavorazione pelle e calzaturifici.**

Sono altresì considerate a rischio di inquinamento della falda le seguenti ulteriori attività, ove la proprietà dell'immobile non sia impegnata, mediante sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, alla messa in atto di specifiche precauzioni volte a ridurre adeguatamente eventuali rischi di inquinamento della falda: produzione di oli vegetali, mobilifici e lavorazione legno con utilizzo di prodotti chimici, industrie tessili con utilizzo di prodotti chimici, tipolitografie, distillerie, cartiere, ospedali e case di cura, riparazione e vulcanizzazione di pneumatici, autofficine e officine meccaniche, carrozzerie e autolavaggi.

L'ampliamento di attività esistenti a rischio di inquinamento della falda è subordinato alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 con cui la proprietà si impegni alla contestuale realizzazione di interventi di miglioramento dell'insediamento esistente al fine di ridurre adeguatamente il rischio.

Per la valutazione degli interventi di prevenzione e mitigazione da prevedere nei suddetti accordi, il responsabile del procedimento richiede parere al Servizio Ambiente.

Laddove non vi sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare una ulteriore impermeabilizzazione del suolo, ovvero favorire anche attraverso

NTA vigenti dal 29/12/2014

Art. 119 - Distacchi e rispetti

11. Distacchi tra edifici

Negli ambiti Centri storici del vigente PSC le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti all'intervento, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Al di fuori di tali ambiti è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici o corpi di fabbrica antistanti; tale distanza minima non si applica a pareti di corpi di fabbrica di uno stesso edificio se della stessa proprietà, fermo restando il rispetto dei requisiti di illuminamento naturale degli ambienti che vi si affacciano.

Ai fini del computo di tale distanza, non vengono considerati gli edifici, di altezza massima inferiore a ml 3, pertinenziali alla residenza; tali edifici dovranno comunque rispettare le norme del Codice Civile.

Non sono considerate finestrate le pareti recanti aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici e le aperture definite luci dal Codice Civile quando servono per dare aria e luce a locali non adibiti al soggiorno di persone o ad attività lavorative comportanti la presenza di personale.

NTA – proposta di variante

interventi di deimpermeabilizzazione il mantenimento di un bilancio idrogeologico in pareggio. In particolare, le nuove costruzioni **di edifici residenziali e i relativi ampliamenti** dovranno garantire un indice di permeabilità fondiaria I_{pf} minimo pari al 40%, mediante l'utilizzo delle tecnologie di riduzione dell'impermeabilizzazione indicate al punto 9 dell'Allegato 1 al presente RUE. Negli interventi sopra indicati e nelle ristrutturazioni di edifici residenziali è prescritto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.

9. Edifici esistenti

Gli edifici esistenti nelle aree e fasce di cui al presente articolo, che non siano inseriti nelle classi di intervento da 1 a 4 di cui ai precedenti artt. 110, 111, 112 e 113, potranno essere, nel rispetto delle norme del presente RUE, demoliti e ricostruiti con traslazione all'esterno delle suddette aree e fasce, purché all'interno dello stesso lotto o fondo.

Art. 119 - Distacchi e rispetti

11. Distacchi tra edifici

Negli ambiti Centri storici del vigente PSC le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti all'intervento, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Al di fuori di tali ambiti è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici o corpi di fabbrica antistanti; tale distanza minima non si applica a pareti di corpi di fabbrica di uno stesso edificio se della stessa proprietà, fermo restando il rispetto dei requisiti di illuminamento naturale degli ambienti che vi si affacciano.

Ai fini del computo di tale distanza, non vengono considerati gli edifici, di altezza massima inferiore a ml 3, pertinenziali alla residenza; tali edifici dovranno comunque rispettare le norme del Codice Civile.

Non sono considerate finestrate le pareti recanti aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici e le aperture definite luci dal Codice Civile quando servono per dare aria e luce a locali non adibiti al soggiorno di persone o ad attività lavorative comportanti la presenza di personale.

NTA vigenti dal 29/12/2014

Per i pozzi luce (o chiostrine) la distanza minima tra una finestra (esclusivamente di stanze da bagno, lavanderie, corridoi, vani scala) e la parete antistante non dovrà essere inferiore a ml 3 e l'area libera del pozzo luce non dovrà essere inferiore a 1/18 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano.

~~Ancorché le pareti non siano finestrate, la distanza tra edifici e tra corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fronte più alto ed il rapporto tra detta distanza e la dimensione, in pianta, del minore fra gli edifici ed i corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a 1.~~

Davanti agli accessi alle autorimesse dovrà essere prevista una fascia di manovra di profondità non inferiore a ml 6.

Per gli edifici con destinazione 2d. allevamenti, nonché per gli edifici ed impianti 2c. Attrezzature aziendali e interaziendali relativi alla produzione di energia da biomasse, esclusi gli impianti a cogenerazione o trigenerazione, o da biogas, in considerazione delle specifiche funzioni insediate sul territorio comunale e in particolare di quelle insediabili ai sensi del precedente art. 105 negli edifici storici del territorio rurale, sono prescritte le seguenti distanze minime:

- ml 100 da abitazioni non connesse all'attività;
- ml 300 da edifici storici di cui al precedente Capo IV non connessi all'attività;
- ml 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile come individuato dal PSC vigente;
- ml 3.000 dal perimetro dell'ambito di PSC "18APF1 - Polo funzionale Ospedale di Cona";

tali distanze minime sono raddoppiate per gli allevamenti suinicoli; per gli allevamenti equini le distanze minime da edifici storici e dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile sono ridotte rispettivamente a ml 100 e a ml 300; per gli allevamenti esistenti a distanze inferiori a quelle sopra riportate sono ammessi interventi di adeguamento e ampliamento che non riducano le distanze medesime, purché sia assicurato un miglioramento della sostenibilità ambientale e, in particolare, una riduzione delle emissioni di odori.

NTA – proposta di variante

Per i pozzi luce (o chiostrine) la distanza minima tra una finestra (esclusivamente di stanze da bagno, lavanderie, corridoi, vani scala) e la parete antistante non dovrà essere inferiore a ml 3 e l'area libera del pozzo luce non dovrà essere inferiore a 1/18 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano.

La distanza tra edifici e tra corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fronte più alto, **anche laddove le pareti non siano finestrate.**

Davanti agli accessi alle autorimesse dovrà essere prevista una fascia di manovra di profondità non inferiore a ml 6.

Per gli edifici con destinazione 2d. allevamenti, nonché per gli edifici ed impianti 2c. Attrezzature aziendali e interaziendali relativi alla produzione di energia da biomasse, esclusi gli impianti a cogenerazione o trigenerazione, o da biogas, in considerazione delle specifiche funzioni insediate sul territorio comunale e in particolare di quelle insediabili ai sensi del precedente art. 105 negli edifici storici del territorio rurale, sono prescritte le seguenti distanze minime:

- ml 100 da abitazioni non connesse all'attività;
- ml 300 da edifici storici di cui al precedente Capo IV non connessi all'attività;
- ml 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile come individuato dal PSC vigente;
- ml 3.000 dal perimetro dell'ambito di PSC "18APF1 - Polo funzionale Ospedale di Cona";

tali distanze minime sono raddoppiate per gli allevamenti suinicoli; per gli allevamenti equini le distanze minime da edifici storici e dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile sono ridotte rispettivamente a ml 100 e a ml 300; per gli allevamenti esistenti a distanze inferiori a quelle sopra riportate sono ammessi interventi di adeguamento e ampliamento che non riducano le distanze medesime, purché sia assicurato un miglioramento della sostenibilità ambientale e, in particolare, una riduzione delle emissioni di odori.

NTA vigenti dal 29/12/2014

Art. 122 - Insediamenti residenziali, terziari e produttivi

Gli interventi di trasformazione del territorio nelle aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale, terziaria o produttiva sono soggetti a perequazione urbanistica. Pertanto, i diritti edificatori necessari per la realizzazione delle trasformazioni non saranno distribuiti solo sulle aree dove vanno costruiti gli alloggi e gli insediamenti terziari e produttivi, ma anche sulle aree da acquisire al Comune per realizzare servizi per la collettività.

Il PSC, alla tav. 6.2 "Classi dei suoli", stabilisce, per le parti di territorio interessate dalle trasformazioni, le classi e sottoclassi omogenee dei suoli in funzione del loro stato di fatto e di diritto al momento della sua adozione, secondo l'articolazione individuata dall'art. 28 delle NTA del PSC. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Documento degli obiettivi del POC previsto dall'art. 7 delle NTA del PSC, indicherà, in modo omogeneo per ciascuna classe e sottoclasse, i diritti edificatori minimi previsti per le aree che verranno inserite nel POC. Tali diritti minimi dovranno essere indicati in quantità decrescente dalla classe 1 alla classe 4 per ogni sottoclasse; nell'ambito della sottoclasse A, inoltre, detta quantità dovrà essere decrescente dalle posizioni "centrali" alle posizioni del "forese". Nelle aree edificate (classi di suolo 1A e 1B) i diritti edificatori minimi potranno essere altresì commisurati alla superficie utile esistente, al fine di compensare gli oneri di demolizione.

Il Documento degli obiettivi potrà definire coefficienti di conversione dei diritti edificatori minimi generati dalle aree di sottoclasse B (aree produttive e relative dotazioni territoriali), qualora i medesimi vengano utilizzati per la realizzazione di insediamenti in aree di sottoclasse A (aree residenziali o terziarie e relative dotazioni territoriali) o viceversa.

I diritti minimi assegnabili alle diverse classi e sottoclassi saranno in genere

NTA – proposta di variante

14. Edifici esistenti

Gli edifici esistenti nelle aree, fasce e corridoi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 13 che non siano inseriti nelle classi di intervento da 1 a 4 di cui ai precedenti artt. 110, 111, 112 e 113, potranno essere, nel rispetto delle norme del presente RUE, demoliti e ricostruiti con traslazione all'esterno delle suddette aree, fasce e corridoi, purché all'interno dello stesso lotto o fondo.

Art. 122 - Insediamenti residenziali, terziari e produttivi

Gli interventi di trasformazione del territorio nelle aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale, terziaria o produttiva sono soggetti a perequazione urbanistica. Pertanto, i diritti edificatori necessari per la realizzazione delle trasformazioni non saranno distribuiti solo sulle aree dove vanno costruiti gli alloggi e gli insediamenti terziari e produttivi, ma anche sulle aree da acquisire al Comune per realizzare servizi per la collettività.

Il PSC, alla tav. 6.2 "Classi dei suoli", stabilisce, per le parti di territorio interessate dalle trasformazioni, le classi e sottoclassi omogenee dei suoli in funzione del loro stato di fatto e di diritto al momento della sua adozione, secondo l'articolazione individuata dall'art. 28 delle NTA del PSC. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Documento degli obiettivi del POC previsto dall'art. 7 delle NTA del PSC, indicherà, in modo omogeneo per ciascuna classe e sottoclasse, i diritti edificatori minimi previsti per le aree che verranno inserite nel POC. Tali diritti minimi dovranno essere indicati in quantità decrescente dalla classe 1 alla classe 4 per ogni sottoclasse; nell'ambito della sottoclasse A, inoltre, detta quantità dovrà essere decrescente dalle posizioni "centrali" alle posizioni del "forese". Nelle aree edificate (classi di suolo 1A e 1B) i diritti edificatori minimi potranno essere altresì commisurati alla superficie utile esistente, al fine di compensare gli oneri di demolizione.

Il Documento degli obiettivi potrà definire coefficienti di conversione dei diritti edificatori minimi generati dalle aree di sottoclasse B (aree produttive e relative dotazioni territoriali), qualora i medesimi vengano utilizzati per la realizzazione di insediamenti in aree di sottoclasse A (aree residenziali o terziarie e relative dotazioni territoriali) o viceversa.

I diritti minimi assegnabili alle diverse classi e sottoclassi saranno in genere

NTA vigenti dal 29/12/2014

insufficienti a realizzare la densità edilizia prevista dal PSC nelle diverse aree edificabili, dovendosi reperire la differenza con i meccanismi della perequazione urbanistica: i diritti mancanti dovranno obbligatoriamente essere reperiti coinvolgendo nel Comparto di attuazione, ai sensi del successivo art. 123, le aree per servizi collettivi, che, per generare tali diritti, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, e/o utilizzando, ai sensi del successivo art. 124, i diritti edificatori premiali previsti per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, opere pubbliche, dotazioni ecologiche, per la riqualificazione ambientale delle aree agricole periurbane e per la dismissione di manufatti incongrui ed edifici agricoli non più funzionali.

Potranno essere previste agevolazioni per le aree isolate e di piccola dimensione, quali l'attribuzione di quote di diritti *una tantum*.

Nelle aree di espansione i diritti edificatori complessivamente attribuiti, comprensivi delle premialità di cui al successivo art. 124, non potranno in alcun caso superare la superficie utile da realizzare nel comparto.

La quantificazione dei diritti minimi assegnabili, come determinata ai sensi dei commi precedenti, resterà valida per tutta la durata del POC e si applicherà anche alle aree inserite nel POC in seguito a varianti che non siano precedute dalle procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 7 comma 3 delle NTA del PSC.

Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi previgenti e convenzionati, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti; ulteriori diritti necessari per la realizzazione di eventuali varianti in aumento di carico urbanistico dovranno essere reperiti con i meccanismi della perequazione urbanistica. Qualora nel PUA previgente non sia quantificata la superficie utile Su edificabile, i diritti edificatori espressi con altri parametri potranno essere tradotti in superficie utile secondo le seguenti espressioni:

- superficie utile $S_u = \text{volume totale } V_t / 5$
- superficie utile $S_u = \text{superficie utile lorda} \times 0,8$.

NTA – proposta di variante

insufficienti a realizzare la densità edilizia prevista dal PSC nelle diverse aree edificabili, dovendosi reperire la differenza con i meccanismi della perequazione urbanistica: i diritti mancanti dovranno obbligatoriamente essere reperiti coinvolgendo nel Comparto di attuazione, ai sensi del successivo art. 123, le aree per servizi collettivi, che, per generare tali diritti, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, e/o utilizzando, ai sensi del successivo art. 124, i diritti edificatori premiali previsti per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, opere pubbliche, dotazioni ecologiche, per la riqualificazione ambientale delle aree agricole periurbane e per la dismissione di manufatti incongrui ed edifici agricoli non più funzionali.

Potranno essere previste agevolazioni per le aree isolate e di piccola dimensione, quali l'attribuzione di quote di diritti *una tantum*.

Nelle aree di espansione i diritti edificatori complessivamente attribuiti, comprensivi delle premialità di cui al successivo art. 124, non potranno in alcun caso superare la superficie utile da realizzare nel comparto.

La quantificazione dei diritti minimi assegnabili, come determinata ai sensi dei commi precedenti, resterà valida per tutta la durata del POC e si applicherà anche alle aree inserite nel POC in seguito a varianti che non siano precedute dalle procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 7 comma 3 delle NTA del PSC.

Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi previgenti e convenzionati, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti; **tali diritti edificatori saranno fatti salvi anche dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima;** ulteriori diritti necessari per la realizzazione di eventuali varianti in aumento di carico urbanistico dovranno essere reperiti con i meccanismi della perequazione urbanistica. Qualora nel PUA previgente non sia quantificata la superficie utile Su edificabile, i diritti edificatori espressi con altri parametri potranno essere tradotti in superficie utile secondo le seguenti espressioni:

- superficie utile $S_u = \text{volume totale } V_t / 5$
- superficie utile $S_u = \text{superficie utile lorda} \times 0,8$.

Nelle aree per le quali il POC preveda, ai sensi dell'art. 30 co. 2 lett. a) L.R.

NTA vigenti dal 29/12/2014

NTA – proposta di variante

20/2000 e s.m.i., rettifiche ai perimetri degli ambiti individuati dal vigente PSC, si procederà per analogia attribuendo la corrispondente classe di suolo secondo quanto stabilito dall'art. 28 NTA del PSC medesimo.