NORME URBANISTICHE GENERALI

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI 4

Art. 0 Conformità con le disposizioni delle L.R. n.16/2008 e 36/97 e s.m.i. 4

1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 4

1.1 Definizione dei parametri urbanistico – edilizi 4

Art.1 Superficie agibile e superficie accessoria (vedere art. 67 LR n 16/2008 e s.m.i.) 4

Art 1bis Parametro di conversione (art. 67 bis LR N. 16 e s.m.i.) 6

Art 2 Locali interrati e locali seminterrati (art. 68 LR N. 16 e s.m.i.) 6

Art. 3 Superficie netta di vendita e classificazione delle strutture di vendita (art. 69 LR N. 16 e s.m.i.) 6

Art.4 Volume geometrico (art. 70 LR N. 16 e s.m.i.) 7

Art 5 Lotto asservibile e lotto minimo (art. 71 LR N. 16 e s.m.i.) 7

Art 6 Indice di utilizzazione insediativa (art. 72 LR n 16 e s.m.i.) 7

Art. 7 Superficie asservita (art. 73 LR n 16 e s.m.i.) 7

Art. 8 Superficie coperta (art. 74 LR n 16 e s.m.i.) 8

Art 9 Rapporto di copertura e Coefficiente di permeabilità (art. 75 LR n 16 e s.m.i.) 8

Art 10 Distanze (art. 76 L.R n 16 e s.m.i.) 8

Art 11 Altezza (art. 77 LR n 16 e s.m.i.) 8

Art 12 Altezza interna utile min. e max dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive (art. 78 LR n 16 e s.m.i.) 9

Art 13 Linea di gronda (art. 79 LR n 16 e s.m.i.) 10

Art 14 Numero dei piani e definizione di piano terra (art. 80 LR n 16 e s.m.i.) 10

Art 15 Locali tecnici, Serre solari, Torri di ventilazione, annessi agricoli e manufatti agricoli - produttivi (art. 81 LR n 16 e s.m.i.) 10

Art 16 Sagoma (art. 82 LR n 16 e s.m.i.) 11

Art 17 Caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio (art. 83 LR n 16 e s.m.i)) 11

Art 18 Pertinenze di un fabbricato (art. 17 LR n 16 e s.m.i.) 11

Art 19 Distanze tra edifici. (art. 18 LR n 16 e s.m.i.) 12

1.2 Tipologie degli interventi urbanistico edilizi 13

Art 20 Manutenzione ordinaria (art. 6 LR n 16 e s.m.i.) 13

Art 21 Manutenzione straordinaria (art 7 LR n 16 e s.m.i.) 14

Art 22 Restauro (art. 8 .R n 16 e s.m.i.) 15

Art 23 Risanamento conservativo (art. 9 LR n 16 e s.m.i.) 16

Art 24 Ristrutturazione edilizia (art. 10 LR n 16 e s.m.i.) 17

Art 25 Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari (art. 11 LR n 16 e s.m.i.) 17

Art 26 Aggiornamento elenchi (art. 12 LR n 16 e s.m.i.) 18

Art 27 Mutamento di destinazione d'uso senza opere (art. 13 LR n 16 e s.m.i.) 18

Art 28 Sostituzione edilizia (Art. 14 LR n 16 e s.m.i.) 18

Art. 29 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione del territorio (art. 15 LR n 16 e s.m.i.) 19

Art 30 Ristrutturazione urbanistica (art. 16 LR n 16 e s.m.i.) 19

1.3 Strumenti urbanistici di attuazione 19
Art 31 Perequazione urbanistica 19
Art 32 Progetto urbanistico operativo (**PUO**) (art. 50 LR n 36/97) 19
Art 33 Permesso di costruire convenzionato (PCC) (art. 49 LR n 36/97) 21
2 Disposizioni generali a tutela dei caratteri del paesaggio locale e del decoro degli edifici . 23
Art 34 Tutela e ripristino dei manufatti storico-testimoniali e dei contesti ambientali 23
Art 35 Tutela e valorizzazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici 23
Art 36 Recinzioni di abitazioni 24
Art 37 Arretramenti delle recinzioni di abitazioni ed altri edifici dalla viabilità pubblica. 24
Art 38 Recinzioni dei fondi rustici 25
Art 39 Muri di contenimento 25
Art 40 Specchi d'acqua e piscine 25
Art 41 Istallazione di pannelli solari e altri impianti per la produzione di energia 25
Art 42 Istallazione antenne, parabole, condizionatori, linee vita e similari. 26
Art 43 Fasce di rispetto degli elettrodotti 26
Art 44 Aree di salvaguardia delle sorgenti e delle zone di rispetto dei campi pozzi 27
3 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE. 28
Art 45 Realizzazione delle aree per servizi pubblici individuate nel PUC 28
Art 46 Modalità esecutive di piazzole, spazi di sosta e di manovra, tettoie per parcheggi pubblici e pertinenziali 28
Art 47 Parcheggi privati (art. 19 LR n 16 e s.m.i.) 29
Art 48 Struttura della viabilità e modalità manutentive 30
Art 49 Modalità esecutive della viabilità 31
Art 50 Viabilità di penetrazione nelle aree agricole 32
Art 51 Fasce di rispetto della viabilità 32
4 DISCIPLINA DELLA FLESSIBILITÀ, AGGIORNAMENTI, VARIANTI, COMPENSAZIONI URBANISTICHE. 33
Art 52 Margini di flessibilità, del PUC 33
Art 53 Aggiornamento periodico del PUC 34
Art 54 Varianti del **PUC** 34
Art 55 Assegnazione di potenzialità edificatoria, in caso di demolizione di fabbricati esistenti 35
Art 56 Vincoli e compensazioni per la realizzazione di percorsi pedonali. 35
5 NORME TRANSITORIE 36
Art 57 Misure di salvaguardia 36
Art 58 Estensione della validità degli iter autorizzativi in corso 36
6 DESTINAZIONI D'USO 38
Art 58 Definizione delle destinazioni d'uso e ammissibilità dei mutamenti 38

Disposizioni generali

Art. 0 Conformità con le disposizioni delle L.R. n.16/2008 e 36/97 e s.m.i.

Il Piano Urbanistico Comunale (in seguito **PUC**) disciplina le attività di trasformazione urbanistica dell'intero territorio comunale.
Il **PUC** si ispira ai principi informatori della pianificazione territoriale definiti dalla Legge urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36 e sm. e i. assume a riferimento il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale.

1 Il **PUC** è composto dai seguenti atti:

a) Descrizione Fondativa;
b) Documento degli Obiettivi;
c) Struttura del Piano;
d) Norme Urbanistiche Generali
e) Norme di Conformità e Norme di Congruenza.

Le presenti Norme Urbanistiche Generali contengono disposizioni a carattere generale necessarie alla corretta attuazione delle previsioni del **PUC**.
Allo scopo, e, al fine di agevolare l'attività urbanistico edilizia da parte dei cittadini, le norme riportano anche definizioni e disposizioni già oggetto della vigente legislazione regionale in materia urbanistico - edilizia, con specifico riferimento alla LR n 16/2008 s.m.i. e alla LR n 36/97 s.m.i. indicando,per ciascun articolo,l'analoga disposizione di legge a riferimento.
Nei casi sopra indicati, le definizioni di cui alle presenti norme risultano conformi alle disposizioni delle leggi regionali a riferimento; esse pertanto si intendono automaticamente adeguate, con provvedimento amministrativo, a seguito delle modifiche ed aggiornamenti delle leggi in parola. Non possono, al contrario, essere modificate con la procedura automatica di cui al comma precedente, le articolazioni e le precisazioni delle presenti Norme che la LR n 16/2008 s.m.i. ha demandato ai **PUC**. Per maggior chiarezza di lettura, tali articolazioni e precisazioni sono contrassegnate da stampa in colore blu. Analogamente, non possono essere modificate con la procedura automatica di cui al comma precedente le Norme direttamente attinenti al PUC, contenute dall'Art 31 all'Art. 58

1 Disciplina degli interventi

1.1 Definizione dei parametri urbanistico – edilizi

Art.1 Superficie agibile e superficie accessoria (vedere art. 67 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definisce superficie agibile (**SA**) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella **SA**:
   a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico - ricettive;
   b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

3. Costituiscono Superficie Accessoria (**S.Acc**.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 mq ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 mq e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;
b) isottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19.

Il **PUC**, nell'ambito della disciplina paesistica, in ragione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche, degli interventi, delle tipologie edilizie e costruttive ivi annesse, eleva le percentuali indicate al comma 3 sino al massimo del 50 per cento della **SA**, con percentuali differenziate per i singoli ambiti e i distretti di trasformazione, come dettagliatamente riportato nelle relative Norme di Conformità e Norme di Congruenza.

4 Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio e della distanza tra fabbricati:
a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente 130 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.
c) le opere necessarie all'attuazione delle norme sul risparmio energetico quali serre solari, sistemi di captazione passiva, torri di ventilazione per il raffrescamento estivo, ecc. anche se funzionalmente connessi a **SA**. Di tali opere ed impianti deve essere certificata l'utilità e calcolata l'efficienza in termini di miglioramento percentuale della

prestazione energetica dell'edificio, come indicato al successivo Art.15

5 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto Urbanistico Operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 % per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

5.bis Al fine di agevolare l'adeguamento sismico e migliorare la qualità di fabbricati esistenti, non sono considerati, nei computi per la determinazione dell'indice edificatorio e della distanza tra fabbricati, gli incrementi di spessore delle murature perimetrali, necessari per ritamponare sul filo esterno gli elementi portanti verticali ed orizzontali (di cui sia comprovata la necessità strutturale) realizzati esternamente alle murature perimetrali di edifici esistenti, fino ad uno spessore di cm. 50, comprensivo del giunto tecnico interposto tra vecchie e nuove strutture.
Analogamente, la realizzazione di un cordolo di sommità a fini sismici non costituisce "sopraelevazione", purché non comporti aumenti di altezza maggiori di 35 cm, esclusi i necessari pacchetti isolanti;

Art 1bis Parametro di conversione (art. 67 bis LR N. 16 e s.m.i.)

Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in m^2/m^3 in superficie agibile espressa in m^2/m^2 si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pan i a 3,50 m.

Art 2 Locali interrati e locali seminterrati (art. 68 LR N. 16 e s.m.i.)

Ai fini urbanistici si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, o totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 11; o che non emergano per più di 1 m per almeno la metà del perimetro, rispetto al terreno sistemato, come definito dall'articolo 11, con esclusione delle aperture di accesso.

1 Per le nuove costruzioni i locali interrati come definiti dal comma 1. art. 2 sono consentiti solo al di sotto del sedime del fabbricato con un'estensione massima rispetto al sedime come definita in Norme di Conformità e Norme di Congruenza. Nelle aree su pendio, laddove ammesse dalle Norme di Conformità e Norme di Congruenza, le pertinenze dei fabbricati devono essere realizzate in locali interrati, addossati al pendio e dotati di copertura piana a verde pensile.

Si definiscono locali seminterrati quelli che emergano, per almeno la metà del perimetro per più di 1 m rispetto al terreno sistemato, come definito dall'articolo 11, con esclusione delle aperture di accesso.

Art. 3 Superficie netta di vendita e classificazione delle strutture di vendita (art. 69 LR N. 16 e s.m.i.)

Si definisce Superficie Netta di Vendita (**S.N.V.**) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di un'aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

1 La definizione delle strutture di vendita, in conformità all'art. 4 del

D.Lgs.31 marzo 1998 n.114 che disciplina la materia del commercio, per Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti è determinata dalla superficie netta di vendita S.N.V:

a) esercizio di vicinato → S.N.V < 150 m^2
b) media struttura di vendita → 150< S.N.V < 1500 m^2
c) grande struttura di vendita → 1500 < S.N.V

Art.4 Volume geometrico (art. 70 LR N. 16 e s.m.i.)

Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Art 5 Lotto asservibile e lotto minimo (art. 71 LR N. 16 e s.m.i.)

Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
Nelle aree a cui il **PUC** attribuisce la stessa destinazione funzionale in precedenza attribuita dal **PRG** previgente, non è consentito asservire superfici precedentemente già asservite a fini edificatori salvi i casi in cui il **PUC** attribuisca all'area un indice di edificabilità maggiore. In tal caso dalla potenzialità edificatoria attuale va dedotto quanto precedentemente già realizzato con l'asservimento suddetto.
Nelle aree a cui il **PUC** attribuisce destinazione funzionale diversa da quella in precedenza attribuita dal **PRG** previgente, l'indice attribuito dal **PUC** si applica a prescindere da eventuali asservimenti precedenti.
L'asservimento dei lotti non contigui è possibile per i terreni appartenenti allo stesso ambito o distretto, secondo le condizioni indicate nelle rispettive Norme di Attuazione.
Le Norme di Conformità stabiliscono, per ogni ambito, le dimensioni minime del lotto su cui può essere realizzata l'edificazione, definito "lotto minimo" di intervento.

Art 6 Indice di utilizzazione insediativa (art. 72 LR n 16 e s.m.i.)

Si definisce indice di utilizzazione insediativa (IUI) il rapporto fra la **S**A dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile, regolamentato in:

a) negli ambiti di conservazione o di riqualificazione, con permesso di costruire diretto, il lotto asservibile coincide con il terreno di proprietà direttamente edificabile e l'**IUI** corrisponde all' Indice fondiario;
b) nei distretti di trasformazione, e laddove il **PUC** vincoli a permesso di costruire convenzionato, per garantire perequazione urbanistica all'interno del distretto, ai sensi del successivo art. 51, il lotto asservibile coincide con tutta l'area, comprensiva dei lotti strettamente edificabili, e delle parti destinate alle urbanizzazioni e degli spazi pubblici, come definiti nei PUO. In tal caso l'**IUI** corrisponde all' Indice territoriale.

In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa **SA** deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 7 Superficie asservita (art. 73 LR n 16 e s.m.i.)

Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicata l'**IUI**

1. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di 5,00 m attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
2. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati

nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 nel caso di **DIA**. La Civica amministrazione richiede di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. Tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

Art. 8 Superficie coperta (art. 74 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definisce superficie coperta (SC) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 1, comma 5 e 5bis, nei limiti dagli stessi indicati.

Art 9 Rapporto di copertura e Coefficiente di permeabilità (art. 75 LR n 16 e s.m.i.)

Si definisce rapporto di copertura (**RC**) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservito, come definito al precedente Art.5.

Si definisce Coefficiente di Permeabilità (**CP**) il rapporto tra superficie permeabile e lotto asservito. A tal fine, le superfici pavimentate con caratteristiche di permeabilità (quali blocchetti in pietra o cls o simili, posati sul letto di sabbia permeabile) sono valutate al 50%.

Art 10 Distanze (art. 76 L.R n 16 e s.m.i.)

1 Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno, sia planimetrico che altimetrico, delle pareti della costruzione, con esclusione delle falde di copertura, degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "*bow window*", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

- La distanza è quella intercorrente fra:
- filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo. ciglio di una strada (Ds).

2 Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale I aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 1, comma 5 e 5bis, nei limiti dagli stessi indicati.

Art 11 Altezza (art. 77 LR n 16 e s.m.i.)

1 L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del peri-

metro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

2 Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. In tal caso l'intera sagoma del fabbricato deve essere contenuta al di sotto della superficie parallela al terreno sistemato (come definito al comma 1 del presente articolo) e distante, verticalmente da esso, 6,5 m.

Art 12 Altezza interna utile min. e max dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive (art. 78 LR n 16 e s.m.i.)

1 L'altezza interna utile dei locali destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive, non può essere inferiore a 2,70 m per i locali abitabili riducibili a 2,40 m per spazi accessori e di servizio;

1bis Al fine di consentire opportuni margini di libertà progettuale nell'ideazione delle tipologie interne dei nuovi edifici, il **PUC** consente, senza pregiudizio per il carico urbanistico, di variare l'altezza interna max. dei locali in relazione al numero dei piani dell'edificio. Per edifici superiori a due piani, l'altezza max. dei locali deve essere minore o uguale a 3,00 m; per edifici di due o di un solo piano, l'altezza max dei locali deve essere minore o uguale a 4,50 m. Altezze max dei locali superiori a quelle sopra indicate, configurano un aumento del carico urbanistico esprimibile in termini di **SA** virtuale, da valutare con la seguente formula:

SA virtuale = superficie del locale x altezza interna / 2,70;

2 Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere dell'ASL competente.

3 Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di

calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 m per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 m per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 m per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 m per gli spazi accessori e di servizio.

4 Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

Art 13 Linea di gronda (art. 79 LR n 16 e s.m.i.)

Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

Art 14 Numero dei piani e definizione di piano terra (art. 80 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 m rispetto al livello del terreno sistemato (come definito dall'art. 11) per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

2 Per piano terra si intende il piano posto immediatamente al di fuori del terreno sistemato, come definito dall'art. 11:

- nella sua totalità,
- parzialmente, purché emerga per più di 1 metro per almeno la metà del perimetro (i.e. seminterrato).

Art 15 Locali tecnici, Serre solari, Torri di ventilazione, annessi agricoli e manufatti agricoli - produttivi (art. 81 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

2 Si definisce serra solare la chiusura con vetrata trasparente di parti e/o ambienti dell'edificio, realizzata con specifico riferimento al risparmio energetico, certificato da una relazione tecnica. Tale relazione deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento (per "guadagno" si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra Qo e quella dispersa in sua presenza, Q).
Deve essere verificata la seguente relazione: $(Qo - Q) / Qo > 15\%$
La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. Inoltre essa deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimuovibili). Il volume della serra non può eccedere il 10% del volume complessivo dell'edificio.

3 Si definiscono torri di ventilazione i camini, emergenti al di sopra della copertura, per non più di 2 ml. con aperture poste sottovento, idonee a promuovere il movimento dell'aria dall'interno verso l'esterno dell'edificio, consentendone il raffrescamento estivo

4 Si definiscono annessi agricoli i manufatti non abitabili, destinati esclusivamente al ricovero di attrezzi e materiali necessari per la lavorazione di coltivi, orti e giardini. Le Norme di Conformità dettano prescrizioni formali, dimensionali e sui materiali da impiegare nei casi di ristrutturazione di annessi agricoli esistenti o di realizzazione di nuovi laddove ammissibili.

5 Si definiscono manufatti agricoli - produttivi quei manufatti in area agricola destinati esclusivamente all'attività agricola o agrituristica,nelle loro possibili diverse forme. La loro realizzazione è concessa solo ad imprenditori agricoli o agrituristici a titolo principale e condizionata sia al rispetto delle Norme di Conformità che alla presentazione di un Piano economico di sviluppo aziendale, a firma di un agronomo, che ne attesti la necessità per le attività dell'azienda agricola o agrituristica. Le Norme di Conformità dettano prescrizioni formali, dimensionali e d'utilizzo dei nuovi manufatti agricoli – produttivi, laddove ammissibili.

Art 16 Sagoma (art. 82 LR n 16 e s.m.i.)

Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

Art 17 Caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio (art. 83 LR n 16 e s.m.i))

1 Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

- tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
- formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
- strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

Art 18 Pertinenze di un fabbricato (art. 17 LR n 16 e s.m.i.)

1 Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 1

2 Detti manufatti sono caratterizzati da:

- mancata incidenza sul carico urbanistico;
- oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
- ridotta dimensione, sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
- individualità fisica e strutturale propria;
- non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

3 Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali

adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.

Nelle Norme di conformità e nelle Norme di congruenza, il **PUC**, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico - ambientale delle aree, disciplina dettagliatamente le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni non possono in ogni caso eccedere il 20 % del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 4, né, comunque, risultare superiori a 45 m^3.

Art 19 Distanze tra edifici. (art. 18 LR n 16 e s.m.i.)

1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente, purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.

Il **PUC**, nella disciplina degli interventi di nuova costruzione, prevede la distanza minima di 10 m tra edifici, salvo diverse disposizioni riportate nelle schede normative.
I **PUO** hanno la possibilità di fissare distanze inferiori, in relazione agli specifici caratteri degli immobili esistenti, dei luoghi e delle acclività, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico.A tal fine la normativa del **PUC** deve essere corredata da appositi elaborati idonei a prefigurare l'esito degli interventi previsti; in particolare dovrà esser data dimostrazione che l'ombra proiettata da un edificio alle ore 10 (ora solare), per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, non raggiunga le finestre dell'edificio più vicino.

1.2 Tipologie degli interventi urbanistico edilizi

Art 20 Manutenzione ordinaria (art. 6 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

2 Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

– all'interno degli edifici:

a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;

c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;

h) risanamento o costruzione di vespai;

i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

– all'esterno degli edifici:

a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;

c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione

degli aspetti estetici

h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;

j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;

m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.

n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3 Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 38 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

3bis Per le infrastrutture viarie sono comprese nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

Art 21 Manutenzione straordinaria (art 7 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2 Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di

manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 1, comma 5;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3 Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;

tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

la realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

3bis Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

Art 22 Restauro (art. 8 .R n 16 e s.m.i.)

Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dal **PUC** e dal **PTCP**.

1 Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

2 Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

3 Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne;
   - solai e volte;
   - scale;
   - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

4 Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Art 23 Risanamento conservativo (art. 9 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'artico 17, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

2 Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

3 Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

3bis Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.

Art 24 Ristrutturazione edilizia (art. 10 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 17;

b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 49.

2 Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

a) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

b) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:

– senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 49, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 17;
– con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 49, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 17;

c) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 1;

d) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti integralmente i volumi originari e la sagoma originaria con possibilità di scostamenti non superiori ad un metro, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 29 e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 4

Art 25 Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari (art. 11 LR n 16 e s.m.i.)

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta

l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Art 26 Aggiornamento elenchi (art. 12 LR n 16 e s.m.i.)

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio di cui agli articoli 18, 19, 20, 21 e 22 possono essere integrati, sentita la competente Commissione Consigliare, con provvedimenti della Giunta Regionale.

Art 27 Mutamento di destinazione d'uso senza opere (art. 13 LR n 16 e s.m.i.)

Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di un'unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

Art 28 Sostituzione edilizia (Art. 14 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 24, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.
2 Tali interventi:

sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico - edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale nei limiti di cui all'articolo 24, comma 2, lettera f), delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente **PTCP**; devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

Art. 29 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione del territorio (art. 15 LR n 16 e s.m.i.)

1 Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 28, comma 4
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei manufatti di cui all'articolo 21 L.R. 16/2008 s.m.i. (i.e.: Attività urbanistico – edilizia libera); non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art 30 Ristrutturazione urbanistica (art. 16 LR n 16 e s.m.i.)

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

1.3 Strumenti urbanistici di attuazione

Art 31 Perequazione urbanistica

1 L'istituto della perequazione costituisce strumento di equità fra le parti interessate alle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, in relazione alla distribuzione delle opportunità e degli oneri da esse derivanti. Essa è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni comunali di interesse pubblico.

2 Al fine di perequare le opportunità di sviluppo nelle aree soggette a **PUO**,la potenziale edificabilità determinata dall'Indice di Utilizzazione Insediativa, applicato a tutta l'area ricompresa nella perimetrazione del PUO, è distribuita proporzionalmente al valore immobiliare, indipendentemente dalla particolare destinazione finale prevista dal **PUC** e dal **PUO** per il singolo immobile

*Art 32 Progetto urbanistico operativo (**PUO**) (art. 50 LR n 36/97)*

Il **PUC**, nei Distretti di trasformazione (opportunamente perimetrati sulle tavole di previsione urbanistica e dettagliati nelle relative Norme di Congruenza) si attua obbligatoriamente attraverso lo strumento **PUO**. Il **PUC**, in luoghi di particolare complessità o di ruolo urbano strategoco ambiti anche se ricadenti in ambiti di conservazione e di riqualificazione, prevede zone (op-

portunamente perimetrate sulle tavole di previsione urbanistica e dettagliate nelle relative Norme di Conformità) sottoposte ad obbligo di **PUO**. Gli immobili da inserire nel progetto di **PUO**, attuando il principio della perequazione urbanistica, sono tutti quelli interni alle perimetrazioni: queste comprendono sia aree per servizi e infrastrutture pubbliche che aree più strettamente edificabili (i.e. sulle quali deve essere concentrata tutta la potenzialità edificatoria). L'attuazione del **PUO** è subordinata all'acquisizione di tutti gli immobili perimetrati, alla realizzazione delle opere e delle infrastrutture d'interesse pubblico previste ed alla cessione gratuita al Comune;
Le Norme di Congruenza e, laddove previsto, le Norme di Conformità dettano criteri ordinatori per l'attauzione delle previsioni di **PUC**: i proprietari attuatori, in relazione agli specifici caratteri degli immobili esistenti, dei luoghi e delle acclività, nel rispetto dello spirito delle indicazioni del **PUC**, possono proporre soluzioni alternative, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico;
Analogamente, nei casi di aree perimetrate di grande estensione, i proprietari attuatori, all'atto della presentazione del **PUO** possono richiedere di attuare le previsioni di **PUO** per sottocamparti la cui estensione deve, comunque, essere tale da configurare un intervento organico ed equilibrato. Al fine di garantire la completezza e coerenza dell'intervento, il progetto di **PUO** deve, preventivamente, essere esteso a tutti gli immobili perimetrati.
È facoltà dei proprietari di aree e immobili ricompresi in ambiti di conservazione e di riqualificazione, anche non sottoposte ad obbligo di **PUO**, proporre **PUO** di iniziativa privata, per attuare le previsioni del **PUC**.
Il **PUO** contiene gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali idonei a realizzare lo sviluppo operativo dei distretti di trasformazione.

Gli elaborati del PUO sono costituiti da:

relazione illustrativa che:

- dia conto, tra l'altro, della congruenza del **PUO** rispetto al **PUC**;
- indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;
- documentazione grafica e/o descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;

progetti in scala adeguata idonei a definire:

- l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale degli interventi, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
- le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con l'ambito circostante;
- le reti infrastrutturali ed i servizi pubblici e di uso pubblico con eventuale individuazione dei sub-distretti di operatività minima ed attribuzione ad essi delle relative quote, definite in modo da consentire la realizzazione di parti significative e funzionali del complesso delle infrastrutture e dei servizi del distretto;

specifiche norme di attuazione contenenti l'indicazione:

- delle tipologie e dei parametri urbanistici ed edilizi relativi agli interventi di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
- delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione degli interventi;
- delle modalità per l'attuazione degli interventi, con particolare riferimento al riparto del costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici fra i soggetti attuatori dei singoli interventi;
- dei relativi effetti a norma dell'articolo 53 LR n 36/98;

a) protocolli di intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del **PUO** da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende Autonome dello Stato od Enti di gestione, qualora il **PUO** stesso investa beni appartenenti al rispettivo demanio o patrimonio indisponibile;

lo schema di convenzione urbanistica;

b) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel **PUO**.

I **PUO**, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico, hanno la possibilità di fissare distanze inferiori rispetto a quella minima di 10 m tra edifici.

Il **PUO** contiene lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'articolo 11, comma 4 LR n 36/98.

Lo schema di convenzione di cui al comma 2, lettera f), deve prevedere:

- la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero di allacciamento della zona ai pubblici servizi, nonché la loro diretta esecuzione, a scomputo, in tutto o in parte, degli oneri relativi a dette opere determinati ai sensi di legge;
- i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione ed i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- la indicazione dei modi attraverso cui saranno rispettate le prestazioni ambientali richieste nelle singole schede tecniche pertinenti all'intervento, fermo restando i vincoli e gli obblighi di legge di competenza di altri soggetti deputati (Provincia, ARPAL, ecc.);
- le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Il **PUO** di iniziativa pubblica contiene altresì l'indicazione del termine entro il quale i soggetti interessati sono tenuti a presentare la convenzione, da approvare con deliberazione del Comune secondo quanto previsto dallo Statuto e da trascrivere, a cura e spese dei soggetti attuatori, nei registri immobiliari.

Il **PUO** di iniziativa privata deve essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti dello schema di convenzione.

Il procedimento di formazione del Progetto urbanistico operativo è stabilito dall'Articolo 51 LR n 36/98.

Art 33 Permesso di costruire convenzionato (PCC) (art. 49 LR n 36/97)

1 Il **PUC**, negli ambiti di conservazione e di riqualificazione, prevede le zone (opportunamente perimetrate sulle tavole di previsione urbanistica) in cui il rilascio della permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale, allorché l'intervento:

a) richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale;

b) sia sottoposto a **PUO** o, comunque, si configuri come lottizzazione secondo il disposto dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47;

c) concerna la costruzione di un nuovo edificio e/o l'addizione ad un edificio esistente che ricada nei territori di presidio ambientale **Am.E4.1 Am.E4.2** Restano esclusi dall'obbligo di convenzione gli interventi di restauro, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione senza addizione, così come la realizzazione di piccoli annessi agricoli

per deposito di attrezzi.

2 Nelle zone e nei casi in cui l'intervento sia assoggettato ad obbligo di permesso di costruire convenzionato (sigla PCC), il progetto deve essere corredato di un atto unilaterale d'obbligo che preveda:

a) l'esecuzione diretta:
- delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendano necessarie;
- dei parcheggi pertinenziali, nelle zone di particolare complessità in cui il **PUC** ne individui la realizzazione in aree esterne al lotto ai sensi dell'Art. 44 comma 5
- di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;

b) la cessione delle opere di urbanizzazione o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;

c) la indicazione dei modi attraverso cui saranno rispettate le prestazioni ambientali richieste nelle singole schede tecniche pertinenti all'intervento, fermo restando i vincoli e gli obblighi di legge di competenza di altri soggetti deputati (Provincia, ARPAL, ecc.);

d) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

3 In caso di interventi ricadenti in territori di presidio ambientale, come definiti al punto c) del primo comma, il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari, prevede a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:
- le modalità di attuazione dell'intervento edificatorio, precisando l'obbligo di far ricorso a materiali della bioarchitettura, documentando il livello di riciclabilità dei materiali impiegati,
- la classe energetica dell'edificio non inferiore ad "A";
- la quantità minima di energia prodotta da fonti rinnovabili;
- la tipologia degli impianti idrico e fognario che devono prevedere riciclo e depurazione in loco;
- il sistema di riciclaggio dei rifiuti;
- le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, intese come ripristino, manutenzione e messa in produzione del lotto asservito;
- le misure di monitoraggio a garanzia del mantenimento delle prestazioni di presidio, da attuarsi mediante la misura, a scadenza biennale, dell'impronta ecologica familiare, impiegando il programma di calcolo allegato alle Norme di Conformità
- le garanzie per il loro puntuale adempimento;
- le sanzioni in caso di totale o parziale inadempienza.

4 La convenzione è approvata con deliberazione della Giunta comunale, la quale, nei casi previsti dal comma 1, lettera b), assume valore di approvazione della lottizzazione ed è comunque trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria

2 Disposizioni generali a tutela dei caratteri del paesaggio locale e del decoro degli edifici

In coerenza con le risultanze della Descrizione Fondativa e del Documento degli Obbiettivi, il **PUC** considera di primaria importanza la salvaguardia dei caratteri paesaggistici locali del decoro degli edifici unitamente alla estensione di pratiche per il risparmio energetico, la compatibilità ambientale e la biodiversità.
A tale scopo nei singoli Ambiti e nei singoli Distretti le rispettive Norme di attuazione contengono disposizioni specifiche da osservarsi al riguardo,ferma restando l'osservanza delle sotto elencate disposizioni di carattere generale.

Art 34 Tutela e ripristino dei manufatti storico-testimoniali e dei contesti ambientali

Criterio di carattere generale, da osservarsi in particolare per i nuovi interventi in tutte le aree agricole e comunque non insediate,è che i nuovi interventi ammessi dal **PUC** in dette aree non devono comportare la cancellazione o il danno di manufatti testimoniali del passato (muretti,percorsi,annessi agricoli tradizionali, pozzi, scalinate, acciotolati, pozzi,argini, e simili) o anche di sistemazioni vegetazionali di pregio bensì inserirsi nel contesto contemplando la tutela e il ripristino dei manufatti e degli ambienti preesistenti.
A tale scopo, tutti i progetti di trasformazione e/o di nuovo intervento in area agricola dovranno contenere elaborati grafici e documentali atti a documentare lo stato di fatto, prima dell'intervento, con segnalazione dei manufatti e dei contesti da tutelare.

Art 35 Tutela e valorizzazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici

Nei centri storici di: “Vezzano” e di: “Valeriano” la qualità delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici è disciplinata dalle disposizioni dei Piani di Recupero;

a) Nei Territori di presidio ambientale (**Am.E4.1**; **Am.E4.2**) e nelle Aree della produzione agricola (**Am.E6.1**; **Am.E6.2**) il criterio guida da osservare per le nuove edificazioni ammesse dal Piano è l'impiego di tipologie conformi alle tipologie della casa agricola tradizionale (piante di forma semplice derivanti dall’aggregazione di elementi rettangolari, bucature anch'esse regolari, tetti a falda di adeguata inclinazione, sporti di gronda inferiori ai 40 cm). Analogamente per quanto concerne l'uso dei materiali (intonaco, pietra, mattone, marmo, legno). Altrettanta cura sarà da adottare nelle soluzioni degli arredi esterni, specie per quanto concerne le pavimentazioni (evitare autobloccanti, gres ceramici, asfalti) e le recinzioni.
b) Negli Ambiti **Am.B** di riqualificazione residenziale il criterio guida per le nuove progettazioni è di essere coerenti con le preesistenze per quanto riguarda le tipologie, le tonalità cromatiche, gli allineamenti, le altezze e le sistemazioni esterne delle costruzioni. Devono inoltre essere rispettati gli allineamenti preesistenti e lo sporto massimo di gronda delle coperture a falda non potrà superare i 70 cm.
c) Negli Ambiti produttivi di riqualificazione (**Am.DP**), negli Ambiti Commerciali di riqualificazione (**Am.DC**), nei Distretti produttivi di trasformazione (**Ds.P**) nonché nei Distretti di trasformazione residenziali (**Ds.C**) la progettazione è libera di scegliere le soluzioni tipologi-

co - formali ritenute più adatte alle funzioni da ospitare e ai contesti di riferimento. Si raccomanda comunque di privilegiare tipologie, materiali e scelte compositive capaci di valorizzare l'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico e all'eco sostenibilità delle costruzioni. Nell'organizzazione dei rapporti spaziali, funzionali e di immagine che devono legare fra loro gli edifici e gli spazi privati con gli edifici e gli spazi della "città pubblica" (edifici pubblici, strade di accesso, slarghi e piazze di aggregazione dei nuovi quartieri, aree di verde pubblico e giardini, spazi di sosta e parcheggio pubblico, alberature e arredi di decoro urbano) dovranno essere adottate soluzioni che rispettino la gerarchia delle funzioni, diano dignità e visibilità alla città pubblica e garantiscano la continuità e il miglioramento dei contesti urbani esistenti. Particolare attenzione è richiesta per tutti gli interventi prospicienti la viabilità pubblica rispetto alla quale occorre garantire uniformità delle facciate, stacchi adeguati attrezzati con alberature e percorsi carrabili e pedonali differenziati ed ogni altro accorgimento idoneo a dare il necessario ordine funzionale e il necessario decoro ai nuovi contesti urbani di previsione. Onde consentire la verifica di quanto sopra, a corredo della documentazione prevista per gli strumenti urbanistici di attuazione, sono richiesti specifici elaborati progettuali (tavole, sezioni, indicazione dei materiali impiegati) in scala idonea, a giudizio del progettista, a valutare la rispondenza delle soluzioni prospettate.

Negli Ambiti e Distretti produttivi, laddove comunque permanga l'impatto dei capannoni e delle infrastrutture necessarie alle attività esercitate, è richiesta la introduzione di una efficace mitigazione attraverso l'impiego di muri verdi (cortine verticali di rampicanti sempre verdi da addossare, ove possibile, alle pareti murarie o da impiegare come recinzione) come elementi di protezione visiva e sonora , anche in associazione con alberature di alto fusto

Art 36 Recinzioni di abitazioni

Il criterio generale da osservarsi è che le nuove recinzioni perseguano il corretto inserimento nel contesto in cui si collocano, coordinando la scelta di materiali, fogge, dimensioni e allineamenti con le recinzioni preesistenti ed il paesaggio di contesto.
Negli ambiti territoriali agricoli e di presidio la recinzione delle abitazioni segue i criteri di cui al precedente articolo e deve essere estesa a tutto il lotto minimo richiesto per l'edificazione.
Negli ambiti residenziali di riqualificazione (Ambiti **Am.B**) la recinzione deve essere estesa a tutto il lotto minimo richiesto per l'edificazione. In ogni caso l'altezza max complessiva della recinzione non può essere superiore a 2,00 m, compreso il piede in muratura d'altezza non superiore ad 1,00 m.

Art 37 Arretramenti delle recinzioni di abitazioni ed altri edifici dalla viabilità pubblica.

Gli arretramenti delle recinzioni di abitazioni dalla viabilità sovracomunale e comunale devono essere tali da consentire la realizzazione di marciapiedi, piazzole di sosta o parcheggio e, ove ne sussistano le condizioni, di piste ciclo-pedonali. Allo scopo sono da rispettare le seguenti misure:

a) almeno 5,00 m negli ambiti agricoli e di presidio;
b) almeno 1,50 m dalle strade comunali, almeno 2,00 m dalle strade sovracomunale, negli ambiti residenziali di riqualificazione di tipo B e negli ambiti produttivi e commerciali di riqualificazione di tipo D ove non vi siano preesistenti recinzioni. Laddove vi siano preesistenti recinzioni, ciascuna a distanza diversa dalla viabilità pubblica considerata, la nuova recinzione rispetterà la distanza max presente nel tratto di viabilità di 30 m precedente e successivo all'area di intervento.

c) Quanto stabilito dalle specifiche soluzioni progettuali dei PUO nei Distretti di trasformazione.

Art 38 Recinzioni dei fondi rustici

Nelle zone agricole e nelle aree non insediate vige il criterio generale di evitare le interruzioni fisiche e visive fra fondi rustici per garantire la permanenza delle caratteristiche ambientali esistenti. Pertanto recinzioni, chiusure degli spazi aperti,cancelli di accesso e altre barriere non sono ammesse se non per fondati motivi di sicurezza delle persone o delle coltivazioni praticate. In questi casi le opere possibili sono comunque limitate alle seguenti tipologie: alberature siepi o canneti, se del caso completati da fili o rete metallica – staccionate in pali – ritti di pali in legno con fili metallici o rete di altezza max 1,40 m – muretti a secco – rimonte di terreno del tipo delle arginature nelle aree della piana fluviale.
Le eventuali recinzioni e segnalazioni dei confini non possono in ogni caso interrompere sentieri o argini o demolire preesistenti manufatti di carattere tradizionale ancora in buono stato di conservazione.

Art 39 Muri di contenimento

Negli Ambiti agricoli e di presidio e nel territorio non insediato non sono ammessi muri di contenimento superiori ad 1,00 m. Tale disposizione è derogabile solo a fini di prevenzione o ripristino di fenomeni di dissesto idrogeologico, casi nei quali le dimensioni e le tecniche costruttive saranno determinate dal progetto asseverato dal geologo, fermo restando l'orientamento ad impiegare tecniche di ingegneria naturalistica e muri in pietra, salva dimostrazione della loro inadeguatezza al caso di specie.
Negli Ambiti e nei Distretti residenziali e produttivi, i muri di contenimento necessari per la realizzazione delle costruzioni ammesse dal Piano non possono superare i 3,00 m di altezza e devono essere rivestiti in pietra a bozze irregolari di spessore almeno 15 cm con giunti in malta.

Art 40 Specchi d'acqua e piscine

Negli ambiti agricoli e di presidio non è ammessa la realizzazione di nuove piscine artificiali di tipo tradizionale. Nei pressi delle abitazioni e delle strutture agrituristiche, al fine di migliorare il microclima locale, è ammesso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o la creazione di specchi d'acqua o piscine ecologiche/naturali (cosiddetti stagni balneabili), alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale (purché rilasciate in pari quantità). L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;

a) Negli Ambiti **Am.B**, negli Ambiti **Am.DR** alberghieri, nei Distretti residenziali di trasformazione **C**, è ammessa la realizzazione di nuove piscine con l'obbligo di depurazione e ricircolazione dell'acqua. L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;

Art 41 Istallazione di pannelli solari e altri impianti per la produzione di energia

L'istallazione di pannelli solari e altri impianti per la produzione di energia è ammessa su tutto il territorio quando avvenga sulle coperture di: impianti produttivi, parcheggi, manufatti accessori e pertinenziali.
Sulle coperture di edifici residenziali, anche nei centri storici nelle more del-

la revisione dei piani di recupero, è ammessa solamente l'istallazione di pannelli solari in materiale amorfo, di colore rosso mattone e forma analoga a quella dei coppi esistenti.
Non è ammessa l'istallazione a terra di impianti autonomi per la produzione di energia.

Art 42 Istallazione antenne, parabole, condizionatori, linee vita e similari.

E' ammessa l'istallazione di parabole e antenne sulle coperture degli edifici esistenti nel rapporto di un'antenna (o parabola) per singola unità di copertura.
Nelle nuove costruzioni, l'istallazione degli impianti di cui sopra e similari deve essere integrata nelle soluzioni progettuali approvate.
Non è ammessa l'istallazione di antenne, parabole e condizionatori sui balconi o altre sporgenze degli edifici.
L'istallazione di antenne, parabole, condizionatori e similari non è mai ammessa se produce impatto visivo su monumenti ed edifici storici.
Le linee vita sono ammesse esclusivamente se corrono sulle coperture.

Art 43 Fasce di rispetto degli elettrodotti

Il **PUC** individua cartograficamente gli elettrodotti ad alta tensione che attraversano il territorio comunale di Vezzano Ligure e le relative fasce di rispetto. In relazione alla tensione nominale di linea, si distinguono tre tipologie di elettrodotti cui corrisponde una diversa profondità della fascia di rispetto, misurata, su ciascuno dei due lati, a partire dall'asse dell'elettrodotto:

- Linee da 132 kV: fascia di 20 ml. per lato;
- Linee da 220 kV: fascia di 40 ml. per lato;
- Linee da 380 kV: fascia di 60 ml. per lato;

Le fasce di rispetto così definite risultano, di norma, maggiormente prudenziali rispetto ai limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico stabiliti nel **D.P.C.M.** 08/07/2003, che comunque restano inderogabili.
In tutte le aree comprese nelle fasce di rispetto individuate nelle tavole del **PUC** sono vietate le nuove costruzioni. È ammessa solo la costruzione di magazzini, depositi, garage e simili purché non comportino la presenza di persone per più di quattro ore giornaliere.
La potenzialità edificatoria eventualmente indicata dalla zonizzazione del **PUC** per le aree comprese nelle fasce di rispetto può essere trasferita ad aree libere contigue, ricadenti nella stessa zona urbanistica.
Gli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto, per i quali il **PUC** preveda possibilità di ampliamento o sopraelevazione, possono attuare le addizioni volumetriche previste dal PUC a condizione che siano rispettati, per ogni parte dell'edificio, nella nuova configurazione, gli obiettivi di qualità stabiliti nel citato **D.P.C.M.** 08/07/2003. Il raggiungimento di tali obiettivi di qualità deve essere documentato da misure dirette dei campi elettrico e magnetico, condotte da tecnico abilitato, con i criteri stabiliti dal Decreto del 29/05/08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell´induzione magnetica"

Art 44 Aree di salvaguardia delle sorgenti e delle zone di rispetto dei campi pozzi

1 Il PUC, nelle tavole di conoscenza e di prescrizione geologica, contiene un accurato censimento delle sorgenti presenti, in numero elevato, nel territorio comunale di Vezzano Ligure, affiancate alla localizzazione dei campi pozzi che alimentano di acqua potabile gran parte della Provincia della Spezia. Intorno alle sorgenti e ai campi pozzi sono indicate due zone di salvaguardia:

a) Zone di tutela assoluta, di estensione di almeno 10m di raggio, adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa ed alle relative infrastrutture di servizio.

b) Zone di rispetto dove sono invece vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo alimentare;
- aree di stoccaggio e/o di gestione di rifiuti;
- stoccaggio di sostanze chimiche pericolose;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame.

2 Per maggiori e più dettagliate prescrizioni si rinvia alle Norme Tecniche Geologiche

3 Disciplina degli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e infrastrutture.

Art 45 Realizzazione delle aree per servizi pubblici individuate nel PUC

3 Il **PUC** prevede la realizzazione di nuove aree per servizi pubblici di interesse locale, comunale e sovracomunale, per i quali è indicata una specifica classificazione.

4 Le aree per servizi pubblici d'interesse locale e quelle necessarie al soddisfacimento degli standards sono ricomprese all'interno del "perimetro delle aree edificabili soggette a convenzione" e, di norma, sono realizzate direttamente dai soggetti attuatori del comparto, secondo quanto stabilito dalla relativa convenzione.

5 Le nuove aree per servizi pubblici d'interesse comunale e sovracomunale sono, di norma, realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, previo **PUO** di iniziativa pubblica col quale sono contestualmente definiti i valori quantitativi e le prestazioni qualitative da raggiungere. L'approvazione del **PUO** può comportare un'eventuale Variante contestuale al **PUC**, ai sensi del successivo Art. 52 "Margini di flessibilità del **PUC**" e/o ai sensi della Legge 1/1978. L'Amministrazione Comunale, dopo approvazione del **PUO** e della successiva progettazione definitiva, potrà assegnare in concessione o in "projet financing" la realizzazione e la gestione delle opere previste ad operatori privati, cui compete l'onere della progettazione esecutiva.

Art 46 Modalità esecutive di piazzole, spazi di sosta e di manovra, tettoie per parcheggi pubblici e pertinenziali.

1 Le piazzole e gli spazi di sosta e di manovra, realizzate dal pubblico o dal privato, non devono costituire spazi di risulta, disordinatamente affiancati a strade o spazi pubblici ovvero a edifici e spazi privati. Detti spazi devono essere oggetto di una decorosa e semplice sistemazione costituita da bordure, siepi o alberature di confine o delimitazione, con la messa a dimora di almeno un albero ogni due posti auto.

2 La pavimentazione, dei parcheggi pubblici nelle aree urbane dovrà essere del tipo semipermeabile, mentre negli ambiti agricoli e di presidio, dovrà essere permeabile in terra stabilizzata/superficie inerbita o simili.

3 Nei centri storici, nei nuclei storici e rurali isolati, nonché nelle aree intorno a singoli edifici storici e rurali, la pavimentazione e gli arredi di tali spazi devono essere realizzati utilizzando i materiali tradizionali del contesto (pietra, mattone, marmo).

4 I parcheggi pubblici possono essere dotati di tettoie leggere, realizzate con pannelli fotovoltaici semitrasparenti, su proposta dell'Amministrazione comunale.

5 I parcheggi pertinenziali sono realizzabili all'interno del lotto asservito all'abitazione. Quando siano in diretto rapporto visuale con l'esterno, o siano realizzati in aree esterne, appositamente individuate dal **PUC**, devono essere dotati di pavimentazione ed elementi d'arredo conformemente alle piazzole ed ai parcheggi pubblici. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di tettoie leggere, realizzate con pannelli fotovoltaici semitrasparenti o, in alternativa realizzate in strutture leggere lignee e

manto in tegole, tamponabili solo sul retro, d'altezza inferiore o uguale a 2,40 m.

Art 47 Parcheggi privati (art. 19 LR n 16 e s.m.i.)

1 Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 m^2 ogni 100 m^2 di superficie agibile (**SA**) come definita all'articolo 1 e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare, di altezza non superiore a 2,50 m;

2 La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

3 Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni (i.e. realizzati in sottosuolo di unità immobiliari o a piano terra dei fabbricati) e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione

4 La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune, con apposito atto deliberativo, può fissare valori maggiorati rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il **PUC** individua le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2 rispetto ai quali vale quanto previsto nel comma 4.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è

ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

5 La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti al comma 9 e dalla normativa regionale in materia.

6 La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della 1. 122/1989 e successive modifiche.

7 La dotazione di parcheggi privati al servizio per le attività produttive e commerciali è determinata dal PUC nella seguente misura:

ATTIVITÀ PRODUTTIVE			
a) Nuove costruzioni o variazione d'uso	35 m^2 ogni 100 m^2 di **SA** con un minimo di 1 posto auto ogni 2 addetti.		
b) ristrutturazioni con ampliamenti	35 m^2 ogni 100 m^2 di **SA di ampliamento** con un minimo di 1 posto auto ogni 3 addetti.		
c) ristrutturazioni senza ampliamento	un minimo di 1 posto auto ogni 4 addetti		
ATTIVITÀ COMMERCIALI			
	Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita ALIMENTARI	Medie strutture di vendita NON ALIMENTARI
a) Nuove costruzioni o variazione d'uso	1,0 m^2 X S.N.V	2,1 m^2 X S.N.V.-165	0,7 m^2 X S.N.V
b) ristrutturazioni con ampliamenti	0,7 m^2 X S.N.V	1,5 m^2 X S.N.V.-120	0,5 m^2 X S.N.V
c) ristrutturazioni senza ampliamento	0,5 m^2 X S.N.V	1,0 m^2 X S.N.V -75	0,3 m^2 X S.N.V

La percorrenza pedonale massima tra locali di vendita ricavati in edifici esistenti e i relativi parcheggi di pertinenza, non può essere superiore a 500 m. Limitatamente agli interventi di ristrutturazione, qualora non sia possibile reperire nel raggio di 500 m la prescritta dotazione di parcheggi pertinenziali, è possibile monetizzare la quota mancante.

Art 48 Struttura della viabilità e modalità manutentive

1 Nelle tavole di **PUC** la viabilità è distinta graficamente in ordine alla gerarchia funzionale:

a) Autostrada (con campitura grigia)
b) Strade di relazione sovracomunale (con campitura bianca);
c) Strade comunali di relazione primaria (con campitura bianca);
d) Strade comunali o vicinali secondarie (in trasparenza nel tessuto);
e) Sentieri / percorsi pedonali (in trasparenza se esistenti, nuovi a punti);

2 La viabilità dei punti a), b), c) è asfaltata e direttamente manutenuta dagli Enti proprietari, secondo le normative nazionali. La viabilità dei punti d), e) è di norma non asfaltata e corrispondente alle caratteristiche fisico-geometriche dell'art.50 comma 2. L'Amministrazione comunale può valutare l'opportunità di asfaltare alcuni tratti di viabilità comunale se-

condaria.

3 Il **PUC**, in considerazione del ruolo di cerniera territoriale e di nodo viario complesso svolto dal Comune di Vezzano Ligure, presta particolare attenzione all'organizzazione ed al riordino della viabilità esistente:

a) Nodi infrastrutturali di prioritario interesse sovracomunale:
   - õ nuovo svincolo autostradale di Fornola,
   - õ adeguamento del tracciato autostradale in località Corea,
   - õ nuovo svincolo di Bottagna,
   - õ nuova rotonda di Piano di Valeriano al ponte sul Vara, con sottopasso carrabile,
   - õ nuovo svincolo di Buonviaggio,

b) Nodi stradali di interesse provinciale e/o comunale:
   - õ nuovo bypass di Vezzano Superiore,
   - õ completamento della circonvallazione di Valeriano

c) Adeguamenti o nuova viabilità carrabile interni al tessuto urbano.

d) Tracciati indicativi di percorsi pedonali e ciclabili utili a realizzare una rete di relazioni tra spazi e servizi urbani, indipendente (e sicura) dalla viabilità carrabile. Il PUC, recepisce i tracciati della rete provinciale dei percorsi ciclabili.I tracciati dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali non sono vincolanti; rimangono vincolanti i loro recapiti e la sede del servizio pubblico.

Art 49 Modalità esecutive della viabilità

1 La realizzazione delle nuove infrastrutture o delle varianti a quelle esistenti prevede diversi livelli di modalità, in relazione al grado di gerarchia e del contesto di inserimento:

a) Nodi sovracomunali: Geometria stradale in riferimento alle classificazioni del D.M. 05/11/2001, applicando le deroghe ivi previste per i tracciati che insistono su aree urbane e su tratte di viabilità già esistenti;

a.bis) Adeguamento autostradale a "Corea": in occasione dell'adeguamento del tracciato autostradale programmato con Provvedimento dei Ministeri dell'Ambiente e dei Beni culturali del 10/01/2008, si propone di sostituire il terrapieno autostradale con un viadotto (o con interramento) che consenta di ristabilire la continuità ambientale e visuale tra la piana e le aree fluviali, per un tratto di circa 400 ml. in prossimità del nucleo di Corea, perimetrato nelle tavole del **PUC**. Il progetto dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale di Vezzano L:

b) Nodi provinciali o comunali: Geometria stradale in continuità con la geometria delle strade esistenti. Particolare attenzione al disegno dell'arredo urbano (es.: barriere stradali in legno, bordure in siepi, alberature a filare, ecc.)

c) Adeguamenti e viabilità urbana: Geometria stradale in continuità con la geometria delle strade esistenti. Particolare attenzione al disegno dell'arredo urbano (es.: marciapiedi in pavimentazione semipermeabile, banchine inerbite, alberature a filare, ecc.)

d) Percorsi pedonali e ciclabili: La sezione sarà di norma compresa tra 1,50 e 2,20 ml, La pavimentazione, nelle aree urbane dovrà essere del tipo semipermeabile, mentre negli ambiti agricoli e di presidio, dovrà essere in terra stabilizzata o a superficie inerbita o simili, comunque permeabile.

Nei centri storici, nonché nelle aree intorno a singoli edifici storici, la pavimentazione e gli arredi di tali spazi devono essere realizzati utilizzando i materiali tradizionali del contesto (pietra, mattone, marmo). I bordi dovranno prevedere , qualora necessarie, recinzioni in legno o con siepi, nonché, dove non contrastanti col contesto, filari alberati.

Art 50 Viabilità di penetrazione nelle aree agricole

1 Al fine di tutelare le caratteristiche del paesaggio agrario, la nuova viabilità carrabile privata (o pubblica) a carattere permanente a servizio delle nuove abitazioni, deve osservare le seguenti caratteristiche:

a) Tracciato la configurazione deve:
   - essere contenuta nella lunghezza non superiore a 50 m dall'innesto nella viabilità pubblica;
   - privilegiare il riutilizzo dei percorsi esistenti ove ciò sia compatibile con la conservazione delle caratteristiche (muretti di sponda, cabalette, passerelle etc.);
   - evitare sensibili alterazioni delle quote del regime idraulico e delle sistemazioni esistenti e ripristinare le caratteristiche naturalistiche del territorio attraversato;
   - non deve essere recintato ma può essere valorizzato da elementi di arredo naturalistico (quali alberature, siepi, filari, pergolati);

b) Muretti di contenimento (a monte ed a valle): realizzati a gravità, con altezza massima non superiore ad un metro, realizzati in pietra;

c) Larghezza del sedime, escluse le cunette o cabalette per la regimazione delle acque: non deve essere superiore a 2, 50 m;

d) Manto: realizzato in terra battuta, ghiaia o terre consolidate a completa permeabilità. Non è consentito l'uso di piattaforma impermeabile, quali calcestruzzo, asfalto, elementi autobloccanti, ecc.

e) Opere per la regimazione delle acque: il novo tracciato deve essere completato da tutte le opere necessarie a garantire l'idonea regimazione delle acque. Deve essere garantito il regolare deflusso delle acque negli impluvi attraversati di cui va garantita la continuità anche ai fini dei corridoi ecologici. Le opere necessarie devono essere realizzate con materiali e tecniche del luogo, escludendo il ricorso a calcestruzzo naturali, tali da non naturalistico (quali alberature, siepi, fil tipici dei luoghi).

2 La nuova viabilità carrabile privata (o pubblica) a carattere permanente a servizio dei manufatti esistenti (abitazioni, agriturismi e altre funzioni ammesse nelle zone agricole) deve osservare le caratteristiche di cui al comma precedente, ad eccezione del limite dei 50 m di cui al comma 1, a).

Art 51 Fasce di rispetto della viabilità

1 Il PUC individua cartograficamente i tracciati dell'autostrada e della ferrovia che attraversano il territorio comunale di Vezzano Ligure e le relative fasce di rispetto, modulate in relazione al contesto territoriale:

1. Ferrovia: fascia di 30 ml. dai binari esterni (art. 49 d.P.R. n. 753/1980)
2. Autostrada in area extraurbana: fascia di 60 ml.; (art. 9 della legge 729/61)
3. Autostrada in area urbana: fascia di 25 ml.; (art. 9 della legge 729/61)

In tutte le aree comprese nelle fasce di rispetto individuate nelle tavole del **PUC** sono vietate le nuove costruzioni. La potenzialià edificatoria eventualmente indicata dalla zonizzazione del **PUC** per le aree comprese nelle fasce di rispetto può essere trasferita ad aree libere contigue, ricadenti nella stessa zona urbanistica.

Gli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto, per i quali il **PUC** preveda possibilità di ampliamento o sopraelevazione, possono attuare le addizioni volumetriche previste dal **PUC** a condizione che l'intervento ottenga autorizzazione preventiva, ai sensi della citata normativa, dai rispettivi Enti gestori.

2 All'interno dei centri abitati nonché nelle aree edificabili o pubbliche (classificate come A;B,C,D,F ai sensi del D.M. 02/04/1968) le distanze dalle strade sono dettagliate nelle Norme di Conformità e nelle Norme di

Congruenza.

3 Nelle aree agricole al di fuori del perimetro urbano, la distanza delle nuove costruzioni dalle strade pubbliche esistenti, ad esclusione delle strade vicinali e private, non può essere inferiore a 10 m. Gli edifici già esistenti a distanza minore di 10 m, per i quali il **PUC** preveda possibilità di ampliamento o sopraelevazione, possono attuare le addizioni volumetriche previste dal **PUC** a condizione che l'intervento non diminuisca la distanza preesistente dal filo stradale.

4 Disciplina della flessibilità, aggiornamenti, varianti, compensazioni urbanistiche.

Art 52 Margini di flessibilità, del PUC

1 Le Norme di Conformità e le Norme di Congruenza, ai sensi dell'art. 5 della LUR, contemplano in dettaglio per ciascuna zona le possibilità e le indicazioni per consentire una flessibilità operativa, distinta in:

- flessibilità interna (al lotto) con iter autorizzativi diretti
- flessibilità esterna (al lotto) con ricorso a **PUO**

Le Norme di Conformità e le Norme di Congruenza sono articolate con Schede operative descrittive e grafiche, per i subambiti e per i distretti di maggior complessita. Le previsioni ivi contenute hanno carattere indicativo, di indirizzo per la progettazione, e possono essere modificati, nell'elaborazione del **PUO**, motivando con analisi più dettagliate, in relazione ai caratteri fisisci ed ambientali dei luoghi.

Inoltre il **PUC** è caratterizzato da un grado di flessibilità urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della **LUR** In questo caso la differente attuazione degli stessi non costituisce né aggiornamento periodico del **PUC** ai sensi dell'art.43 della **LUR**, né tanto meno variante al **PUC** ai sensi dell'art.44 della **LUR**.

2 I margini di flessibilità sono i seguenti:

a) i tracciati dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali non sono vincolanti; rimangono vincolanti i loro recapiti e la sede del servizio pubblico,

b) le sistemazioni stradali ammettono aggiustamenti geometrici della loro sezione e dei parametri planoaltrimetrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari emergenti nella redazione dei relativi progetti esecutivi; in sede di progetto esecutivo si potrà variare il disegno sul suolo entro una fascia di rispetto massima di 15 ml per ogni lato della carreggiata, mantenendo le caratteristiche previste nel **PUC**, nel rispetto delle classificazioni del D.M. 05/11/2001

c) le dimensioni delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi da garantire: è possibile, in regime di flessibilità aumentare tali dimensioni. All'interno degli Ambiti di Riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione la disposizione planimetrica delle aree appartenenti ai "Sistema territoriale delle attrezzature e dei servizi" nel rispetto delle normative vigenti e della quantità complessiva prevista dal Piano, può essere variata con delibera della Giunta Comunale;

d) le dimensioni delle superfici utili destinate all'edificazione sono dei massimi: all'interno degli Ambiti di Riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione; la ripartizione delle destinazioni d'uso private può subire variazioni massime del 10% della **SA** complessiva, fatta salva la massima quantità ammessa per **SA** ed il rispetto degli standard urbanistici;

e) all'interno del "Sistema territoriale delle attrezzature e dei servizi" l'articolazione e i parametri, nonché le funzioni pubbliche dei sottosistemi possono subire variazioni previa delibe-

razione del Consiglio Comunale sempre che non ricorrano le condizioni per le quali occorre procedere alle varianti di aggiornamento previste dall'art.43 della LR n 36/97;

f) le modificazioni locali necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra ambiti differenti sono introdotte previa delibera della Giunta Comunale;

g) sono ammessi, previa Determina del Dirigente del settore Urbanistica, aggiornamenti alla cartografia del **PUC**, sulla scorta di rilevazioni documentate dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, della presenza di edifici eventualmente non riportati, seppur presenti alla data di adozione del **PUC**. L'aggiornamento cartografico per introdurre i fabbricati di nuova costruzione realizzati successivamente all'adozione del **PUC** è realizzato in automatico dagli uffici comunali, sulla scorta dei certificati di accatastamento.

h) sono ammessi, previa Determina del Dirigente del settore Urbanistica, piccole correzioni del testo delle Norme laddove siano stati rilevati errori o incongruenze con la prassi amministrativa e con la Normativa Regionale e Comunale.

i) Leggi e Norme nazionali e regionali emanate dopo la data di adozione del **PUC** prevalgono sull'articolato normativo del **PUC** e ne costituiscono variante. L'adeguamento della normativa del **PUC** alle nuove disposizioni nazionali o regionali è effettuato direttamente, previa Determina del Dirigente del settore Urbanistica.

Art 53 Aggiornamento periodico del PUC

1 In presenza dei casi seguenti il **PUC** prevede il ricorso a varianti di aggiornamento previsti dall'art.43 della L.R. 36/1997:

a) diversa dislocazione delle aree destinate a infrastrutture e servizi per le quali non necessiti apportare variante al **PUC** ai sensi dell'art. 44 della **LUR** n 36/97;

b) modificazioni dei perimetri degli Ambiti di Riqualificazione, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito o del distretto oggetto di variante, opportunamente motivato e tecnicamente documentato.

c) modificazioni dei perimetri dei Distretti di Trasformazione, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito o del distretto oggetto di variante, opportunamente motivato e tecnicamente documentato.

d) proposizione da parte del Comune di interventi (singoli o in forma di programma di più interventi fra loro coordinati) finalizzati alla qualificazione della "città pubblica" formata dalla rete della viabilità carrabile,ciclabile e pedonale nonché dal sistema dei servizi, comprensivi delle indicazioni e/o degli incentivi e delle compensazioni nei confronti degli interventi privati eventualmente coinvolti per renderne funzionale e compatibile la realizzazione.

e) a seguito di programmazione concordata per l'Area territoriale Val di Magra, introduzione nel perimetro dei Distretti di Trasformazione per i nuovi insediamenti commerciali o produttivi/commerciali, della possibilità di realizzare una grande struttura di vendita (GSV).

2 L'aggiornamento periodico è approvato dal Comune con deliberazione consiliare che, una volta divenuta esecutiva, è depositata a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale, previo avviso del deposito stesso divulgato con ogni mezzo idoneo e trasmessa alla Provincia ai fini dell'eventuale esercizio del potere di annullamento qualora l'aggiornamento stesso non sia riconducibile a quanto previsto dal comma 1. dell'art.43 della LUR n 36/1997:

*Art 54 Varianti del **PUC***

1 In presenza dei casi seguenti si fa ricorso a variante al **PUC** ai sensi dell'art.44 della **LUR**.

a) le modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'articolo 32 della **LUR**, con esclusione delle modificazioni relative a quanto previsto al riguardo nei comma 1 e 2;
b) le modificazioni dei contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale del **PUC**;
c) la previsione di nuovi distretti di trasformazione o la modificazione della disciplina di quelli già individuati dal **PUC;**
d) modificazioni agli assetti insediativi, paesistici e strutturali indicati come "fondativi" nella cartografia "Assetti invarianti".

Art 55 Assegnazione di potenzialità edificatoria, in caso di demolizione di fabbricati esistenti

1 Qualora la progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali previste dal **PUC** richieda la demolizione di fabbricati esistenti, su richiesta del proprietario, ai sensi dell'Articolo 32 della **LUR**, tra il proprietario e l'Amministrazione comunale può esser stipulata apposita convenzione che, dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera, assicuri il riconoscimento di una potenzialità edificatoria su aree di proprietà del soggetto stesso, indipendentemente dalle pertinenti indicazioni del **PUC**

2 Nel caso indicato dal comma 1, la convenzione è approvata dalla Giunta comunale previo aggiornamento del **PUC**, ai sensi dell' art.53 delle presenti Norme, che contempli la ricomposizione dell'assetto urbanistico della zona interessata. Resta esclusa la possibilità di assegnare la suddetta potenzialità edificatoria ad aree ricadenti nelle parti non insediabili del territorio comunale, sotto elencate:

- Am.E1 Aree boscate
- Am.E 2 Presidi della biodiversità
  - Am.E 2.1 Vegetazione igrofila
  - Am.E 2.2 Rete dei canali della piana
  - Am.E 2.3 Corridoi ambientali
- Am.E 3 Aree agricole di pregio e /o valore paesistico
- Am.E 6 Aree della produzione agricola
  - Am.E 6.1 Parco agricolo della piana
  - Am. E 6.2 Aree agricole perifluviali

Art 56 Vincoli e compensazioni per la realizzazione di percorsi pedonali.

1 La realizzazione della rete dei percorsi pedonali, descritti agli art 48 e 49, può avvenire o per intervento diretto dell'Amministrazione Comunale, o, in forza della perequazione urbanistica, col concorso dei proprietari dei terreni attraversati, con le seguenti modalità:

a) i proprietari dei terreni hanno l'obbligo di realizzare e cedere al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il tratto di percorso che attraversa la loro proprietà, all'atto di realizzare nuovi volumi o ampliamenti/sopraelevazioni di volumi esistenti; il volume realizzabile è, in tal caso, incrementato del 10%
b) essi individuano il tracciato del percorso pubblico che, pur garantendone la continuità, arrechi minor danno alla loro proprietà,

5 Norme transitorie

Art 57 Misure di salvaguardia

1 Dalla data di adozione del Progetto Preliminare del **PUC** è fatto obbligo di applicare le ordinarie misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni, fino alla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo del **PUC** stesso e, comunque, per un periodo non superiore a quattro anni dalla data di adozione del Progetto Preliminare.

2 La salvaguardia di cui al comma 1 non si applica nei confronti delle richieste di permesso di costruire che abbiano ottenuto parere favorevole da parte dei competenti organismi comunali alla data di adozione del Progetto Preliminare.

Art 58 Estensione della validità degli iter autorizzativi in corso

1 Sono fatti salvi, per il periodo della loro validità, gli strumenti urbanistici attuativi adottati dal Consiglio Comunale prima della data di adozione del Progetto Preliminare del **PUC**, per i quali vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie:

- Piani di recupero dei Centri storici di Vezzano e Valeriano;
- **SUA** “Immobiliare il Sole” in località Bottagna;
- **SUA** “ Bonatti s.p.a.” in località Molinello di Prati;
- **SUA** “ PAV Immobiliare” in località Piano di Vezzano II

Per i suddetti strumenti attuativi le previsioni insediative e le perimetrazioni cartografiche prevalgono su quelle contenute nelle presenti **NTA** e negli elaborati grafici di **PUC**.

Il riconoscimento della validità dei suddetti strumenti attuativi è subordinato alla stipula della Convenzione Attuativa con l’Amministrazione Comunale ed alla presentazione delle previste garanzie fidejussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, entro e non oltre sei mesi dalla data di Adozione del Progetto Preliminare del **PUC**.

Trascorso inutilmente tale periodo, i suddetti strumenti attuativi saranno dichiarati decaduti dalla Giunta Comunale ed entrerà in vigore quanto previsto dal presente **PUC**.

- **SUA** “Immobiliare il Sole” in località Bottagna immessa in **Am.B5.2**;
- **SUA** “ PAV Immobiliare” in località Piano di Vezzano II, immessa in **Am.E6.1**;
- **SUA** “Molinello” di Prati, immessa in **F2** “Servizi a scala comunale”

2 Sono confermati nel **PUC** i seguenti strumenti urbanistici attuativi adottati dal Consiglio Comunale per i quali vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie:

- Area per attività equestri di Piano di Vezzano II,

Per i suddetti strumenti attuativi le previsioni insediative e le perimetrazioni cartografiche prevalgono su quelle contenute nelle presenti **NTA** e negli elaborati grafici di **PUC**.

I suddetti strumenti attuativi restano validi per tutta la durata del **PUC**.

3 Sono fatti salvi tutti gli iter amministrativi in corso, relativi a **DIA** che siano state protocollate prima della data di adozione del presente Progetto Preliminare di **PUC** il cui iter non sia ancora concluso, alle seguenti condizioni:

- Le eventuali integrazioni richieste siano rese entro i tre mesi successivi alla data di adozione del Progetto Preliminare di **PUC**;
- i relativi lavori vengano iniziati entro un anno dalla data di validità della **DIA**

4 Sono fatti salvi tutti gli iter amministrativi in corso, relativi a istanze di permesso di costruire, per i quali vengono salvaguardati i contenuti progettuali ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi, alle seguenti condizioni:

- sia già stato espresso parere favorevole dall'organo comunale competente prima della data di Adozione del Progetto Preliminare di **PUC**;
- il permesso di costruire sia ritirato entro i sei mesi successivi alla data di adozione del Progetto Preliminare di **PUC**;
- i relativi lavori vengano iniziati entro un anno dalla data di rilascio del permesso stesso.

Nel caso venga meno anche una sola delle suddette condizioni, il permesso di costruire sarà dichiarato decaduto con Determina del Dirigente del settore Urbanistica del Comune ed il lotto precedentemente asservito per l'istanza di costruzione sarà soggetto alle indicazioni del **PUC**.

5 Sono altresì confermati nel **PUC** i permessi di costruire che abbiano ottenuto parere favorevole da conferenze di servizi prima della data di Adozione del Progetto Preliminare di **PUC**.
Per i suddetti permessi di costruire i contenuti progettuali ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi prevalgono su quelli contenute nelle presenti **NTA** e negli elaborati grafici di **PUC**.
I suddetti permessi di costruire restano validi per tutta la durata del **PUC**.

6 Destinazioni d'uso

Art 58 Definizione delle destinazioni d'uso e ammissibilità dei mutamenti

1 Le destinazioni d'uso sono così definite:

a) Residenze (**uR**):

- (**uR1**) Residenze permanenti: abitazioni e relative aree a verde privato compresi autorimesse pubbliche e private, locali accessori. Sono ammessi, in quanto compatibili con la residenza permanente, l'esercizio della ricettività diffusa, quali affittacamere e "bed and breakfast".
- (**uR2**) Residenze connessa all'attività produttiva: abitazione per addetti alla produzione con S.A. massima limitata dalle Norme di Conformità e dalle Norme di Congruenza

b) Attività agricole (**uA**):

- (**uA1**) Colture agricole: colture estensive, colture orto-floro-vivaistiche, colture finalizzate alla produzione del legname, boschi, prati stabili, pascoli.
- (**uA2**) Attrezzature e infrastrutture produttive: depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali, serre e piccole attività artigianali connesse alla manutenzione delle attrezzature e dei mezzi agricoli.
- (**uA3**) Abitazioni annesse alle attività agricole: abitazioni per i conduttori dei fondi. Sono ammesse attività agrituristiche, forme di ricettività diffusa ricettive quali affittacamere e "bed and breakfast".
- (**uA4**) Piccoli annessi agricoli: ricoveri degli attrezzi e delle macchine per la conduzione dei fondi, locali per l'allevamento di animali da cortile.

c) Attività di artigianato compatibile con la residenza (**uAc**)

- (**uAc**). Attività di artigianato di bottega, artigianato artistico, librario, orafo, alimentare botteghe artigiane ed artistiche.

d) Attività industriali e artigianali (**uI**):

- (**uI**) Industria ed artigianato di produzione: fabbriche, attività artigianali e officine, magazzini e depositi coperti, costruzioni per attività industrializzate adibite anche alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi Attività di stoccaggio: magazzini, depositi coperti e scoperti direttamente connessi all'industria. Sono comunque escluse le attività a rischio di incidente rilevante e i depositi di sostanze pericolose.

e) Attività terziarie (**uT**):

- (**uT1**) Attività direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie bancarie e assicurative con servizio di sportello, centri di ricerca.
- (**uT2**) Attività commerciali di vicinato: esercizi di vicinato, ristoranti, pizzerie, bar.
- (**uT3**) Attività commerciali specialistiche (con esclusione delle grandi strutture di vendita (**GSV**),* medie strutture di vendita (**MSV**) alimentari e non, attrezzature per il commercio all'ingrosso e depositi di generi alimentari e non, centri commerciali, esposizioni merceologiche.
- (**uT4**) Attività ricettive: alberghi ostelli, motel, foresterie, campeggi , aree di sosta attrezzate per camper e roulottes, compresi eventuali ristoranti, pizzerie, bar annessi.
- (**uT5**) Attività ricreative: cinema e sale di spettacolo, sale da gioco, compresi eventuali ristoranti, pizzerie, bar annessi.

---

* La localizzazione delle grandi strutture di vendita (GSV), ai sensi LR 02/01/2007 n° 1 è affidata alla programmazione dell'Area territoriale Val di Magra

f) Infrastrutture e attrezzature della mobilità (**uM**):
- (**uM1**) Spazi e attrezzature per il trasporto su ferro: Rete ferroviaria, scali e attrezzature connesse, stazione passeggeri compresi esercizi di vicinato annessi.
- (**uM2**) Spazi e attrezzature per il trasporto su gomma e relative fasce di rispetto: Viabilità pubblica e opere a verde di arredo stradale,
- (**uM3**) Viabilità pubblica e privata nelle aree residenziali con limite di velocità 30Km/h, opere a verde di arredo stradale,
- (**uM4**) Percorsi pedonali e/o ciclabili
- (**uM5**) Percorsi pedonali
- (**uM6**) Fermate dell'autobus
- (**uM7**) Corridoi faunistici

g) Parcheggi pubblici o di uso collettivo (**uP**):
- (**P**) Aree di sosta pubbliche, scoperte, coperte o sotterranee.
- (**PP**) Aree di sosta pertinenziali di progetto

h) Servizi pubblici o di uso collettivo (**uS**):
- (**Ass**) Associazionismo
- (**Cim**) Cimiteri
- (**C**) Culto: chiese e oratori;
- (**D**) Distributori, autolavaggi e pubblici esercizi connessi
- (**I**) Istruzione: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- (**I.T.**) Informazioni turistiche
- (**Merc**) Mercato
- (**PZ**) Piazze e aree pavimentate
- (**PS**) Pubblica sicurezza e impianti militari,
- (**PT**) Ufficio postale
- (**Pozzi**) Campo pozzi acque potabili
- (**Ch**) Chiosco
- (**R.S.A.**) Case di riposo per anziani, servizi connessi
- (**S**) Servizi di assistenza sociale e sanitaria (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- (**SP**) Servizi sportivi: palestre, piscine, campi sportivi;
- (**T**) Impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas,
- (**U**) Uffici amministrativi: servizi dell'amministrazione comunale e delle associazioni di volontariato,
- (**Spt**) Spettacolo

2 Per destinazione d'uso principale si intende quella, insediata o insediabile, prevalente e caratterizzante lo specifico Ambito o Distretto.

3 Per destinazione d'uso complementare si intende quella congruente con le caratteristiche dell'Ambito o del Distretto e pertanto ivi insediabile secondo le specifiche indicazioni dell'ambito o del distretto.

4 Il mutamento di destinazione d'uso è sempre ammesso, purché si resti all'interno delle destinazioni d'uso principali o complementari previste per ogni specifico Ambito o Distretto. È sempre ammesso il mutamento di destinazioni d'uso presenti ma non coerenti, per ottenerne altre, comprese tra quelle previste per ogni specifico Ambito o Distretto.

5 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa deliberazione di Giunta Comunale, assimilare per analogia a quelli precedenti, nuovi usi non compresi dalle presenti norme.