Norme di Congruenza – Distretti di trasformazione

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

Art. 1 Oggetto delle Norme di Congruenza

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (in proseguo designato in breve PUC) del Comune di Vado Ligure, elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 4 settembre 1997, n. 36, della Legge Regionale n. 16/2008, del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 ~~aggiornato al D.Lgs n° 301 del 2002~~ e ~~sue~~ loro successive modificazioni e integrazioni. Il PUC sostituisce il Piano Regolatore Intercomunale Savonese approvato dalla Regione nel 1977 e successivamente modificato dalla Variante Generale Intermedia del 1990; unitamente agli allegati infra citati, che costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale del PUC.

2 ~~Esse~~ Le Norme di congruenza (così come definite dall'art. n. 31 della L.U.R. 36/97) si applicano ai distretti di trasformazione individuati sul territorio comunale e definiscono – unitamente alle schede - norma allegate - le condizioni, i requisisti e le regole generali di ogni singolo distretto.

3 Nel territorio comunale sono stati individuati otto "Distretti di trasformazione", ~~cioè~~ coincidenti con quelle aree dove appare necessaria una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi.

4 ~~In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.~~ Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalle presenti Norme o dalle schede – norma dei singoli distretti, valgono le disposizioni contenute nelle Norme di conformità, per quanto applicabili.

Art. 2 Finalità

1. Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche, in relazione ai contenuti grafico - descrittivi che definiscono, nei diversi aspetti, la suddivisione del territorio comunale in distretti di trasformazione, e in particolare stabiliscono i criteri per:

- valutare la compatibilità e congruenza delle trasformazioni proposte dai PUO rispetto agli obiettivi e alla struttura generale del PUC;

- valutare, nel caso di sviluppi operativi alternativi, le conseguenze su altri distretti, e ridefinire gli assetti ivi previsti, nell'ambito di quelli consentiti dal PUC stesso;

- controllare la qualità degli esisti complessivi delle trasformazioni previste anche in relazione alla restanti parti del territorio comunale. In particolare vengono stabiliti:

- le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nei singoli distretti;

- i parametri da osservare nell'attuazione degli interventi;

- le modalità gestionali degli interventi di trasformazione, con la specificazione della ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici ed a uso pubblico da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;

- il livello di sostenibilità ambientale atto a garantire la tutela ed il corretto uso del territorio.

Art. 3 Lettura degli elaborati

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

2. In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa ~~ed~~ e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

3. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli in scala maggiore.

4. Qualora, per errore materiale, gli elaborati del PUC attribuiscano ad aree percorse dal fuoco nei 15 anni precedenti l'entrata in vigore del PUC medesimo una destinazione e/o una potenzialità edificatoria più vantaggiose di quelle preesistenti all'incendio, su dette aree deve intendersi applicabile esclusivamente la disciplina urbanistica preesistente all'incendio.

Art. 4 Le schede – norma dei Distretti di trasformazione

1. Le Norme di Congruenza sono costituite dai seguenti elaborati:
elaborati scritti: norme tecniche
schede - norma per ciascun distretto di trasformazione:

Dtr. 1 - ~~Waterfront~~ Fascia costiera urbana portuale
Dtr. 2 - Completamento urbano di Ponente ex S16
Dtr. 3 - ~~Completamento urbano di Levante~~ Area ex- Ferrero
Dtr. 4 - Sponda sinistra del torrente Segno - Via Piave
Dtr. 5 - Ex deposito carbonifero in sponda destra Segno
~~**Dtr. 6 -** Cittadella dello Sport~~
Dtr. 7 - ~~Polo ricettivo e commerciale~~ Autoparco
Dtr. 8 - ~~Nuovo autoparco~~ Ampliamento Infineum
Dtr. 9 - Area stabilimento Zinox S.p.A.

2 Una sigla alfanumerica citata al punto precedente e posta sulle tavole rimanda ad una scheda norma contenente:
a) descrizione generale dell'area in esame
b) obiettivi generali di progetto: finalità e ruolo assegnati all'area sottoposta a trasformazione, nei suoi rapporti con il contesto urbano;

c) indicazioni e prescrizioni di progetto: tutte le componenti di previsione da garantire, ritenute "irrinunciabili" per il raggiungimento degli obiettivi generali, nonché degli specifici obiettivi morfologici d'area;
d) i parametri dimensionali urbanistici
- le destinazioni d'uso ammissibili
- l'indice di utilizzazione insediativa
- il volume complessivo realizzabile
- la superficie complessiva dell'area
- le altezze degli edifici
- le aree pubbliche e/o i relativi standard
- la superficie agibile massima
e) gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto:
~~- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area di intervento e gli eventuali edifici da demolire~~
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche di cessione, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici;
- planovolumetrico di progetto
L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intero distretto di trasformazione, per cui ogni mq di superficie agibile (S.A.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alle diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della S.A. degli edifici esistenti da conservare.

3. Le prescrizioni delle schede - norma relative alle aree d'intervento si attuano mediante ~~uno o più strumenti urbanistici attuativi~~ un unico P.U.O. (Piano Urbanistico Operativo ex art. 50, L.R. n. 36/1997) esteso all'intero distretto, salvo quanto diversamente indicato nelle apposite schede norma relative ai distretti.

4. L'attuazione parziale degli interventi, ove consentita, è ~~stabilita~~ disciplinata in ciascuna scheda. Per ogni distretto di trasformazione ~~il Consiglio~~ l'Organo Comunale competente all'adozione del PUO potrà approvare anche PUO suddivisi in più comparti di attuazione purché riguardanti porzioni significative di territorio, previo parere favorevole della Commissione ~~Edilizia~~ Locale per il Paesaggio verificata l'osservanza delle seguenti condizioni:
- sia garantita la coerenza rispetto alla progettazione urbanistica unitaria fissata per il distretto;
- l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti;
- si realizzi un episodio urbano organico ed autosufficiente;
- il sistema delle urbanizzazioni sia dimensionato sull'intera area di intervento.

5. Nelle more dell'approvazione dei progetti di trasformazione previsti dalle schede-norma, in assenza di diverse indicazioni contenute nelle schede stesse, sono consentiti soltanto:
- sugli edifici esistenti previsti in demolizione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- sugli edifici esistenti da mantenere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- sulle aree esterne, interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

Art. 5 Le schede di sostenibilità ambientale dei Distretti di trasformazione

1. I contenuti dell'allegato al PUC "~~Studio di Sostenibilità Ambientale, Valutazione Ambientale Strategica~~ Rapporto Ambientale e Studio di Incidenza Ambientale" sono parte integrante delle presenti norme con valenza prescrittiva.

2. I contenuti delle schede norma si completano, con quanto contenuto nelle “Schede di sostenibilità” per ciascun distretto di Trasformazione, contenute nell'allegato richiamato al comma 1.

Art. 6 Possibilità di soluzioni progettuali alternative

1. Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico - morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati secondo la procedura di cui ai commi successivi senza che ciò costituisca ragione di variante alle previsioni del PUC, sempre che si tratti di modifiche non sostanziali e coerenti con gli obiettivi del PUC.

2. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo in tal caso il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione ~~del Consiglio~~ dell’Organo Comunale competente all’adozione del PUO. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo - tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato. Sono comunque fatti salvi i margini di flessibilità di cui all’art. 53 della L.R. n. 36/1997 e s.m..

3. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda - norma e della compatibilità con lo studio di sostenibilità ambientale.

Art. 7 Potere sostitutivo del comune in caso di inerzia dei privati

1. I piani attuativi di iniziativa privata si configurano come PUO

2. Essi dovranno essere corredati di schema di convenzione che definisca gli obblighi a carico dei privati, con particolare riferimento:
- ai vincoli di destinazione degli edifici e delle aree;
- alla cessione di aree al Comune;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo il contenuto delle schede;
- alle modalità di gestione delle aree private gravate da servitù di uso pubblico;
- ai vincoli di utilizzazione delle aree private con destinazioni d'interesse pubblico;
- alle garanzie finanziarie per l'attuazione degli impegni di cui sopra.

3. Nel caso di inerzia dei privati l'attuazione delle previsioni potrà avere luogo mediante la redazione di appositi PUO di iniziativa pubblica.

CAPITOLO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTO PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE E DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

Art. 8 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

1. Si ~~definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:~~ rimanda alla definizione di cui all'art. 13 delle Norme di conformità.
   a) ~~la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze come disciplinate dalla specifica normativa d'ambito e dalle schede - norma;~~
   b) ~~gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli esplicitamente ammessi dal PUC;~~
   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; 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 finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a un anno.~~

Art. 9 Ristrutturazione urbanistica

1. 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~~ rimanda alla definizione di cui all'art. 14 delle Norme di conformità.

Art. 10 Pertinenze di un fabbricato

1. ~~Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile~~ Si rimanda alla definizione ed alle disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme di conformità.
2. ~~Detti manufatti sono caratterizzati da:~~
   a) ~~mancata incidenza sul carico urbanistico;~~
   b) ~~oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;~~
   c) ~~ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;~~
   d) ~~individuabilità fisica e strutturale propria;~~
   e) ~~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.

4. In relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico ambientale delle aree, la normativa d'ambito del PUC disciplina 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 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 20 mq. di superficie complessiva.
5. In assenza della specifica disciplina di cui al comma 4 tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 303) e successive modifiche e integrazioni.

Art. 11 Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

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 Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 16 delle Norme di conformità.
2. Negli interventi di nuova costruzione, deve essere mantenuta una distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salva quanto diversamente specificato nella normativa d'ambito e nelle schede – norma, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico.

Art. 12 Parcheggi privati

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 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 17 delle Norme di conformità.
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè 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. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche.
4. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.
5 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa del PUC, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento 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.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previste dalla normativa regionale in materia e dal PUC
7. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere 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 l. 122/1989 e successive modifiche.
8. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dal PUC.

Art. 13 Superficie agibile e superficie accessoria

1. Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 18 delle Norme di conformità.
2. Non fanno parte della S.A. ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc.), semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della superficie agibile:

a) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili;
b) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
c) i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
d) i porticati, le tettoie, i poggioli e le logge;
e) le autorimesse private fuori terra realizzate ai sensi dell'articolo 17.

3. Sono esclusi dal computo della SA le autorimesse private:

a) di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
b) di cui all'articolo 17 se interrate.

4. Sono da computare nella superficie agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive:
   a) gli spazi accessori eccedenti la percentuale di cui al comma 2 ;
   b) i locali che abbiano l'altezza minima prescritta dall'articolo 29.
5. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 centimetri, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie agibile, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali

~~e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.~~

Art. 14 Locali interrati

1. Si ~~definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato~~ rimanda alle disposizioni di cui all'art. 19 delle Norme di conformità.

Art. 15 Superficie netta di vendita

1. Si ~~definisce Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi~~ rimanda alle disposizioni di cui all'art. 20 delle Norme di conformità.

Art. 16 Volume ~~virtuale~~ geometrico

1. Si ~~definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50~~ rimanda alla definizione di cui all'art. 21 delle Norme di conformità.

Art. 17 Lotto asservibile

1. Si ~~definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione~~ rimanda alle disposizioni di cui all'art. 22 delle Norme di conformità.
2. ~~Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui la normativa d' attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.~~
3. ~~Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area viene espressamente disciplinate dalla normativa d'ambito.~~

Art. 18 Indice di utilizzazione insediativa

1. Si ~~definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile~~ rimanda alle disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme di conformità.
2. ~~In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.~~

Art. 19 Superficie asservita

1. Si ~~definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.~~ rimanda alle disposizioni di cui all'art. 24 delle Norme di conformità.
2. ~~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 metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

3. 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 del DDL n. 194/2008 nel caso di DIA.

Art. 20 Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati rimanda alla definizione di cui all'art. 25 delle Norme di conformità.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 18, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 21 Rapporto di copertura

1. Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile rimanda alla definizione di cui all'art. 26 delle Norme di conformità.

Art. 21 bis Incentivazioni e premialità

1. Laddove vengano utilizzate le strategie di cui alla tabella A allegata alle Norme di conformità ai fini del contenimento dei consumi energetici da fonte fossile, gli indici di utilizzazione insediativa, i rapporti di copertura e gli incrementi volumetrici ammessi dal PUC possono essere ulteriormente incrementati delle percentuali indicate nella tabella stessa e, comunque, in misura non superiore al 10%.
2. Nei casi di ampliamento, le percentuali di cui di cui alla tabella A si applicano al volume geometrico dell'edificio preesistente a condizione che le strategie di cui al comma 1 siano poste in atto con riferimento all'intero edificio.
3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli immobili che siano stati percorsi dal fuoco nei quindici anni precedenti l'entrata in vigore del PUC.

Art. 22 Distanze

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 27 delle Norme di conformità.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione 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.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
   a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
   b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
   c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito

dalla vigente normativa statale, articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella 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.

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 18, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 23 Altezza

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1 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 Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 28 delle Norme di conformità.
2. Laddove i solai contengano canalizzazioni di impianti tecnologici il relativo spessore è calcolato, ai fini dell'altezza, per una misura convenzionale di 30 centimetri, a prescindere dal loro spessore effettivo.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.
   Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.
4. Ai fini della determinazione dell'altezza non si computano gli elementi di cui all'articolo 18, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 24 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza, o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 29 delle Norme di conformità.
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 della 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 – è fissata in 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi

~~accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.~~

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. 25 Linea di gronda

1. 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~~ rimanda alla definizione di cui all'art. 30 delle Norme di conformità.

Art. 26 Numero dei piani

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 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura~~ rimanda alla definizione di cui all'art. 31 delle Norme di conformità.

Art. 27 Locali tecnici

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~~ rimanda alla definizione di cui all'art. 32 delle Norme di conformità.

Art. 28 Sagoma

1. 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~~ rimanda alla definizione di cui all'art. 33 delle Norme di conformità.

Art. 29 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

1. ~~Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:~~ Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 34 delle Norme di conformità.

~~a) 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);~~

~~b) 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;~~

~~c) 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.~~

TITOLO II

LE PRESCRIZIONI DEL PUC

CAPITOLO I DESTINAZIONI D'USO

Art. 30 Funzioni ammesse e vietate

1. Le funzioni ammesse in ciascun Distretto di trasformazione sono quelle che in essa possono essere introdotte o mantenute.

2. Devono considerarsi comprese nella funzione le attività ~~pertinenziali~~ complementari alla stessa in quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.

3. Le funzioni vietate sono quelle che, per le loro caratteristiche, risultano incompatibili con le previsioni di PUC e quindi da considerarsi vietate e se presenti, tollerate fino all'attuazione del nuovo assetto del Distretto.

Art. 31 Definizioni

~~Il Piano stabilisce le seguenti classi di destinazione d'uso fondamentali:~~ Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 39 delle Norme di conformità.

- ~~residenziale~~
- ~~turistico ricettiva~~
- ~~commerciale direzionale~~
- ~~produttiva~~
- ~~agricola~~

~~Per ogni classe il PUC definisce le seguenti sottoclassi:~~

~~**31.1** residenziale~~
~~comprende le seguenti sottoclassi~~
~~31.1.1 alloggi familiari~~
~~31.1.2 residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni~~
~~31.1.3 residenze sociali~~
~~Nelle sottoclassi sopra indicate rientrano:~~
~~pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; piccole attività artigianali compatibili con la residenza; agenzie di istituti di credito aperte al pubblico; uffici e studi professionali; sedi di associazioni e circoli culturali; scuole private; autorimesse e parcheggi pertinenziali.~~

~~31.2 turistico-ricettive e balneari (definite ai sensi della LR 2/2008)~~
~~comprende le seguenti sottoclassi~~
~~31.2.1 alberghi~~
~~31.2.2 residenze turistiche alberghiere~~
~~31.2.3 residenze d'epoca~~
~~31.2.4 locande~~
~~31.2.5 alberghi diffusi~~
~~31.2.6 villaggi turistici~~
~~31.2.7 campeggi~~
~~31.2.8 case per ferie~~
~~31.2.9 ostelli per la gioventù~~
~~31.2.10 affittacamere~~
~~31.2.11 bed&breakfast~~

31.2.12 case e appartamenti per vacanze
31.2.13 appartamenti ammobiliati ad uso turistico
31.2.14 rifugi alpini e escursionistici
31.2.15 aree di sosta
31.2.16 mini aree di sosta
31.2.17 agriturismo
31.2.18 stabilimenti balneari
31.2.19 spiagge libere attrezzate
31.2.20 spiagge libere
31.2.21 spiagge asservite
31.2.22 centri di immersione e di addestramento subacqueo

31.3 commerciale-direzionale
comprende le seguenti sottoclassi
31.3.1 esercizi commerciali di vicinato, centri di telefonia in sede fissa
31.3.2 medie strutture di vendita
31.3.3 distretti commerciali tematici, centri commerciali e parchi commerciali, grandi strutture di vendita
31.3.4 mercati, fiere e manifestazioni commerciali
31.3.5 commercio all'ingrosso
31.3.6 uffici e servizi privati e pubblici
Nella sottoclasse 31.3.6 rientrano:
uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.
31.3.7 edicole e chioschi
31.3.8 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
.
31.4 produttiva
comprende le seguenti sottoclassi
31.4.1 piccola industria e artigianato
31.4.2 laboratori di ricerca
31.4.3 terziario avanzato: attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica e di impiantistica.
31.4.4 industria di medie e grandi dimensioni e attività di assemblaggio di elementi industriali
31.4.5 depositi petroliferi
31.4.6 corrieri, spedizionieri e autotrasportatori, logistica retroportuale
31.4.7 attività di rottamazione
31.4.8 depositi rinfuse
31.4.9 attività di cava
31.4.10 attività portuali
Nelle sottoclassi indicate rientrano:
uffici e servizi legati alle attività produttive; abitazione del custode e del proprietario o del direttore; attrezzature sociali a servizio delle attività produttive (mense, pubblici esercizi, locali ricreativi), parco rimessaggio autoveicoli da trasporto, e destinazione a queste assimilabili.

31.5 agricola
comprende le seguenti sottoclassi:
31.5.1 produttiva agricola
31.5.2. serricola
31.5.3 agricola non a titolo principale
31.5.4 attività legate alla silvicoltura e alla zootecnia
31.5.5 trasformazione del prodotto agricolo e commercializzazione diretta
31.5.6 presidio ambientale
Nelle sottoclassi indicate rientrano inoltre:

~~la residenza del proprietario/conduttore e le attività agrituristiche.~~

CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 32 Strumenti tecnici di attuazione ed elaborati propedeutici

1. Il PUC è posto in esecuzione, per quanto concerne i distretti di trasformazione, mediante gli strumenti e le procedure previste ~~a tale scopo dalla Legislazione Regionale Vigente e dalle~~ dall'art. 4 delle presenti Norme di ~~Conformità e~~ Congruenza~~, nel rispetto della Pianificazione Sovraordinata~~.

2. Ove specificato i Progetti Urbanistici Operativi possono essere assoggettati alla preventiva predisposizione ~~di~~ dei seguenti elaborati propedeutici:

- Studio Organico di Insieme (SOI) esteso a comprendere l'intero contesto territoriale di riferimento in funzione della specificità dell'intervento teso a verificare l'ammissibilità paesistica dello stesso.
- Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso al territorio urbanisticamente connesso all'intervento tendente a definire il disegno infrastrutturale definito dell'intera area, l'individuazione delle aree di concentrazione volumetrica, l'eventuale suddivisione in comparti funzionali, le condizioni di intervento, l'inviluppo volumetrico delle costruzioni, il coordinamento funzionale con il territorio cui l'area è inserita.

3 Sono confermate le previsioni e le prescrizioni degli SUA e degli SAU vigenti all'atto di adozione del progetto definitivo di PUC ed espressamente richiamati nell'ambito delle schede - norma. Gli altri SUA e SAU vigenti, se non espressamente richiamati, devono invece intendersi revocati in quanto saturi ovvero mai attuati.

CAPITOLO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 33 Edilizia residenziale sociale

1. Il PUC, ai sensi della L.R. 38/2007 individua il fabbisogno residenziale e in particolare per l'edilizia residenziale sociale.

2. Per ciascun intervento di ~~edilizia residenziale~~ ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione di dimensione superiore agli 850 mq di S.A. residenziale, deve essere destinata ad edilizia residenziale ~~sociale~~ pubblica (ERP) una ~~percentuale pari~~ quota non inferiore al 10 % della S.A. totale residenziale. Tale quota, ai sensi dell'art. 18, comma 2, lett. g) delle Norme di Conformità, deve intendersi aggiuntiva rispetto alla massima S.A. realizzabile.

3. Non sono assoggettati alla riserva di ERP di cui al comma 3:
   - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia;
   - gli SUA/PUO o Accordi di programma per i quali sia stata presentata formale istanza di approvazione prima della data di entrata in vigore del PQR 2008-2011;
   - gli interventi di ERS e quelli di cui all'art. 39, comma 1 e comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i..

ART. 34 Aree a servizi

1. Per ciascun intervento nei distretti di trasformazione, fermo restando quanto specificato nelle singole schede – norma, devono essere individuate le aree necessarie per i servizi pubblici o servizi di gestione privata a fruizione pubblica, secondo i criteri e le quantità di seguito riportati:

Per interventi residenziali devono essere previsti ~~25~~ 18 mq/abitante insediabile corrispondente a 25 mq di S.A..

Per interventi turistico - ricettivo devono essere previsti 15 mq/posto letto

Per le superfici commerciali di nuova previsione vale quanto indicato nelle Norme di Conformità del presente PUC.

2. Per le altre destinazioni d'uso si rimanda alla legislazione nazionale e regionale vigente ed a quanto specificato nelle singole schede – norma.

3 Nei distretti di trasformazione e nelle zone interessate da schede progetto, in assenza dei rispettivi PUO potrà essere autorizzata la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico con tariffe e modalità di gestione convenzionate con il Comune, all'interno degli edifici esistenti e nelle aree indicate a parcheggio nelle schede stesse.

4 L'indicazione di un'area a servizi vincola l'area a standard ma non vincola la tipologia di servizi.

5 Le aree a servizi possono essere trasformate in aree per edilizia residenziale sociale, a condizione che vengano reperite all'interno dello stesso ~~ambito~~ distretto di PUC ovvero negli ambiti e/o distretti confinanti le stesse quantità di aree a servizi.

TITOLO ~~II~~ III

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Schede - norma

Dtr. 1 - ~~Waterfront~~ Fascia costiera urbana portuale
Dtr. 2 - Completamento urbano di Ponente ex S16
Dtr. 3 - ~~Completamento urbano di Levante~~ Area ex- Ferrero
Dtr. 4 - Sponda sinistra del torrente Segno - Via Piave
Dtr. 5 - Ex deposito carbonifero in sponda destra Segno
~~Dtr. 6 - Cittadella dello Sport~~
Dtr. 7 - ~~Polo ricettivo e commerciale~~ Autoparco
Dtr. 8 - ~~Nuovo autoparco~~ Ampliamento Infineum
Dtr. 9 - Area stabilimento Zinox S.p.A.