Sanremo

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PUC

Struttura del Piano

# SR. 1. 02

rev. 02 Giugno 2015

NORME GENERALI

**TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE DAGLI EMENDAMENTI APPROVATI IN SEDE DI ADOZIONE CON DELIBERAZIONE C.C. N. 67 DEL 16/10/2015**

**Comune di Sanremo**

*Settore Territorio - Ufficio di Piano*

Il Dirigente: Ing. Gian Paolo Trucchi

# *Indice*

**NORME GENERALI EDILIZIO URBANISTICHE ..... 4**
1. Elementi costitutivi del Piano ..... 6
Art. 1) – Generalità ..... 7
Art. 2) – Elaborati del Piano ..... 7
Art. 3) – Margini di flessibilità della Struttura del Piano ..... 7
Art. 4) – Elaborati della struttura del Piano ..... 7
2. Gestione e attuazione del Piano ..... 10
Art. 5) - Sviluppo operativo del Piano ..... 11
Art. 6) - Attuazione del Piano ..... 11
Art. 7) - Urbanizzazioni ..... 12
Art. 8) - Contenuti minimi delle Convenzioni e Atti d'Obbligo ..... 13
Art. 9) - Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici ..... 14
Art. 10) - Perequazione urbanistica. ..... 15
Art. 10bis) – Generazione di diritti volumetrici a seguito di azioni virtuose. ..... 17
3. Disciplina tecnica generale ..... 18
Art. 11) – Parametri urbanistico edilizi ..... 19
Art. 12) – Destinazioni d'uso ..... 25
Art. 13) - Interventi edilizi ..... 30
Art. 14) - Prestazioni di sostenibilità ambientale ..... 32
Art. 15) – Distanze ..... 33
Art. 16) – Parcheggi privati (art. 19 LR 16/2008 e s.m.i.) ..... 34
Art. 17) – Discipline di settore e limiti all'attività edilizia ..... 35
Art. 18) - Distretti di trasformazione ..... 41
4. Disciplina d'uso del territorio ..... 44
Art. 19) - Articolazione del territorio ..... 45
Art. 20) - Ambiti di conservazione e di riqualificazione ..... 45
Art. 21) - Sistema delle infrastrutture e dei servizi ..... 45
Art. 22) - Distretti di trasformazione ..... 47
5. Disposizioni finali ..... 48
Art. 23) - Strumenti urbanistici attuativi e progetti di attuazione del P.R.G. ..... 49
Art. 24) - Applicabilità della L.R. 6 agosto 2001, n. 24 relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. ..... 49
Art. 25) – Misure di incentivazione della riqualificazione urbana. ..... 50
Art. 26) - Applicabilità della L.R. 3 novembre 2009 n. 49 e s.m.i., recante misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio. ..... 50
**NORME GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE ..... 51**
Art. 1) – Generalità ..... 53
Art. 2) – Disposizioni comuni all'intero territorio ..... 53
Art. 3) – Interventi sugli edifici esistenti ..... 55
Art. 4) – Interventi di recupero di sistuazioni di degrado ..... 56
Art. 5) – Disposizioni relative ad alcune tipologie di sistemazioni esterne ..... 56
Art. 6) – Disposizioni di sistema ..... 57
Art. 7) – Disposizioni particolari ..... 58
**REGOLAMENTO PER L'ACQUISIZIONE DI PREMIALITA' PER L'ATTUAZIONE DI AZIONI VIRTUOSE ..... 65**
Art. 1) - Generalità. ..... 67
Art. 2) - Elenco delle azioni virtuose e prescrizioni particolari relative ..... 68
Art. 3) - Determinazione del premio volumetrico ..... 79
Art. 4) - Ulteriori incentivi locali: rigenerazione degli ambiti di degrado e deimpermeabilizzazione dei suoli in ambiti collinari ..... 80
Art. 4bis) - Concorso di progettazione. ..... 80
Art. 5) – Procedura per l'acquisizioni delle volumetrie premiali. ..... 81
Art. 6) – Registro della Superficie Agibile ..... 81

# STRUTTURA DEL PIANO

*NORME GENERALI EDILIZIO URBANISTICHE*

# 1. Elementi costitutivi del Piano

## *Art. 1) – Generalità*

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) disciplina le attività di trasformazione urbanistica dell'intero territorio comunale.
2. Il P.U.C. si ispira ai principi informatori della pianificazione territoriale definita dalla Legge Urbanistica Regionale n. 36 del 4 settembre 1997 e s.m.i. ed assume a riferimento il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale.

## *Art. 2) – Elaborati del Piano*

Il P.U.C. è composto dai seguenti atti:
- Descrizione Fondativa;
- Documento degli Obiettivi;
- Struttura del Piano;
- Norme di conformità e norme di congruenza.
- Rapporto ambientale

## *Art. 3) – Margini di flessibilità della Struttura del Piano*

1. Al fine di assicurare un efficace sviluppo delle azioni finalizzate a raggiungere gli obiettivi del Piano ed a seguito dei risultati del monitoraggio previsto dal Piano stesso possono essere modificati i criteri di individuazione delle premialità connesse alle azioni virtuose, nonchè il peso delle stesse. Le indicazioni del Piano a riguardo hanno efficacia direttiva e possono essere modificate con una deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La flessibilità può riguardare esclusivamente le quantità attribuibili ad ogni azione virtuosa ma non il massimo peso insediativo ammissibile nelle aree od immobili di atterraggio o di utilizzo della premialità.
3. La disciplina relativa agli ambiti FC e segnatamente quella relativa alle spiagge deriva dalle previsioni del PUD. Eventuali modifiche apportate al PUD, riguardanti un diverso utilizzo del litorale, comportano nel PUC l'automatica applicazione della disciplina corrispondente alla nuova tipologia attribuita (spiaggia libera, libera attrezzata, stabilimento etc.).

## *Art. 4) – Elaborati della struttura del Piano*

S.1.00 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRO D'UNIONE

S.1.01 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 1

S.1.02 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 2

S.1.03 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 3

S.1.04 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 4

S.1.05 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 5

S.1.06 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 6

S.1.07 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 7

S.1.08 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 8

S.1.09 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI - QUADRANTE 9

S.1.10 STRUTTURA DEL PIANO - INIZIATIVE URBANISTICHE DA SALVAGUARDARE

**PAESAGGIO**

S.2.01 CARTA DELLE VARIANTI AL PTCP VIGENTE - INDIVIDUAZIONE PROPOSTE DI VARIANTI ALL'ASSETTO INSEDIATIVO

S.2.02a CARTA DELLE VARIANTI AL PTCP VIGENTE - NUOVO ASSETTO INSEDIATIVO 1:10000

S.2.02b CARTA DELLE VARIANTI AL PTCP VIGENTE - NUOVO ASSETTO INSEDIATIVO 1:25000

S.2.03 VARIANTI AL P.T.C.P. VIGENTE - SOVRAPPOSIZIONE PTCP IN VARIANTE E ORTOFOTO

S.2.04a VARIANTI AL P.T.C.P. VIGENTE - SOVRAPPOSIZIONE PTCP IN VARIANTE E ORTOFOTO - DETTAGLI

S.2.04b VARIANTI AL P.T.C.P. VIGENTE - SOVRAPPOSIZIONE PTCP IN VARIANTE E ORTOFOTO - DETTAGLI

**CITTA' PUBBLICA**

S.3.01 CARTA DELLA CITTA' PUBBLICA

S.3.02 SERVIZI DI PROGETTO

S.3.03 PERCORSI CICLABILI E MTB

**GEOLOGIA**

S.4.01 CARTA GEOLITOLOGICA

S.4.02 CARTA GEOMORFOLOGICA

S.4.03 CARTA IDROGEOLOGICA

S.4.04 CARTA GEOTECNICA DI MICROZONAZIONE SISMICA

S.4.05 CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA - MOPS

S.4.06 CARTA DELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E DI SUSCETTIVITA' D'USO

S.4.07 PERIMETRO ABITATO DA CONSOLIDARE (DPR 1393 DEL 24/10/1967)

**VINCOLI**

S.5.01 SUSCETTIVITA' ALL'EDIFICAZIONE - CARTA DI PROGETTO

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

S.6.01 CARTA DEL SUOLO

S.6.02 CARTA DELLE POTENZIALI PRESSIONI ANTROPICHE

S.6.03 CARTA DEI VINCOLI

S.6.04 CARTA DELLA BIODIVERSITA'

S.6.05 CARTA DELLE RISORSE IDRICHE

S.6.06 MACROAMBITI

**RELAZIONI**

SR.1.01 RELAZIONE TECNICA

SR.1.02 NORME GENERALI

SR.1.03 NORME DI CONFORMITA'

SR.1.04 NORME DI CONGRUENZA

SR.2.01 VARIANTI PTCP

SR.3.01 SCHEDE DEI SERVIZI

SR.3.02 REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E TUTELA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO

SR.3.03 VERIFICHE TRASPORTI

SR.4.01 RELAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

SR.4.02 NORME GEOLOGICHE - SCHEDE ZONE E

SR.6.01 RAPPORTO AMBIENTALE VAS

SR.6.01a RAPPORTO AMBIENTALE VAS_SINTESI NON TECNICA

SR.6.02 RELAZIONE DI INCIDENZA

# 2. Gestione e attuazione del Piano

### *Art. 5) - Sviluppo operativo del Piano*

1. Lo sviluppo operativo del P.U.C. viene gestito tramite il Programma Attuativo (P.A.), ai sensi dell'art. 55 della L.R. 36/1997 e s.m. che contiene l'esplicitazione delle strategie e delle priorità, nonché la precisazione delle modalità e dei contenuti dell'azione pianificatoria.
2. Il P.A. ha i contenuti di cui al comma 8 ed è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi del comma 4 dello stesso art. 55.

### *Art. 6) - Attuazione del Piano*

1. Interventi di attuazione diretta del P.U.C.: si intendono quelli realizzabili con permesso di costruire diretto o convenzionato, denuncia di inizio attività oppure segnalazione certificata di inizio attività, secondo le indicazioni della normativa nazionale e regionale in materia edilizio urbanistica.
2. Interventi di attuazione indiretta del P.U.C.: si intendono quelli realizzabili sulla base di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.), le cui modalità di approvazione sono definite dalla legislazione vigente.
3. Le norme del Piano definiscono i casi nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quando è obbligatorio il ricorso al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).
Resta ferma la facoltà della Civica Amministrazione di utilizzare il Progetto Urbanistico Operativo o il permesso di costruire convenzionato quando ne ricorrano i presupposti di legge, in particolare con riferimento all'esigenza di realizzare opere di urbanizzazione o, comunque, di attivare procedure coattive.
La ristrutturazione urbanistica è consentita in tutti gli ambiti mediante ricorso obbligatorio al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).
4. Studio organico d'insieme (S.O.I.): nei casi espressamente indicati dalle presenti norme o da normative sovraordinate l'attuazione delle previsioni è subordinata all'approvazione di uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.), come definito dall'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. ed i cui contenuti sono dettagliatamente indicati nelle norme generali della disciplina paesistica di livello puntuale..
**5.** Nei casi espressamente indicati dalle presenti norme o da normative sovraordinate l'attuazione delle previsioni è subordinata all'approvazione di uno Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) come di seguito definito.
Lo schema di assetto urbanistico è preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico – edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme.
I contenuti del S.A.U. sono:
- organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
- definizione dei rapporti con le preesistenze ed individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
- individuazione di eventuali settori di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto delle aree interessate e delle destinazioni d'uso specifiche;
- criteri per la definizione progettuale della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, ove questo sia predeterminabile in relazione agli aspetti tecnologici e funzionali;
- valutazione del peso insediativo in termini di servizi aggiuntivi richiesti e di flussi di traffico generati.
Lo SAU deve essere esteso all'intera zona di intervento per la quale è prescritto specificandone dettagliatamente il perimetro ed è costituito almeno da una planimetria quotata in scala non inferiore a 1:2000 e da relazione tecnica, che illustrino

adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che lo strumento urbanistico generale assegna alla zona.
Lo SAU deve individuare gli ambiti eventualmente da assoggettare a Programma Urbanistico Operativo (P.U.O.), indicando i contenuti della convenzione urbanistica da sottoscrivere con i soggetti privati attuatori nonché le eventuali prescrizioni particolari per il rilascio dei permessi di costruire.
Lo SAU, laddove previsto dal PUC, costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi da parte del Consiglio Comunale prima del rilascio dei permessi di costruire.
Per la realizzazione di opere pubbliche o interventi di particolare interesse pubblico il Consiglio Comunale può prevedere la deroga all'obbligo della predisposizione dello SAU esteso all'intero ambito come prescritto dal PUC.

### *Art. 7) - Urbanizzazioni*

**1.** Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi.
La quantità di tali aree è da corrispondersi, salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti e nelle schede dei Distretti, in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità di seguito descritte:
a) negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:
- residenza: 40% della S.A..
- strutture ricettive alberghiere: 10% della S.A.;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- distribuzione al dettaglio con esclusione degli Esercizi di Vicinato: 80% della S.A.;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;

b) nei Distretti di trasformazione:
- residenza: 60% della S.A.
- strutture ricettive alberghiere: 20% della S.A;
- uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
- distribuzione al dettaglio con esclusione degli Esercizi di Vicinato: 80% della S.A.;
- industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso ad altra categoria funzionale da cui consegua un incremento del carico urbanistico dell'intero organismo edilizio o di parte prevalente di esso, sarà necessario reperire le aree da destinare a standard urbanistici nella misura prevista, eventualmente monetizzabili sulla scorta dei valori individuati con specifico atto deliberativo.

Per gli interventi ricadenti negli ambiti TU, SU, TUS le superfici da destinare a standard urbanistici (parcheggio pubblico e verde pubblico) possono, previa dimostrazione, conseguente ad adeguata istruttoria tecnica, dell'oggettiva impossibilità di reperire spazi idonei nel lotto, essere reperite all'interno dell'ambito o sottoambito di intervento.

Considerata la carenza pregressa degli spazi destinati a parcheggio pubblico e ritenuto quindi di privilegiare tale tipologia di servizio si formula l'indirizzo che le aree a standard da cedersi al Comune siano preferibilmente da individuare nei parcheggi

pubblici nella misura di almeno il 60% della superficie totale.

### *Art. 8) - Contenuti minimi delle Convenzioni e Atti d'Obbligo*

1. Permesso di costruire convenzionato ed in attuazione di P.U.O.
Nei casi in cui il permesso di costruire sia subordinato al reperimento e realizzazione di spazi per servizi, ovvero richieda la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti, dovrà essere predisposto apposito atto di impegno alla stipula di atto convenzionale, che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e/o dal Consiglio Comunale, se e in quanto connesso ad atto di competenza di quest'ultimo.
In aggiunta ai contenuti minimi stabiliti dalla legge, ed in base alle specifiche caratteristiche dell'intervento, la convenzione urbanistica potrà altresì prevedere modalità e tempi di attuazione adeguati a garantire lo sviluppo coordinato ed equilibrato tra nuove edificazioni private e spazi pubblici.
Nel caso in cui il soggetto non disponga delle aree sufficienti e/o adeguate per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal piano, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 9.

2. Interventi di nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale a vocazione agricola.
Il rilascio dei titoli abilitativi è soggetto:
- all'obbligo della progettazione unitaria degli interventi previsti, sia quelli relativi alla costruzione di edifici che, in particolare, quelli per il recupero ed il riassetto funzionale di tutti i terreni, anche soltanto asserviti alla nuova edificazione, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare e la cui verifica della regolare esecuzione deve essere attestata nel certificato di agibilità.
- alla sottoscrizione ed alla registrazione, da parte del soggetto attuatore, di una convenzione, comprensiva dell'asservimento delle aree interessate dall'intervento, che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:
  - l'esecuzione delle opere di recupero e riassetto funzionale di tutti i terreni , anche solo asserviti, come indicate nella relativa progettazione unitaria oggetto del permesso di costruire;
  - la definizione del piano per la manutenzione periodica ed il controllo idrogeologico del territorio oggetto dell'intervento edificatorio, ivi compresi i terreni soltanto asserviti, con l'indicazione delle attività agro-forestali da svolgere ed il relativo cronoprogramma;
  - l'impegno ad eseguire gli interventi previsti dal piano di manutenzione periodica e controllo idrogeologico del territorio per almeno 10 anni, da rinnovarsi per altri 10 anni nel caso della cessione della proprietà;
  - l'impegno da parte del proprietario o conduttore dei terreni asserviti che costituiscono S.A.U., nel caso di soggetto diverso da quello che richiede il permesso di costruire, al mantenimento delle attività agrarie svolte per almeno 10 anni, da rinnovarsi per altri 10 anni nel caso della cessione della proprietà;
  - le garanzie fideiussorie per il puntuale adempimento delle obbligazioni assunte e le clausole di risoluzione della convenzione in caso di inadempimento e di decadenza del permesso di costruire.

3. Interventi per attività di produzione agricola
Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agricola è subordinato:

- all'obbligo della progettazione unitaria degli interventi previsti, sia quelli relativi alla costruzione di edifici che, in particolare, quelli per il recupero ed il riassetto funzionale di tutti i terreni, anche soltanto asserviti alla nuova edificazione, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare e la cui verifica della regolare esecuzione deve essere attestata nel certificato di agibilità.
- alla sottoscrizione ed alla registrazione, da parte del soggetto attuatore, di una convenzione, comprensiva dell'asservimento delle aree interessate dall'intervento, che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'impegno a condurre il fondo per almeno 10 anni, l'esercizio effettivo dell'attività di produzione agricola e/o di allevamento, la conservazione della destinazione agricola produttiva ed eventualmente residenziale degli edifici da realizzare, le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio nonché le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie derivanti dall'indice di utilizzazione insediativa è riservato alle sole aziende agricole. Al riguardo ogni intervento di asservimento dovrà contenere in fase progettuale il piano agricolo aziendale, da redigersi a cura di tecnico abilitato (dottore agronomo o forestale, perito agrario o agrotecnico) iscritto a ordine o collegio professionale.

Tale piano dovrà essere elaborato seguendo almeno i sottoelencati punti:
- inquadramento dell'area oggetto di intervento e descrizione della situazione attuale dei terreni asserviti;
- grado di accessibilità delle aree interessate;
- disponibilità di acqua irrigua ed eventuali metodi di approvvigionamento;
- descrizione della situazione a fine piano dei terreni asserviti;
- dimostrazione, con relativa indicazione degli interventi previsti, del raggiungimento a fine piano di una superficie coltivata che copra almeno il 50% del lotto asservito; la suddetta superficie coltivata deve essere computata al netto delle superfici relative alla nuova costruzione ed ai relativi accessi;
- l'eventuale necessità di dover ricorrere ad una riduzione di superficie boscata, per la cui autorizzazione si dovrà procedere ai sensi della L.R. 4/99 e s.m. e D.Lgs 227/01;
- il numero degli addetti necessari alla conduzione del fondo, anche attraverso il calcolo mediante tabelle utilizzate dai vari enti scegliendo quella ritenuta più idonea;
- la dotazione dei macchinari e delle attrezzature esistenti e quella eventualmente necessaria al fine di ben eseguire tutte le lavorazioni aziendali;
- i criteri da adottare per la sistemazione del terreno e per la regimazione delle acque;
- eventuali attività di trasformazione dei prodotti, con le opere ad esse collegate;
- il tempo entro il quale tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati, con un massimo di tre annate agrarie complete.

### *Art. 9) - Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici*

Il ricorso alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti può avvenire previa dimostrazione, conseguente ad adeguata istruttoria tecnica, dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, per effetto della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:
- limitata accessibilità alle aree;
- intervento in posizione marginale;
- verde o parcheggi previsti di dimensione esigua/poco significativa;
- verde o parcheggi previsti con caratteristiche tali da generare problemi di gestione e di sicurezza degli spazi urbani;
- verde o parcheggi di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato

da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva.
Nei sottoambiti di degrado compresi nel Tessuto Urbano, non è ammesso il ricorso alla monetizzazione degli standard urbanistici in ragione delle riconosciute carenze urbanizzative ed infrastrutturali e dei relativi obiettivi che si prefigge il PUC.
Preso atto dei presupposti, come accertati e valutati in fase istruttoria, può essere approvato nelle forme previste dalle vigenti normative il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard. In tal caso, gli obblighi relativi alla monetizzazione vengono assunti dal soggetto attuatore dell'intervento mediante Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente registrato e trascritto ai sensi di legge prima del rilascio del titolo abilitativo.

### *Art. 10) - Perequazione urbanistica.*

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 al perseguimenti di obiettivi di interesse pubblico, quali la Rigenerazione del patrimonio urbanistico e paesaggistico e lo sviluppo della Città Pubblica (acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune di aree destinate alla realizzazione delle dotazioni comunali di interesse pubblico).
L'istituto perequativo previsto dal Piano si applica attraverso i meccanismi e le modalità di seguito definite.
Fatte salve diverse indicazioni per i singoli ambiti e distretti, il Piano attribuisce a tutte le aree presenti sul territorio comunale a seconda della loro collocazione un Indice di Utilizzazione Insediativa di base puntualmente individuato nelle schede degli ambiti e distretti.
Tale indice genera diritti edificatori perequati.
Ulteriori diritti edificatori possono essere acquisiti, ed eventualmente trasferiti in altri ambiti a seguito della esecuzione delle azioni virtuose di cui al successivo articolo 10bis.
L'indice di utilizzazione insediativa di base viene attribuito anche alle aree inedificabili e può essere utilizzato nelle aree di atterraggio, nel rispetto delle discipline urbanistiche dei singoli ambiti e limitatamente alle modalità di cui alla successiva tavola sinottica dei trasferimenti

TABELLA DI SINTESI DELLA DISCIPLINA DI TRASFERIMENTO DELLA S.A.(I.U.I.base)
Le sigle fanno riferimento agli ambiti ed ai distretti così come indicati nel successivo articolo 20.

| | | **Generazione S.A.** | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | TUS | TNI | AIS | NAF | APA | ATPA | FC | SU | TPAA | TSC | TUR | TUP | DTR | DTP | DTS |
| **Atterraggio** | TUS | | | | | | | | | | | | | | | |
| | TNI | | | | | | | | | | | | | | | |
| | AIS | | | | | | | | | | | | | | | |
| | NAF | | | | **X** | **X** | **X** | | | **X** | | | | | | |
| | APA | | | | | **X** | | | | | | | | | | |
| | ATPA | | | | | | | | | | | | | | | |
| | FC | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SU | | | | | | | | | | | | | | | |
| | TPAA | | | | | | | | | **X** | | | | | | |
| | TSC | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X**(*) | | | | |
| | TUR | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | | | |
| | TUP | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | | | |
| | DTR | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | |
| | DTP | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | |
| | DTS | | | | | | | | | | | | | | | **X** |

(*) Limitatamente ai diritti provenienti da rigenerazione degli ambiti di maggior degrado

Ciò al fine di favorire le trasformazioni urbanistico-edilizie, volte alla riqualificazione urbana, paesaggistica, ambientale ed edilizia del territorio comunale e alla realizzazione di spazi pubblici nella città consolidata.

Delocalizzazione degli edifici esterna al lotto di intervento

Gli edifici possono essere delocalizzati, nel rispetto della consistenza e della destinazione d'uso originaria, negli ambiti di atterraggio secondo i criteri della precedente tabella.
Il lotto di atterraggio può ricevere l'edificio nei limiti del 20% dell'incremento dell'I.U.I.base con le modalità di cui al successivo art. 11, punto 6.

Eventuali diritti edificatori residui non utilizzati restano nella disponibiliità del proprietario o avente titolo e annotati nel Registro della superficie Agibile di cui al punto successivo.

Registro della Superficie Agibile

E' istituito presso il competente ufficio il Registro della Superficie Agibile, accantonabile in applicazione dei previsti meccanismi perequativi e delle premialità conseguenti alla accertata esecuzione di azioni virtuose. In tale Registro sono annotati, su istanza del soggetto titolare della S.A.:
- gli estremi del titolo di acquisizione della S.A.;
- la quantità di S.A. che viene accantonata;
- il soggetto divenuto titolare della S.A. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge;
- gli estremi del titolo edilizio abilitativo per l'utilizzo della S.A. (ricostruzione o nuova costruzione);
- le eventuali volture dello stesso.

Qualora l'acquisizione della Superficie Agibile sia subordinata alla esecuzione di un'opera pubblica l'iscrizione nell'apposito registro della S.A. è subordinata al collaudo dell'opera stessa.

### *Art. 10bis) – Generazione di diritti volumetrici a seguito di azioni virtuose.*

In aggiunta all'Indice di Utilizzazione Insediativa di base il Piano propone, in coerenza con gli obiettivi previsti, ulteriori azioni, o insiemi di azioni, alle quali corrispondono premi volumetrici in relazione all'entità e alla complessità delle azioni stesse.
A fronte di tali azioni 'virtuose' il Piano riconosce diritti volumetrici premiali, che possono essere utilizzati in loco o trasferiti in altri ambiti, a seconda delle caratteristiche delle aree oggetto di trasformazione.
Alle presenti norme è allegato il Regolamento per l'acquisizione di premialità per l'esecuzione di azioni virtuose.
Nel caso in cui l'atterraggio della volumetria premiale sia previsto in lotto od ambito diverso da quello in cui è stata generata si applicano le regole generali indicate nel precedente articolo relativo alla perequazione urbanistica.
Le premialità sono riconosciute esclusivamente per interventi aggiuntivi rispetto a quanto dovuto, pertanto:

- non vengono riconosciute premialità conseguenti ad azioni a cui il soggetto attuatore è già obbligato da disposizioni normative;
- non vengono riconosciute premialità conseguenti alla realizzazione di opere pubbliche costituenti standard urbanistici dovuti per gli interventi.

# 3. Disciplina tecnica generale

## *Art. 11) – Parametri urbanistico edilizi*

Le disposizioni del P.U.C. si attuano mediante l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.) (Art. 67 della L.R. 16/2008 e s.m.e i.)

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.
2. Non sono da ricomprendere nella S.A.:

a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, 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 normative;
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 monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri e quelli con altezza interna superiore a 2,10 metri destinati ad accogliere solo impianti tecnologici ;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva 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 40 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 30 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati 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 esclusivo;
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici ;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla 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, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8.

4. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, 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:
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 30 centimetri 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 i 30 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.
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 cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.
Punti aggiuntivi:
Non sono inoltre da ricomprendere nella S.A.:
- per tutte le funzioni private: le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, e i passaggi di uso comune con esclusione delle gallerie commerciali;
- le autorimesse interrate ove consentito dalle norme di conformità e congruità;
- i locali interrati della superficie massima di 10 mq, funzionali all'utilizzo di piscine con superficie superiore a 30 mq;
- i servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso;
- i parcheggi con vincolo permanente di pertinenzialità realizzati a norma del successivo art. 16;
- le pertinenze e i manufatti di servizio di cui ai successivi punti 17 e 19.
- la verifica della Superficie accessoria si applica ai nuovi edifici a destinazione residenziale, uffici e alberghi escludendo i terrazzi non pavimentati e sistemati a verde pensile;
- la superficie dei parcheggi si calcola al netto dei muri perimetrali e delle rampe di accesso e di comunicazione tra i piani.
Limitatamente alle funzioni residenziale, alberghiera e direzionale ai fini del calcolo della S.A. ammissibile, l'altezza utile dei locali, non può essere superiore a metri 3,50. Per altezze maggiori la S.A. verrà calcolata con la seguente formula:
S.A. da computare = S.A.L. x N
S.A.L. superficie agibile dei locali
N = numero dei piani virtuale = h/3,50
h = altezza utile dei locali

2. <u>Superficie agibile massima di ambito (S.A. max. amb.)</u>
Laddove le norme degli Ambiti e dei Distretti fanno riferimento alla Superficie Agibile Massima di Ambito, al fine dell'applicazione delle relative prescrizioni, per massima di ambito si intende la S.A. che l'ambito può ospitare.

3. <u>Volume geometrico</u>
Art. 70 della L.R. 16/2008 e s.m.e i.
Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

4. Lotto asservibile (Art. 71 della L.R. 16/2008 e s.m.e i)
Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui sono espressamente previste e disciplinate dalle norme puntuali di ambito; non è consentita la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area.

5. Superficie asservita (Art. 73 della L.R. 16/2008 e s.m.e i. come integrato dalle presenti norme)
Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'Indice di Utilizzazione Insediativa.
Per area asservita agli edifici esistenti si intende quella determinata in base all'indice di utilizzazione insediativa prevista dal PUC per l'ambito considerato, individuando la SA degli edifici esistenti secondo quanto stabilito dal punto 1 del presente articolo.
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 nel caso di SCIA o DIA. E' comunque imposto l'obbligo 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.

6. Indice di utilizzazione insediativa (Art. 72 della L.R. 16/2008 e s.m.e i.)
Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
Punti aggiuntivi:
Dalla potenzialità edificatoria attribuita al lotto deve essere detratta la S.A. dei fabbricati esistenti sullo stesso e che si intendono mantenere.
Indice di utilizzazione insediativa base (I.U.I. Base) : e' l'Indice di Utilizzazione Insediativa attribuito a tutti gli Ambiti ed ai Distretti, utilizzabile da parte dei soggetti che attuano le trasformazioni secondo le norme dei singoli Ambiti o Distretti.
Indice di utilizzazione insediativa massimo (I.U.I. Massimo): e' l'Indice di Utilizzazione Insediativa massimo realizzabile sul lotto di intervento. L'incremento dell'I.U.I. di base, nei limiti dell'I.U.I. max, può essere ottenuto per un massimo del 20% mediante acquisizione di diritti edificatori da altri lotti e per la restante parte dall'acquisizione di premi edificatori generati da azioni 'virtuose'.
Indice di utilizzazione insediativa minimo (I.U.I. Minimo): e' l'Indice di Utilizzazione Insediativa minimo riferito al lotto di intervento al di sotto del quale non è consentita la nuova edificazione.

7. Superficie coperta (Art. 74 della L.R. 16/2008 e s.m.i.)
Si definisce superficie coperta (S.C.) 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 67, comma 5 della LR 16/2008 e s.m.i, nei limiti dallo stesso indicati.

8. Rapporto di copertura (Art. 75 della L.R. 16/2008 e s.m.i.)

Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile

9. Distanze (Art. 76 della L.R. 16/2008 e s.m.i.)
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 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.
La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un’altra costruzione;
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà;
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada. Il ciglio della strada è quello definito dall’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.

10. Altezza (Art. 77 della L.R. 16/2008 e s.m.i.)
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 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.
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell’altezza massima:
a) 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;
b) 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.

11. Linea di gronda (Art. 79 della L.R. 16/2008 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.

12. Numero dei piani (Art. 80 della L.R. 16/2008 e s.m.i.)
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, salvo quanto previsto nell’art. 18, comma 1.

13. Locali tecnici (Art. 81 della L.R. 16/2008 e s.m.i.)

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.

14. Sagoma (Art. 82 della L.R. 16/2008 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

15. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio (Art. 83 della L.R. 16/2008 e s.m.i.)
Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
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.

16. Locali interrati (Art. 68 della L.R. 16/2008 e s.m.i.)
Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro

17. Pertinenze di un fabbricato in Ambiti esterni all'area urbana
Manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato, aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che non costituiscono Superficie Agibile, secondo le definizioni di cui all'art. 17 della LR 16/2008 e smi, la cui realizzazione è ammessa esclusivamente negli Ambiti APA e TPAA, nei limiti del 20% del volume geometrico dell'edificio principale, quali:
a) cantine, ripostigli, legnaie, depositi attrezzi, rimesse per mezzi agricoli e ricoveri per animali nel rispetto dei seguenti parametri e caratteristiche :
- volume geometrico massimo max. 45 mc;
- altezza massima interna 3,00 m.;
- inclinazione minima delle falde del 15%;
- struttura e tamponamenti in legno, copertura in legno o tegole in laterizio.
b) piccole serre domestiche (locale chiuso che determina un ambiente artificiale idoneo per le coltivazioni agro-floro-vivaistiche) nel rispetto dei seguenti parametri e caratteristiche:
- superficie coperta max. 9,00 mq;
- altezza massima interna 2,30 m.;
- in aderenza ad edifici e con falda unica o isolate con copertura a due falde;
- struttura metallica e tamponamenti, compresa la copertura, in vetro o policarbonato alveolare;
c) tettoie nel rispetto dei seguenti parametri e caratteristiche:
- volume geometrico massimo max. 45 mc;
- spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali;
- altezza massima interna 3,00 m.;

- inclinazione minima della/e falde 15%;
- struttura portante verticale e orizzontale in legno, copertura in legno o tegole in laterizio.

Per gli edifici esistenti dotati di pertinenze con dimensioni inferiori al limite di cui sopra, realizzate prima dell'adozione del P.U.C., è ammesso l'ampliamento delle medesime pertinenze o la realizzazione di nuove, sino alla concorrenza del limite complessivo di cui sopra.
Le pertinenze non possono essere oggetto di successivo cambio d'uso.

18. Attrezzature balneari
Edifici e manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge e per il rimessaggio delle relative imbarcazioni e attrezzature, da realizzarsi esclusivamente mediante rilascio del permesso di costruire.

19. Impianti tecnologici a rete e puntuali locali
Installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione, gli impianti della pubblica illuminazione, del gas, delle telecomunicazioni, della raccolta e smaltimento dei rifiuti, destinate a servire a livello locale il territorio comunale.
Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale nel rispetto delle specifiche norme di settore.

20. Settore
All'interno dei Distretti di trasformazione il Settore definisce l'unità minima di intervento per l'attuazione della trasformazione, assumendo pertanto la valenza di comparto.

21. Parametro di conversione (Art. 67bis della LR 16/2008 e s.m.i.)
Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

22. Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari (Art. 11 della LR 16/2008 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.

23. Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive (Art. 78 della LR 16/2008 e s.m.i.)
- 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.
- 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.
- 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 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. 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, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.
- 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.

24. Superficie minima delle unita' immobiliari destinate a residenza
Le nuove costruzioni residenziali, gli interventi di recupero ai fini residenziali realizzati ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso a residenza nonché gli interventi di suddivisione in più unità immobiliari residenziali, sono ammissibili a condizione che sia rispettata la dimensione minima della singola unità immobiliare stabilita in:
- mq 60 di superficie agibile se comprese negli ambiti APA-ATPA-TPAA a prevalente destinazione agricola o di presidio ambientale;
- mq 40 di superficie agibile se ricadenti negli altri ambiti o distretti.

25. Tetti a falda
In tutto il territorio comunale la pendenza massima delle falde dei tetti non potrà superare la misura del 40%. La norma non si applica agli edifici esistenti aventi coperture con pendenze maggiori caratterizzanti la tipologia architettonica degli stessi (ad esempio le ville di impronta eclettica o liberty).

## *Art. 12) – Destinazioni d'uso*

Le destinazioni d'uso del P.U.C., fatte salve eventuali limitazioni o prescrizioni di carattere qualitativo e quantitativo per le funzioni insediabili previste dalla tabella riportata nel presente articolo e dalle norme dei singoli Ambiti e Distretti, sono articolate nelle categorie e funzioni di seguito elencate.

1. RESIDENZA (art. 7 lett. a) L.R. 25/95)
Comprende le funzioni proprie dell'abitare in luoghi e strutture qualitativamente adeguati; comprende le residenze di civile abitazione nonché strutture ricettive a conduzione familiare, con carattere occasionale o saltuario, quali affittacamere e bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze o appartamenti ammobiliati ad uso turistico.
La residenza con funzione di custodia, dove necessaria, è assimilata alla funzione principale ed è limitata a singoli alloggi.

2. OSPITALITA' RICETTIVA (art. 7 lett. b) L.R. 25/95)
Le funzioni di ospitalità ricettiva sono definite ai sensi della vigente legislazione regionale in materia, secondo la seguente classificazione:
a) Strutture ricettive alberghiere
b) Strutture ricettive all'aria aperta
c) Altre strutture ricettive
d) Strutture balneari

3. CONNETTIVO URBANO (art 7 lett. c) LR 25/95)
La molteplicità delle funzioni urbane minute quali:
- studi professionali;
- esercizi di vicinato: esercizi di distribuzione al dettaglio singoli o organizzati in aggregazione funzionale di nuovi esercizi singoli;
- pubblici esercizi: attività di ristorazione e di somministrazione, edicole, rivendite di generi di monopolio e farmacie, locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo;
- attività di servizio alla persona ed all'impresa (sportelli bancari, agenzie assicurative e di viaggi, palestre, locali destinati ad attività culturali, ecc.);
- attività artigianali purchè non in contrasto con le norme dei regolamenti di igiene e di polizia urbana, non insalubri, con emissioni inquinanti trascurabili e non comportanti particolari esigenze per quanto attiene all'accessibilità veicolare.

4. COMMERCIO AL DETTAGLIO (art 7 lett. c) LR 25/95)
a) Medie e grandi strutture di vendita al dettaglio

5. UFFICI (art 7 lett. d) LR 25/95)
a) Direzionale: Attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese.
Gli uffici delle attività produttive sono assimilati alla relativa funzione.
b) Terziario avanzato : Imprese che operano nei settori della progettazione, ricerca e sviluppo, comunicazione, compatibili con le funzioni urbane.

6. INDUSTRIA, ARTIGIANATO, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI (art 7 lett. e) LR 25/95)
a) Commercio all'ingrosso : Attività connesse con il deposito, il confezionamento, la distribuzione e la commercializzazione all'ingrosso delle merci, ivi compresi i corrieri.
b) Industria, artigianato e logistica : Attività produttive artigianali e industriali, autotrasportatori, autoparchi, attività di servizio ai vettori alle merci e all'industria e attività di deposito.
c) Impianti produttivi speciali e tecnologici : impianti per trattamento, smaltimento e recupero di rifiuti urbani e speciali.

7. ATTIVITA' AGRICOLE E SILVO PASTORALI (art 7 lett. e) LR 25/95)

a) Produzione agricola
b) Filiera agro silvo pastorale

8. IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI
Impianti e installazioni tecnologiche per la produzione e la trasformazione energetica da fonti rinnovabili.

9. SERVIZI
a) Servizi pubblici : spazi pubblici, di interesse generale e locale, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico e strutture pubbliche di interesse generale.
Tali spazi possono essere pubblici, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, realizzati da parte di enti e associazioni che ne assicurino tale uso; possono essere altresì realizzati da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari. Tali servizi privati convenzionati concorrono nella misura del 50% alla determinazione della quantità di aree per servizi pubblici di cui al comma 2 art. 32 della LR 36/97 e smi.

b) Parcheggi pubblici : Parcheggi pubblici o di uso pubblico con funzioni di interscambio e di relazione, destinati a qualsiasi tipo di automezzi e veicoli. Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di soggetti privati**,** che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

c) Servizi privati (art 7 lett. g) LR 25/95): spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica e non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici

10. INFRASTRUTTURE
a) Infrastrutture pubbliche di interesse generale: strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale, reti ferroviarie, compresi i relativi impianti ed insediamenti funzionali, le infrastrutture marittime portuali compresi gli immobili accessori e le relative aree di servizio.

b) Infrastrutture di interesse locale: strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete secondaria e locale, compresi i parcheggi, i percorsi pedonali e le piste ciclabili, posti a margine delle stesse.

11. DISPOSIZIONI GENERALI
a) Funzioni ammesse in tutti gli ambiti : sono sempre ammesse nei singoli Ambiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale del P.U.C., delle ulteriori limitazioni dei piani territoriali sovracomunali e delle normative di settore:
1) infrastrutture di interesse locale;
2) servizi pubblici e parcheggi pubblici.

3) servizi privati non convenzionati limitatamente ad interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della disciplina puntuale delle schede di ambito.

b) Funzioni ammesse e vietate: le funzioni ammesse nei singoli Ambiti e Distretti sono indicate, nelle norme del P.U.C., distinte tra funzioni principali e funzioni complementari, sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Ove indicata solo la categoria generale o la denominazione di un gruppo di funzioni, sono di conseguenza ammesse tutte le specifiche funzioni in essi comprese.
Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenziali alla stessa in quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.
Le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni, sono in essi insediabili, in sede di attuazione degli interventi, fino alla concorrenza massima del 30% della S.A. complessivamente realizzabile.
Le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del P.U.C., possono essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività anche mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo.
Fatti salvi vincoli puntuali (servizi, alberghi), i mutamenti della destinazione d'uso degli edifici o parti di edifici esistenti sono ammessi nel rispetto della destinazioni ammissibili di ciascun ambito o distretto e della puntuale disciplina.
Fatta salva l'applicazione della LR 24/2001, non è consentito il cambio della destinazione d'uso di locali interrati non computati nell'originario titolo edilizio qualora la funzione da insediare comporti l'aumento del carico urbanistico.

## TABELLA MIX FUNZIONALE
## relativo alla realizzazione di nuova S.A. conseguente l'utilizzo dell' I.U.I.

| AMBITI/DISTRETTI | OSPITALITA' RICETTIVA | INDUSTRIA, ARTIGIANATO, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI, ATTIVITA' AGRICOLE | COMMERCIO AL DETTAGLIO, CONNETTIVO URBANO, UFFICI | RESIDENZA |
|---|---|---|---|---|
| **DT** | | | | |
| DT_01 (DTR) | 10% | - | 20% | 70% |
| DT_02 (DTP) | - | 100% | - | - |
| DT_03 (DTS) | - | 100% | - | - |
| DT_04 (DTS) | - | - | 100% | - |
| DT_05 (DTP) | - | 50% | 50% | - |
| DT_06 (DTP) | - | 50% | 50% | - |
| DT_07 (DTS) | - | - | - | - |
| DT_08 (DTP) | - | 50% | 50% | - |
| DT_09 (DTP) | - | 70% | 30% | - |
| DT_10 (DTS) | 40% | 20% | - | 40% |
| DT_11 (DTS) | - | - | - | - |
| DT_12 (DTS) | 100% | - | - | - |
| DT_13 (DTR) | 10% | - | 20% | 70% |
| DT_14 (DTR) | 10% | - | 20% | 70% |
| DT_15 (DTP) | 50% | - | 15% | 35% |
| **TU** | | | | |
| TU_01 (TUR) | - | - | - | - |
| TU_02 (TUR) | - | - | - | - |
| TU_03 (TUR) | - | - | - | - |
| TU_04 (TUR) | 5% | - | 5% | 90% |
| TU_05 (TUR) | - | - | - | - |
| TU_06 (TUP) | - | 80% | 20% | - |
| TU_07 (TUP) | - | 80% | 20% | - |
| TU_08 (TUR) | 60% | - | 40% | - |
| TU_09 (TUR) | 5% | - | 5% | 90% |
| TU_10 (TUR) | 5% | - | 5% | 90% |
| TU_11 (TUR) | 5% | - | 5% | 90% |
| AIS | - | - | - | - |
| AIS_19 | 100% | - | - | - |
| APA | - | 50% | - | 50% |
| ATPA | - | 70% | - | 30% |
| FC | - | - | - | - |
| NAF | 20% | - | 20% | 60% |
| SU | - | - | - | - |
| TNI | - | - | - | - |
| TPAA | - | 70% | - | 30% |
| TSC | 10% | - | 10% | 80% |
| TUS | - | - | - | - |

Le percentuali sopra indicate costituiscono un limite massimo inderogabile per ciascun ambito e distretto.
In applicazione delle percentuali previste nella tabella, non sarà più possibile realizzare nuova S.A., per le funzioni che hanno raggiunto le quantità disponibili.
Le percentuali relative alla funzione residenziale sono da intendersi come massime ammissibili e vincolanti ai fini del titolo edilizio avente ad oggetto l'utilizzo dell'I.U.I..

## *Art. 13) - Interventi edilizi*

Gli interventi ammessi devono rispettare i limiti dell'attività edilizia e la disciplina prevista per specifici settori; le norme del P.U.C., a livello di Ambiti o Distretti, possono inoltre prevedere limitazioni e prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti.
Vigono inoltre le precisazioni e le limitazioni di seguito indicate con riferimento agli interventi edilizi definiti dalla legislazione regionale

1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per la conservazione del patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi fino al risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso per le funzioni ammesse.
1.1 Manutenzione ordinaria (Art. 6 della LR 16/2008)
1.2 Manutenzione straordinaria (Art. 7 della LR 16/2008)
1.3 Restauro (Art. 8 della LR 16/2008)
1.4 Risanamento conservativo (Art. 9 della LR 16/2008)
1.5 Ristrutturazione edilizia (Art. 10 della LR 16/2008)
Punti aggiuntivi:
- l'ampliamento degli edifici entro i limiti percentuali previsti dalle norme puntuali d'ambito, è consentito una sola volta ancorché attuato per singole unità immobiliari, a condizione che non abbiano già usufruito dell'incremento esterno ai sensi del precedente P.R.G.;
- la saturazione della percentuale sopra indicata nel caso sia stato sfruttato parzialmente l'incremento ai sensi del precedente P.R.G.;
- l'incremento della S.A. senza limitazioni rispetto alla S.A. esistente esclusivamente se realizzato all'interno del volume geometrico;
- la superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima alla data del 27/05/1980.
1.6 Mutamento di destinazione d'uso senza opere
1. 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 una 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.
2. 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
Punti aggiuntivi:
- fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli ambiti è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso senza opere per le funzioni ammesse.
E' comunque obbligatorio il reperimento, ovvero la monetizzazione, dei pertinenti spazi pubblici, qualora dalla nuova funzione insediata consegua l'incremento del carico urbanistico.

## 2. Interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

### 2.1 Sostituzione edilizia (Art. 14 della LR 16/2008)

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 alla LR 16/2008, articolo 10, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.
2. Tali interventi:
a) 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 alla LR 16/2008, articolo 10, 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;
b) 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.
Punti aggiuntivi:
- l'ampliamento degli edifici entro i limiti percentuali previsti dalle norme puntuali d'ambito, è consentito una sola volta ancorché attuato per singole unità immobiliari, a condizione che non abbiano già usufruito dell'incremento esterno ai sensi del precedente P.R.G.;
- la saturazione della percentuale sopra indicata nel caso sia stato sfruttato parzialmente l'incremento ai sensi del precedente P.R.G.;
- l'incremento della S.A. senza limitazioni rispetto alla S.A. esistente esclusivamente se realizzato all'interno del volume geometrico;
- la superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima alla data del 27/05/1980.

### 2.2 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale (Art. 15 della LR 16/2008)

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 come disciplinate dalle presenti norme;
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dal PUC 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 roulotte, camper, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalow), 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 della LR 16/2008**;** 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.
2.3 Ristrutturazione urbanistica (Art. 16 della LR 16/2008)
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.

3. Interventi ammessi in tutti gli Ambiti e Distretti

Sono sempre consentiti nei singoli Ambiti e Distretti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, nel rispetto delle relative norme progettuali di livello puntuale del P.U.C.:
- interventi di nuova realizzazione e di modifica della viabilità pubblica, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili o di parcheggi pubblici in fregio alla strada;
- realizzazione di servizi pubblici senza specifici limiti dimensionali, da definire in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni.
- le opere di infrastrutturazione primaria pubblica quali le reti idriche, fognarie, telefoniche, elettriche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, senza l'obbligo del rispetto di alcun parametro edilizio-urbanistico.

4. Interventi di carattere straordinario

A seguito di eventi di carattere accidentale in relazione ai quali non sussistano o siano state rimosse eventuali situazioni di pericolo imminente per persone o cose, documentati da apposita perizia tecnica, potrà essere rilasciato il prescritto titolo abilitativo per la ricostruzione dell'edificio preesistente di cui sia possibile documentare il legittimo originario inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, anche in deroga alle presenti norme; è fatta salva la facoltà della Civica Amministrazione, di prescrivere migliorie di carattere igienico e funzionale sull'edificio e sulle sue pertinenze.

## *Art. 14) - Prestazioni di sostenibilità ambientale*

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare la funzione "industria artigianato e logistica", devono configurarsi come "aree produttive ecologicamente attrezzate" progettate, realizzate e gestite sulla base di criteri di ecoefficienza. Ciò al fine di privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico e garantire un sistema di gestione integrato degli aspetti ambientali, tale da ridurre e prevenire l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, favorire la tutela della salute e della sicurezza.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare le funzioni uffici, alberghi residenze turistico-alberghiere, devono utilizzare corpi illuminanti caratterizzati da maggiore

efficienza, anche con tecnologie a LED e utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi e privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare Medie e Grandi strutture di vendita di generi alimentari, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo, utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione all'interno del tessuto urbano compatto, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico.

### *Art. 15) – Distanze*

1. Fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli Ambiti gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione devono rispettare le distanze stabilite dal D.M. 02/04/68 n. 1444 e s. m. e i. art. 9 punto 3.
2. La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e la linea di confine della proprietà stabilita nelle schede di ciascun ambito e distretto, può essere derogata mediante accordi fra confinanti.
3. Per le parti interrate la distanza tra il perimetro della costruzione e il confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 3.00; sono inclusi nel perimetro le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali. La disposizione non si applica per i pubblici servizi.
4. La distanza del filo di fabbricazione di una costruzione dalle strade, al di fuori del centro abitato, è disciplinata dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, di cui al D.P.R. 495/1992; a tal fine il P.U.C. fa riferimento al limite del centro abitato perimetrato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992.
All'interno del centro abitato come sopra delimitato, ferme restando le sovraordinate prescrizioni contenute nel Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione, valgono le distanze dalle strade indicate nella disciplina urbanistica degli Ambiti.
Nei Distretti di trasformazione, le distanze tra i fabbricati e fra i fabbricati e le strade saranno definite in sede di formazione degli strumenti urbanistici previsti per l'attuazione degli interventi e potranno essere inferiori a quelle precedentemente indicate.
In caso di costruzione di nuovi edifici o di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici esistenti, il Comune può chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie per una profondità non superiore a metri cinque dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nella cartografia del Piano.
Nel caso in cui su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica, il Comune può chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a mt. 10 dai bordi stradali esistenti.
5. La fascia di rispetto cimiteriale di cui al RD n.1265 del 1934 art. 338 e successive modificazioni è pari a 100 metri per Cimitero Armea e Foce ed a 50 metri per i Cimiteri frazionali di Poggio, Coldirodi, Bussana, Verezzo San Donato e Verezzo Sant'Antonio; all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di

recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento.
6. La fascia di rispetto dal Demanio Marittimo di cui all'art. 55 del Codice della Navigazione è pari a 30 metri dalla linea di confine demaniale.
7. La fascia di rispetto dai punti di captazione dell'acqua potabile di cui al Decreto Legislativo 11/05/1999 n. 152, art. 21 comma 7 è pari a 200 metri.
8. La fascia di rispetto ferroviario di cui all'art. 49 del DPR n. 753 del 11 luglio 1980 è pari a 30 metri dalla più vicina rotaia.
9. La fascia di rispetto del depuratore di cui alla Delibera Ministeriale LL.PP. 4 febbraio 1977 Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione" è pari a 100 metri dal profilo dell'edificio
10. La fascia di rispetto in prossimità degli elettrodotti è fissata dal DPCM dell'8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".
11. La fascia di rispetto dai gasdotti è fissata dal DM 24 novembre 1984, "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8".
12. La distanza minima dell'edificazione, fuori terra ed in sottosuolo, dai corsi d'acqua è stabilita dai Piani di Bacino e dalle disposizioni regionali vigenti con riferimento al limite del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971.

### *Art. 16) – Parcheggi privati (art. 19 LR 16/2008 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 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, 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 del 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 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.
5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente da cui consegua l'aumento del numero delle unità immobiliari a destinazione residenziale o ad essa assimilabile o il mutamento della destinazione d'uso a residenza o ad essa assimilabile, sono soggetti all'obbligo del reperimento degli spazi a parcheggio al servizio delle unità immobiliari in ragione di un posto auto per unità fino a 60 mq di SA e due posti auto per unità aventi SA superiore ai 60 mq. In caso di frazionamento l'obbligo è limitato alle unità immobiliari realizzate in più rispetto a quelle esistenti. Ai fini della determinazione delle quantità di parcheggio necessarie si considera come esistente, e quindi esonerata dall'obbligo di reperimento, l'unità immobiliare avente SA maggiore. 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, quantificata secondo i criteri approvati con deliberazione della G.C. n. 108 del 28/02/2002 per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali relativi agli interventi di recupero dei sottotetti ex L.R. 24/2001.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.
7. 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 l. 122/1989 e successive modifiche.
8. La dotazione minima di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è stabilita nella misura del 20% della superficie agibile.

### *Art. 17) – Discipline di settore e limiti all'attività edilizia*

1**.** <u>Norme tecniche per la realizzazione di parcheggi</u>

La realizzazione di parcheggi, in struttura, in sottosuolo o fuori terra, pubblici, privati e pertinenziali, è soggetta alle condizioni stabilite nella disciplina dei singoli Ambiti e Distretti e alle seguenti disposizioni:
- le autorimesse non sono ammesse nelle ZTL o nelle aree pedonali;
- negli Ambiti di conservazione devono risultare accessibili da una viabilità carrabile esistente con idonee caratteristiche geometriche;
- i progetti di intervento devono essere corredati dalle analisi e dagli elaborati relativi ai sondaggi geologici di tipo diretto per accertarne la preventiva fattibilità, oltre a quanto previsto nelle norme geologiche del P.U.C.;
- i progetti che prevedono una capacità di parcamento superiore a 50 posti auto devono essere corredati da uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'intervento proposto;

- le coperture devono preferibilmente prevedere la realizzazione di verde pensile che mitighi la visibilità della struttura, fatti salvi i casi di aree già destinate alla viabilità pubblica o privata;

## 2. Attività turistico – ricettiva

1. Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere comportano il reperimento di parcheggi di pertinenza nella misura minima di un posto auto per ogni camera, ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.
2. La dotazione di parcheggi di pertinenza per la realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere, in edifici esistenti e per gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento di alberghi esistenti, è da prevedere in conformità alle disposizione del regolamento regionale vigente.
3. Per l'insediamento e l'ampliamento dell'attività agrituristica è ammessa la demolizione di edifici esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione aziendale e l'accorpamento al fabbricato principale alle seguenti condizioni:
   - l'ampliamento del fabbricato principale deve risultare contenuto nel 50% della S.A. esistente;
   - l'accorpamento non può essere cumulato agli altri eventuali ampliamenti per adeguamenti igienico-tecnologici consentiti dalla disciplina puntuale degli ambiti;
   - l'immobile è soggetto a vincolo decennale di destinazione ad uso agrituristico.

Per le ulteriori disposizioni ed in genere per l'insediamento delle attività agrituristiche si rimanda alle specifiche norme di settore.
4. Per quanto riguarda la Programmazione dell'offerta turistico ricettiva di cui alla LR 1/2008 e smi, si rimanda allo specifico capitolo della relazione illustrativa del PUC.

## 3. Disciplina urbanistico – commerciale

1. Il parametro dimensionale di riferimento per le funzioni commerciali è la Superficie di Vendita (S.N.V.) come definita dalla legislazione regionale.
2. Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura commerciale e dei servizi ad essa correlati devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo, condizioni di intralcio alla circolazione con particolare riferimento alla formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione.
3. Le strutture di vendita (o aggregazioni di strutture) che hanno un fabbisogno di parcheggi pertinenziali superiore a 50 posti auto devono produrre, ai fini della loro assentibilità, uno studio viabilistico sulle condizioni di accessibilità e di impatto a livello di rete.
4. Fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni previste dai singoli ambiti e distretti e dalla disciplina regionale con riferimento ai regimi del PTCP, le attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono assoggettate alle limitazioni riportate nella seguente tabella.

## COMPATIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SUDDIVISI PER TIPOLOGIA, AMBITI E DISTRETTI

| AMBITI E DISTRETTI | | E.V. mq | | M.S.V. mq | | G.S.V. mq | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | alim | no alim | alim | no alim | alim | no alim |
| AMBITI CONSERVAZIONE | **TUS** | 0-100 | 0-150 | 101-250(1) | 151-600(1) | - | - |
| | **TNI** | 0-250 | 0-250 | - | - | - | - |
| AMBITI RIQUALIFICAZIONE | **AIS** | 0-250 | 0-250 | - | - | - | - |
| | **NAF** | 0-100 | 0-150 | 101-250 | 151-600 | - | - |
| | **APA** | 0-250 | 0-250 | - | - | - | - |
| | **ATPA** | 0-250 | 0-250 | - | - | - | - |
| | **FC** | 0-250 | 0-250 | - | - | - | - |
| | **SU** | 0-250 | 0-250 | 251-600 | 251-1000 | - | - |
| | **TPAA** | 0-250 | 0-250 | - | - | - | - |
| | **TSC** | 0-250 | 0-250 | 251-1500 | 251-1500 | - | - |
| | **TUR** | 0-250 | 0-250 | 251-1500 | 251-1500 | - | - |
| | **TUP** | 0-250 | 0-250 | 251-1500 | 251-1500 | >1500 | >1500 |
| DISTRETTI TRASFORMAZIONE | **DTR** | 0-250 | 0-250 | 251-1500 | 251-1500 | - | - |
| | **DTP** | 0-250 | 0-250 | 251-1500 | 251-1500 | >1500 | >1500 |
| | **DTS** | 0-250 | 0-250 | - | - | - | - |

(1) *Fino a 1000 mq in caso di CIV con le modalità stabilite dalla programmazione regionale.*

Nelle zone destinate a pubblici servizi sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato nei limiti dimensionali previsti nell'ambito o distretto di appartenenza.
5. Le superfici relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali sono stabilite in funzione della classificazione merceologica nel rispetto dei parametri di seguito riportati. Sono escluse dall'obbligo del reperimento dei parcheggi pertinenziali le attività comprese in zone pedonali.

## DOTAZIONI MINIME DI SPAZI DA DESTINARE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE

### a) ESERCIZI DI VICINATO

Non è previsto il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziale.

### b) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

| SETTORE MERCEOLOGICO | PARCHEGGI |
|---|---|
| ALIMENTARE | 1,50 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per MSV fino a 800 mq di SV<br>2,50 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per MSV fino a 1500 mq di SV |
| NON ALIMENTARE | 0,80 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita |

## c) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

| SETTORE MERCEOLOGICO | PARCHEGGI |
|---|---|
| ALIMENTARE | 3,00 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita |
| NON ALIMENTARE | 1,00 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita |

6. La dotazione di parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita può essere monetizzata, in ragione del corrispondente valore di mercato, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento in un raggio di 200 mt dall'attività da insediare. Il valore è quantificato con determinazione dirigenziale sarà oggetto di adeguamento annuale ISTAT.
In alternativa alla monetizzazione, il Comune, valutando l'impatto di tali strutture nell'ambito della zona in relazione alla riqualificazione commerciale, all'impatto sulla viabilità esistente e al traffico, alla situazione dei parcheggi pubblici presenti e alla loro interrelazione con la struttura di vendita, può prevedere:
a) l'utilizzo, a titolo gratuito per i clienti dell'esercizio commerciale, di parcheggi privati nelle immediate vicinanze del medesimo esercizio, previa convenzione tra il titolare dell'attività commerciale ed i soggetti privati che hanno la disponibilità dei relativi parcheggi, fermo restando il limite di superficie di parcheggio previsto dalle presenti norme;
b) la realizzazione di parcheggi anche non contigui o vicini all'esercizio, a condizione che siano collegati con mezzi pubblici adeguati e prevedendo anche la possibilità di attivazione di bus navetta al cui costo partecipa l'impresa che gestisce la struttura interessata.
Per quanto non disciplinato dal PUC si rimanda alle specifiche norme di settore.
Per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande non è richiesta la dotazione di spazi aggiuntivi a parcheggio pubblico.

**4.** Edilizia Residenziale Sociale

Per ogni intervento di nuova costruzione a destinazione residenziale e di sostituzione edilizia con cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale sono dovute le quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) previste dal presente articolo, con le seguenti precisazioni ed integrazioni:
- le Superfici Agibili degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di cui all'art. 14 della L.R. 38/07, delle strutture alloggiative temporanee e delle strutture per l'inclusione sociale, di cui all'art. 16 della L.R. 38/07, cedute gratuitamente agli Enti pubblici istituzionalmente competenti, o monetizzate, concorrono al raggiungimento dello standard urbanistico, in quanto servizi abitativi di interesse generale;
- la formazione di maggiori quote di Superficie Agibile di ERS rispetto alle quantità minime dovute, derivante dalla realizzazione di una qualsiasi tipologia di casa che configura il sistema dell'ERS ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R. 38/07 e s.m. e i., per le parti non cedute gratuitamente agli Enti pubblici istituzionalmente competenti e quindi non costituenti standard urbanistico, viene incentivata dal P.U.C. attraverso il riconoscimento dei seguenti ulteriori diritti edificatori: ogni metro quadrato di Superficie

Agibile di ERS per le quantità eccedenti le quote minime richieste, incide sull'I.U.I. di zona per 0,8 mq, per una corrispondente premialità del 25%;
- sulla base di reali istanze e fabbisogni insorgenti di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale a canone moderato, la C.A. può individuare, a seguito di bandi pubblici, aree destinate a risolvere le nuove richieste di edilizia primaria. In tal caso le conseguenti varianti al P.U.C. si configurano come ammissibili ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997, purché corredate di adeguata dimostrazione delle relative ragioni.
Gli alloggi da destinare ad ERS, realizzati mediante interventi sul patrimonio esistente, sono esonerati dal pagamento del contributo di costruzione.

**Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**
Gli interventi aventi destinazione residenziale di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso ristrutturazione urbanistica superiori a 500 mq di Superficie agibile sono assoggettati al reperimento della quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) nella misura prevista dal presente articolo.
Tale quota è aggiuntiva rispetto all'entità dell'edificazione prevista dal relativo progetto di intervento e comporta il soddisfacimento dei necessari standard urbanistici.
Gli interventi che prevedono fino a 1500 mq di superficie agibile residenziale possono essere in via ordinaria monetizzati nella misura prevista dal presente articolo ed in tal caso la SA complessiva dell'intervento non sarà ridotta della quota ERP.
Gli interventi che prevedono superficie agibile residenziale superiore a 1500 mq possono in via straordinaria essere monetizzati a seguito della positiva e motivata valutazione del Consiglio Comunale.
E' stabilito, per l'anno 2013, l'importo della eventuale monetizzazione, corrispondente alle quote di ERP come sopra individuate, in 2.091,49 €/mq. di S.A.. Tale importo sarà adeguato annualmente secondo la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.
Il PUC individua al NCT, Foglio 45, Mapp. 935-550-570-1107 l'area di proprietà comunale, nella quale realizzare 12 unità abitative da destinare ad ERP con le somme derivanti dalle monetizzazioni.
Gli interventi privati da realizzare da cui consegua un incremento della funzione residenziale, dovranno reperire una quota di alloggi ERP pari al 10% della superficie agibile residenziale prevista.
Gli interventi privati da realizzare sul patrimonio edilizio esistente da cui consegua un incremento delle potenzialità edificatorie per destinazioni residenziali, dovranno reperire una quota di alloggi ERP pari al 5% della superficie agibile residenziale prevista.
La quota di ERP come sopra determinata potrà essere monetizzata a seguito della positiva e motivata valutazione del Consiglio Comunale.
Nel caso di monetizzazione della quota ERP relativa ad intervento sul patrimonio edilizio esistente, il corrispondente volume non potrà essere realizzato.
Le quote ERP, determinate ai sensi del presente articolo, possono essere reperite, a seguito della positiva e motivata valutazione del Consiglio Comunale in ragione del riconoscimento di un maggiore interesse pubblico, anche al di fuori delle zone di intervento, esclusi gli ambiti con destinazione agricola e di presidio ambientale, oppure tramite la cessione di unità immobiliari di corrispondente superficie idonee all'immediato utilizzo. Nel caso di cessione di alloggi, ritenuti idonei e di immediato utilizzo, le quote ERP determinate ai sensi del presente articolo, sono ridotte rispettivamente al 5% per le nuove costruzioni e del 3% per gli interventi sull'esistente.
Nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale soggetti a convenzione, dovrà essere verificata la possibilità di inserire anche interventi ERS per il canone moderato.

Per quanto riguarda il documento attuativo per le politiche per la casa contenente anche previsioni di natura finanziaria di cui all'art 26 c. 4 della LR 38/2007 e smi, si rimanda allo specifico capitolo della relazione illustrativa del PUC.
REQUISITI URBANISTICI ED EDILIZI
Le unità immobiliari da riservare ad ERP dovranno risultare realizzate secondo i seguenti criteri e dotazioni:

a) accorpati in numero significativo;
b) dotati di un corpo scale autonomo;
c) localizzati in ambiti dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie adeguate;
d) dotati di accessibilità servita dalla rete e mobilità pubblica.

Le superfici che non concorrono al calcolo della SA, ma necessarie anche ai sensi delle vigenti leggi alla corretta e regolare fruizione degli alloggi, sono comunque da realizzare a carico del soggetto attuatore.
Qualora le superfici di riserva di ERP generate dall'intervento non siano riconducibili ad un intervento unitario con un numero finito di alloggi, secondo i criteri precedentemente enunciati, la quota parte di S.A. non realizzabile dovrà essere monetizzata.
Gli interventi che non soddisfano i requisiti urbanistici ed edilizi sopra indicati dovranno sempre ricorrere all'istituto della monetizzazione.

## 5. Impianti di tele radiocomunicazione

Nelle more dell'aggiornamento del Piano di Organizzazione degli impianti di teleradiocomunicazioni (art. 11 della L.R. 10/2012), approvato con deliberazione CC 56 del 29/05/2001, possono essere comunque mantenuti gli impianti ad oggi esistenti sempre che siano stati realizzati sulla base del pertinente titolo abilitativo e verificati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

## 6. Distributori di carburante

1. Ai sensi della Legge 18/12/1970 N. 1034, gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione costituiscono pubblico servizio. Gli stessi possono essere autorizzati nel rispetto dei seguenti criteri, requisiti e caratteristiche, individuati come disposto dall'art. 2 del D.Lgs. n. 32/98.
2. Per quanto concerne l'accesso dalla strada pubblica la localizzazione deve avvenire nel rispetto dell'art. 22 del D. Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada) e degli artt. 44-45-46 del relativo Regolamento di attuazione, a secondo se l'ubicazione è situata all'interno o all'esterno del centro abitato. Devono altresì essere rispettate le norme in materia di pertinenze delle strade contenute nell'art. 24 del Codice della Strada e negli artt. 60-61 del relativo Regolamento di attuazione.
3. Gli impianti possono essere installati in tutte le zone omogenee dello strumento urbanistico generale ad eccezione di quelle definite "di conservazione " e classificate "A" ai sensi del D.M. 02/04/68 n. 1444. L'installazione non è consentita negli ambiti assoggettati al regime normativo di "conservazione" dagli assetti del livello locale Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, considerato l'elevato valore paesaggistico delle aree in esse comprese.
4. Nelle zone di cui al precedente comma 3 possono essere installati impianti eroganti esclusivamente energia elettrica nel rispetto della normativa vigente in materia.
5. Per gli impianti da realizzare in zone vincolate come beni paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 è obbligatorio presentare, a corredo dell'istanza di Permesso di

Costruire, sufficienti elaborati tecnici atti a dimostrare un corretto inserimento ambientale con particolare riguardo agli accorgimenti da adottare per mitigare gli effetti del nuovo insediamento sul paesaggio.
6. E' vietata l'installazione in aree sulle quali le costruzioni rappresentino ostacoli a visuali di beni di interesse storico, architettonico, urbanistico ed ambientale.
PARAMETRI E INDICI
La dimensione del lotto non può essere inferiore a 800 mq.
E' consentita la costruzione di edifici pertinenziali e complementari all'impianto aventi destinazione commerciale (quali minibar, minimarket etc.) e di servizio (autolavaggio, officina, deposito etc.) nel rispetto dei seguenti parametri:
- Superficie Netta di Vendita (SV) non superiore a 250 mq nel rispetto comunque dei parametri di superficie in relazione alle zone urbanistiche in cui ricade l'impianto e delle altre norme stabiliti dall'art. 44 delle presenti Norme di Attuazione;
- rapporto di superficie max 15% escluse le pensiline, h max 4,00 mt, S.A. max 150 mq, distanze dai confini 5 mt, distanze dai fabbricati 10 mt. (escluso quella tra gli edifici interni all'impianto), distanza dalle strade pubbliche 5 mt.
- Per gli impianti che prevedano l'erogazione di carburanti ecocompatibili (metano e GPL) o per gli impianti che si dotino di sistemi di autosufficienza energetica e/o utilizzino fonti energetiche alternative rinnovabili quali: fotovoltaico, conversione, etc…: rapporto di superficie max 20% escluse le pensiline e S.A. max 200 mq, nel rispetto dei precedenti parametri di distanza e altezza;
- all'interno del lotto devono essere reperite aree da adibire nella misura minima del 20% a verde privato e nella misura minima del 20% a parcheggio pertinenziale. Tali aree devono essere opportunamente alberate con piante di alto fusto in ragione di almeno una ogni 50 mq. di superficie destinata a verde ed a parcheggio.
- per le tipologie e dimensioni delle insegne si fa espresso riferimento a quanto stabilito dalle norme del Codice della Strada e dal Regolamento di Arredo Urbano; nel caso di insegne a bandiera possono essere derogati i limiti dimensionali previsti dal citato Regolamento, verificando comunque la compatibilità delle stesse con le caratteristiche urbane ed ambientali della zona.
Gli impianti ad uso privato sono esclusi dalla presente regolamentazione.

### *Art. 18) - Distretti di trasformazione*

1. I Distretti di trasformazione sono individuati nella cartografia del P.U.C. denominata Ambiti e Distretti. Ogni Distretto è contraddistinto da una sigla che rimanda, per raggruppamenti tipologici, alle schede normative delle norme di congruenza.
In alcuni casi i Distretti di trasformazione sono suddivisi secondo quanto individuato nelle schede normative.
Le trasformazioni urbanistiche e edilizie nei Distretti e nei singoli Settori sono disciplinate dalle seguenti disposizioni di carattere generale e dalle complementari disposizioni definite nelle specifiche schede normative delle norme di congruenza.
2. I Distretti di trasformazione si articolano in:
- Distretti di trasformazione urbana;
- Distretti di trasformazione produttivi;
- Distretti di trasformazione servizi.
3. Disciplina urbanistica generale
Le presenti disposizioni definiscono la disciplina generale di regolamentazione delle trasformazioni urbanistiche per tutti i Distretti di trasformazione e per i singoli Settori, ad eccezione di eventuali differenti previsioni contenute nelle singole schede normative

delle norme di congruenza, che in tal caso prevalgono sulle presenti disposizioni di carattere generale.
3.1 Le schede normative delle norme di congruenza in alcuni casi prevedono la possibilità di insediare nei Distretti di trasformazione o nei Settori in essi compresi oltre alle funzioni principali, connotanti le trasformazioni previste, anche altre funzioni, definite complementari; le funzioni complementari, fatte salve differenti previsioni contenute nelle singole schede normative, sono insediabili in sede di attuazione degli interventi fino alla concorrenza massima del 30% delle superfici agibili complessivamente insediabili realizzate nelle rispettive unità minime di intervento.
3.2 I piani urbanistici operativi e ogni altro strumento di attuazione, devono sempre prevedere la corresponsione minima di aree per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie, secondo le quantità fissate dall'art. 7, anche quando tali quote non sono specificamente individuate nelle elaborazioni grafiche dei singoli Distretti e Settori o all'interno delle schede normative. Tale dotazione deve essere reperita, salvo la comprovata impossibilità o diverse disposizioni contenute nelle schede normative, all'interno dell'unità minima di intervento. La dotazione minima è obbligatoria anche per le quote di Superficie Agibile acquisite a seguito dell'applicazione dei meccanismi perequativi.
Quando le schede normative dei singoli Distretti o Settori individuano, fra le dotazioni di servizi obbligatorie, maggiori quantità di aree da corrispondere per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, queste sono comunque dovute gratuitamente anche se eccedono le quantità minime fissate dall'art. 7.
I costi per la realizzazione dei servizi pubblici, previsti dalle schede normative a diretto carico degli operatori, sono sempre scomputabili dalla relativa quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge nelle modalità ammesse dalle vigenti disposizioni normative.
3.3 I Piani Urbanistici Operativi e ogni altro strumento di attuazione, ove contemplati, devono sempre prevedere la corresponsione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie specificamente previste nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione e Settori; i costi per la realizzazione di tali infrastrutture sono sempre scomputabili dalla relativa quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge nelle modalità ammesse dalle vigenti disposizioni normative.
3.4 La realizzazione delle infrastrutture e servizi pubblici nei Distretti e nei Settori è sempre ammessa anche ove non espressamente indicato nelle singole schede normative.
3.5 I tracciati indicati per la realizzazione delle infrastrutture possono essere modificati al fine di meglio corrispondere alle esigenze funzionali rilevabili all'atto della trasformazione e per attenuare l'impatto ambientale delle opere previste.
3.6 Il perimetro dei Distretti di trasformazione e dei singoli Settori può essere rettificato in sede di formazione dei P.U.O. quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione, nei limiti e nelle modalità previste dall'art. 53 della L.R. 36/97 unicamente: - per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi;
- per assicurare migliori connessioni con l'intorno;
- per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto.
Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina dell'ambito confinante prevalente.
3.7 La capacità edificatoria di un Distretto o di un Settore è generata dagli Indici di Utilizzazione Insediativa applicati a tutte le aree comprese all'interno dei loro perimetri.

Le aree di concentrazione volumetrica interne ai Distretti ed ai Settori, individuate nelle schede grafiche delle norme di congruenza, definiscono i limiti della nuova edificabilità, che dovrà essere in esse contenuta; i perimetri di tali aree possono essere modificati solo conseguentemente alle rettifiche di perimetrazione dei Distretti o dei Settori, in attuazione della disciplina di cui al precedente punto.
3.8 Qualsiasi intervento di trasformazione nei Distretti e nei Settori dovrà essere preceduto da uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo, che dimostri la capacità della rete infrastrutturale esistente e di previsione, connessa alle nuove trasformazioni, di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento delle nuove funzioni.
3.9 Per favorire la raccolta delle acque meteoriche nell'ambito delle urbanizzazioni relative agli interventi di nuova costruzione, sono comprese nelle urbanizzazioni primarie: la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, la relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi.
Le singole schede possono indicare ulteriori prestazioni.
4. Disciplina urbanistica puntuale
4.1 Le singole schede normative individuano per ogni Distretto e per ogni Settore, nel caso di compresenza di più settori all'interno di uno stesso distretto, la specifica disciplina urbanistica, paesaggistica ambientale di riferimento per ogni trasformazione dei territori in essi compresi.
4.2 La specifica disciplina urbanistica:
- indica gli obiettivi delle trasformazioni;
- rileva la superficie territoriale del Distretto, a titolo indicativo ed ai fini del calcolo della capacità insediativa complessiva del Piano;
- suddivide, in alcuni casi, il Distretto in più Settori;
- definisce per ogni unità minima di intervento le funzioni ammesse in sede di trasformazione;
- definisce le modalità di attuazione e di intervento delle trasformazioni;
- definisce per ogni singola unità minima di intervento i seguenti principali parametri urbanistici caratterizzanti le trasformazioni:
a) l'Indice di Utilizzazione Insediativa Base e l'eventuale indice di Utilizzazione Insediativa Massimo, per il dimensionamento delle grandezze edilizie ammissibili;
b) le dotazioni di servizi di interesse pubblico e infrastrutture per la mobilità obbligatorie e indispensabili a sopportare i carichi insediativi indotti dalle trasformazione le cui aree necessarie alla loro realizzazione sono da corrispondere anche se eccedenti le quote di servizi pubblici dovute nelle quantità fissate dal Piano in relazioni alle funzioni insediate;
c) le dotazioni di servizi di interesse pubblico e infrastrutture aggiuntive,
- definisce le specifiche prestazioni ambientali richieste;
- definisce la disciplina paesistica di livello puntuale;
- definisce il livello di flessibilità delle previsioni;
- definisce la disciplina urbanistica in regime transitorio.
5. Regime transitorio
Nei Distretti di trasformazione e nei Settori fino alla formazione delle trasformazioni previste, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono sempre consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo.
6. Regime definitivo
Nei Distretti di trasformazione e nei Settori a trasformazione avvenuta, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono consentiti tutti gli interventi edilizi che non alterino l'assetto complessivo del distretto trasformato e non comportino l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nella relativa scheda.

# 4. Disciplina d’uso del territorio

### *Art. 19) - Articolazione del territorio*

Il territorio comunale é suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione.
Ciascun Ambito é dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori.
Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del P.U.C., che costituiscono espressamente disciplina paesistica.

### *Art. 20) - Ambiti di conservazione e di riqualificazione*

AMBITI DI CONSERVAZIONE
TUS – Ambiti di conservazione del tessuto urbano storico
TNI - Ambiti di conservazione dei territori non insediabili

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
NAF - Ambiti di riqualificazione dei nuclei di antica formazione
AIS - Ambiti di riqualificazione per infrastrutture e servizi
APA - Ambiti di riqualificazione delle aree a prevalenza agricola (comprende alcuni sottoambiti di campagna abitata)
ATPA - Ambiti di riqualificazione delle aree di tutela paesistico ambientale (comprende alcuni sottoambiti di campagna abitata)
FC - Ambiti di riqualificazione della fascia costiera
SU - Ambiti di riqualificazione della struttura urbana qualificata
TPAA - Ambiti di riqualificazione dei territorio di presidio ambientale a vocazione agricola (comprende alcuni sottoambiti di campagna abitata)
TSC - Ambiti di riqualificazione del tessuto sparso di contorno
TUR - Ambiti di riqualificazione del tessuto urbano consolidato residenziale (comprende alcuni sottoambiti di maggior degrado)
TUP - Ambiti di riqualificazione del tessuto urbano consolidato (produttivo)

### *Art. 21) - Sistema delle infrastrutture e dei servizi*

Il sistema delle infrastrutture e dei pubblici servizi è rappresentato nella Tavola della città pubblica.
Fanno parte del sistema delle infrastrutture e dei servizi:
- gli Ambiti Infrastrutture e Servizi (AIS);
- i servizi esistenti (Se);
- i servizi in progetto (Sp);
- la viabilità esistente da riqualificare;
- la viabilità di previsione.

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., nonché gli interventi attuativi di programmi di iniziativa pubblica, non sono soggetti a specifiche limitazioni, in quanto definiti in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione funzionale delle attività, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici qualificanti gli ambiti in cui sono compresi.
Le destinazioni complementari ammesse, funzionali e di supporto ai servizi pubblici, sono: gli esercizi di vicinato e di somministrazione.

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:
- Distanza confini: 1,5 mt
- Distanza fabbricati: 10,00 mt
- Distanza strade pubbliche: 5,00 mt

Ai lati della viabilità esistente di cui è previsto l'adeguamento è imposta una fascia di rispetto di ml 7,50. Il tracciato della nuova viabilità prevista dal PUC è indicativo e può essere modificato in sede di compiuta progettazione senza che ciò comporti variante al PUC, a condizione che vengano mantenuti la funzionalità e gli obiettivi di miglioramento infrastrutturale che il Piano intende perseguire.

Le aree private individuate a servizi dal PUC, derivanti dalla ricognizione di trasformazioni avvenute a seguito dell'attuazione di previsioni urbanistiche di precedenti piani o riguardanti servizi convenzionati con la civica amministrazione, sono assoggettate a vincolo urbanistico di natura conformativa e non espropriativa.
Sono assoggettati altresì a vincolo conformativo i tracciati della nuova viabilità di Piano.

Alle aree private da destinare a pubblici servizi o a infrastrutture/viabilità di progetto è riconosciuto l'indice di base dell'ambito in cui sono comprese, spendibile all'esterno di esse negli ambiti di atterraggio previsti dal Piano, ferme restando le premialità acquisibili nel caso di cessioni o di realizzazione di pubblici servizi.
Gli edifici esistenti nelle aree da cedere possono essere oggetto di delocalizzazione nel rispetto dei seguenti criteri generali:
- Rispetto dei parametri previsti per l'ambito di atterraggio con la possibilità di raggiungere l'I.U.I. max senza le limitazioni previste per l'incremento dell'I.U.I.base;
- Possibilità di assumere le funzioni ammesse nell'ambito di atterraggio;
- Reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici relative all'intervento nell'ambito di atterraggio;
- Progettazione della sistemazione finale delle aree di decollo e cessione delle stesse liberate a seguito della demolizione degli edifici;
- Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

<u>Immobili dismessi ricompresi in ambiti destinati a pubblici servizi</u>
Al fine di evitare fenomeni di abbandono e di degrado del tessuto urbano, negli ambiti destinati a pubblici servizi è ammissibile il cambio di destinazione d'uso di immobili non più utilizzati per le finalità proprie del servizio ivi insediato, di proprietà di privati, di Enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose, di altri Enti od associazioni, qualora si verifichino le seguenti condizioni:
- la dotazione della categoria dei servizi cui è iscritto l'immobile sia in esubero rispetto alle quantità minime stabilite dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, nonché da quelle eventualmente stabilite dal PUC;
- il soggetto attuatore si impegni tramite convenzione a realizzare un'opera pubblica di interesse generale definita di concerto con l'Amministrazione Comunale, in aggiunta alle prestazioni dovute in relazione alla nuova funzione che assumerà l'immobile, tale onere aggiuntivo non è richiesto per la trasformazione di immobili appartenenti al Comune od a società partecipate del Comune a totale capitale pubblico; il valore dell'opera pubblica non può essere inferiore al 50% del maggior valore degli immobili conseguito per effetto della trasformazione.
- la nuova destinazione d'uso sia ammessa nell'ambito considerato.

Alle condizioni sopra riportate gli interventi possono essere realizzati nel rispetto della disciplina dell'ambito in cui è compreso il servizio, ovvero nell'ipotesi di delocalizzazione della disciplina dell'ambito di atterraggio.

### *Art. 22) - Distretti di trasformazione*

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Distretti di trasformazione urbana
DT_01 Poggio
DT_13 Levante
DT_14 Ponente

Distretti di trasformazione produttivi
DT_02 Armea-Foce
DT_05 Bassa Armea-Ponente
DT_06 Alta Armea
DT_08 Armea Ponente
DT_09 Ex discarica rilevato Rio Ciuvin
DT_15 La Vesca

Distretti di trasformazione per servizi
DT_03 Ex Cava Bianchi
DT_04 Pian di Poma
DT_07 Rio Cascine nord
DT_10 Ex Polveriere
DT_11 Ex discarica inerti Trasca
DT_12 Ex Stazione ferroviaria

# 5. Disposizioni finali

### *Art. 23) - Strumenti urbanistici attuativi e progetti di attuazione del P.R.G.*

Si riportano di seguito i piani ed i progetti in itinere che il PUC intende salvaguardare in ragione degli interessi pubblici ad essi sottesi, le cui localizzazioni sono riportate nella Tavola "S.1.10 Iniziative urbanistiche da salvaguardare":

- Piano di Zona C2 (variante di assestamento approvata con DP n. 46946 del 07/12/2000);
- Variante rotatoria in zona Foce (DP H/789 del 03/09/2009);
- Varianti accordo di programma "Palasalute", interventi Via San Francesco, Via privata Scoglio, Piazza Cassini (DGR n. 1024 del 06/09/2010);
- Variante zona Bc4_bis relativa ad interventi di ERP (del CC n 49 del 30/06/2011);
- Interventi in corso di attuazione relativi al Social Housing (Coldirodi DGR n. 1132 del 16/09/2011 e Bussana DGR 932 del 29/07/2011 e CC n. 57 del 23/10/2014);
- Intervento SUAP_1 Bussana (DGR n. 1143 del 23/09/2011);
- SUA denominato Assunta Park (del. CC n. 9 del 02/02/2012);
- Intervento in via Barabino e palestra a Pian di Poma (Del. CC n. 41del 25/06/2013);
- Varianti PRG relative alle valorizzazioni immobiliari (DGR 1290 del 25/10/2011, DGR 1205 del 12/10/2012, DGR 111 del 04/02/2014, DGR 1486 del 28/11/2014);
- Variante relativa alle valorizzazioni immobiliari regionali "Campi tennis foce" (DGR n. 1015 del 05/08/2013);
- Intervento suore Cappuccine San Bernardo (Del. CC n. 64 del 19/09/2013);
- SUA denominato Mondo Verde in Valle Armea (del CC n 97del 16/12/2010);
- SUA denominato San Rafaele Via G. Borea (CTUP n. 1881 del 16/10/2012;
- Variante relativa alle aree comuni del Campeggio Villaggio dei Fiori (del. CC n. 67 del 20/11/2014;
- Variante realizzazione palestra Istituto Padre Semeria di Coldirodi (del. CC n. 29 del 15/06/2015;
- SUA zone D1-7 e D1-8 in Via Armea per la realizzazione di edifici commerciali (del CC n 57 del 17/09/2015 ).

Laddove non diversamente disciplinato dal PUC, per le iniziative sopra riportate valgono le previsioni dei rispettivi progetti.

### *Art. 24) - Applicabilità della L.R. 6 agosto 2001, n. 24 relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.*

1 – Le disposizioni in deroga previste dalla L.R. 24/2001, così come modificate dalla L.R. 30/2014, si applicano in tutto il territorio comunale, agli edifici esistenti alla data del 29/11/2014, con le limitazioni di seguito riportate per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo o di gronda, dei locali sottotetto:

a. L'ampliamento dovrà essere contenuto nella misura del 20% del volume geometrico dell'edificio esistente;

b. Dovrà essere rispettata l'altezza massima stabilita nelle norme di conformità e di congruenza per ciascun ambito o distretto e la pendenza delle falde dovrà essere compresa fra il 30% ed il 60%;

c. Gli abbaini, le aperture a filo falda, i terrazzi, i camini, potranno essere formati solo in armonia con il linguaggio architettonico dell'edificio e con il suo contorno omogeneo.

d. I lavori comportanti modifiche alle coperture, dove non diversamente documentati in un contorno significativo all'intervento, dovranno conformarsi alle seguenti caratteristiche tipologiche ed architettoniche:

- gli abbaini, le aperture a filo falda, i terrazzi, dovranno essere conformati in modo da non interrompere mai il cornicione, lo sporto del tetto, ovvero la gronda;
- i colmi degli abbaini dovranno essere ortogonali al colmo del tetto e posti a quota inferiore del colmo delle falde del tetto su cui gli abbaini sono impostati;
- il rapporto aeroilluminante garantito dalle bucature nei locali agibili sottotetto dovrà essere non inferiore ad un sedicesimo (1/16);

2 - Negli ambiti definiti dal PUC Territori Urbani Storici (TUS), in ragione dell'esigenza di conservare i caratteri tipologici e architettonici degli edifici ivi esistenti, fatte salve puntuali diverse disposizioni di sottoambito, non è consentita la modificazione delle altezze di colmo o di gronda.

***Art. 25) – Misure di incentivazione della riqualificazione urbana.***

Ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente negli ambiti TU-TUS-SU, mediante predisposizione di PUO, è possibile derogare alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti a condizione che sia assicurato un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti e tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico. Per superare particolari condizioni di degrado di edifici o gruppi di edifici con relative aree di pertinenza, i cui perimetri saranno puntualmente individuati dal PUC, è possibile, laddove non già espressamente previsto nelle norme di conformità mediante predisposizione di PUO, attuare interventi di sostituzione edilizia con incremento di volume fino al 20% del volume geometrico.

***Art. 26) - Applicabilità della L.R. 3 novembre 2009 n. 49 e s.m.i., recante misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio.***

Sono fatte salve le istanze già presentate in applicazione della L.R. 3 novembre 2009 n. 49 e s.m.i., recante misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio, nei limiti ed alle condizioni in essa previste con riferimento al PRG vigente. I relativi procedimenti dovranno essere conclusi entro 24 mesi dall'adozione del PUC, in difetto dovranno essere verificate le condizioni di ammissibilità con riferimento al PUC.

# STRUTTURA DEL PIANO

*NORME GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE*

## *Art. 1) – Generalità*

### *1.1 – Rapporti tra DPLP e altri livelli del PTCP*

1. La presente Disciplina Paesistica di Livello Puntuale (DPLP) del territorio di SANREMO costituisce specificazione e integrazione delle indicazioni espresse dai Livelli Territoriale e Locale del Piano territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) approvato con D.C.R. n. 6 del 26/02/1990, con particolare riferimento all'Assetto Insediativo, ai sensi dell' art. 8 e segg. della Legge Regionale 02/05/1991 n. 6.
2. Costituiscono oggetto delle norme specificative i più significativi elementi formali e tipologici che concorrono a caratterizzare le diverse componenti del paesaggio al prioritario scopo di garantire la loro tutela e la pertinente qualificazione degli interventi sullo stesso in rapporto alle diverse previsioni urbanistiche a cui è assoggettato il territorio comunale.
3. Sono norme integrative quelle che introducono criteri di giudizio e indirizzi normativi ulteriori rispetto a quelli già presenti nei livelli superiori del PTCP.
4. Le norme integrative, specificative o comunque modificative del Livello Locale del PTCP, espresse dalla presente variante, costituiscono ulteriore dettaglio delle Norme del Livello Locale del PTCP e prevalgono sulle stesse laddove rispetto a queste ultime risultino in tutto o in parte più limitative, sotto il profilo quantitativo e/o dei modi di intervento, delle trasformazioni ammesse.

### *1.2 – Rapporti tra DPLP e disciplina urbanistica*

1. La presente DPLP integra, nelle forme e con gli effetti propri della normativa paesistica, la disciplina urbanistica del PUC pertanto gli interventi nel territorio sono soggetti ad entrambe le discipline.
2. Il Livello Puntuale (LP) non modifica gli indici e gli altri parametri edilizi attribuiti dal PUC alle diverse parti del territorio, se non indirettamente, laddove e in quanto subordini lo sfruttamento della capacità edificatoria al rispetto di regole e condizioni paesistiche da esso stesso indicate.

### *1.3 – Campo di applicazione*

1. Le norme di cui alla presente DPLP si applicano, oltrechè ai beni paesaggistici vincolati a i sensi della Parte terza del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D. Lgs. 42/2004, anche all'intero territorio comunale.
2. Le presenti norme per i beni assoggettati al vincolo paesaggistico di cui sopra si applicano nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalla normativa in materia.
3. Le presenti norme si applicano a tutti gli interventi che incidano significativamente sull'assetto del paesaggio inteso come alterazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.
4. Le presenti norme non si applicano agli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

## *Art. 2) – Disposizioni comuni all'intero territorio*

### *2.1 – Interventi di nuova edificazione*

1. Sotto il profilo della disciplina urbanistica, tali interventi sono disciplinati, per ogni ambito e disretto, dalle pertinenti norme del PUC.
2. Sotto il profilo paesistico, valgono le disposizioni di cui agli articoli seguenti.

3. Gli interventi di nuova edificazione sono tenuti a conformarsi ai caratteri degli edifici presenti nel contesto e ai caratteri generali della zona, quali emergono dalla disciplina paesistica puntuale e dall'analisi del contesto.
4. La DPLP segnala quegli aspetti o caratteri che sono stati riconosciuti come i più qualificanti per il paesaggio dell'ambito considerato.
5. Le presenti norme generali si applicano a tutto il territorio con le ulteriori specificazioni contenute nelle schede puntuali degli ambiti e dei distretti..

### *2.2 – Riconoscimento delle ricorrenze ordinatrici del paesaggio*

1. Il LP riconosce come ricorrenze ordinatrici del paesaggio tutte quelle forme di organizzazione e di espressione dell'insediamento che rendono leggibili:
- le relazioni tra la morfologia e le forme di utilizzazione del suolo e di organizzazione degli insediamenti
- le relazioni tra gli insediamenti e la viabilità, così storica come attuale
- l'evoluzione storica del territorio attraverso la permanenza di "segni" riferibili a epoche passate
- l'identità delle comunità locali, quale si è espressa e si esprime attraverso l'adozione di tecniche, materiali, codici linguistici condivisi e tramandati nel tempo.
2. Il LP attribuisce valore paesistico alle ricorrenze ordinatrici del paesaggio e assume come proprio obiettivo e compito precipuo operare affinché, attraverso gli interventi che sono soggetti alla propria disciplina, tali ricorrenze costituiscano la percezione soggettiva della Comunità locale del proprio Paesaggio.
3. La DPLP segnala quegli aspetti o caratteri che sono stati riconosciuti come i più qualificanti per il paesaggio dell'unità stessa; tali indicazioni sono da integrare con le ulteriori analisi specificamente riferite al contesto immediato di ciascun intervento paesisticamente rilevante, da effettuarsi con il metodo di analisi del contesto esposto nel paragrafo successivo.

### *2.3 – Studio organico d'insieme*

1. Lo Studio organico d'insieme (SOI) è preordinato a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici, con particolare riguardo a quelli posti in evidenza dalla presente DPLP attraverso la valutazione dell'intervento distintamente sotto i seguenti profili:
   - dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento in quanto prevalenti o comunque ricorrenti;
   - delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici;
   - delle connessioni con l'intorno immediato.
2. In linea di massima l'ampiezza del contesto considerato dallo SOI, ove non diversamente previsto dalle presenti norme, viene determinato entro un raggio dal sito del progetto così definito, in relazione ai diversi ambiti di PUC:
- se il progetto ricade negli ambiti TNI e ATPA: 300 m
- se il progetto ricade negli ambiti APA e TPAA: 200 m
- se il progetto ricade negli altri ambiti: 100 m.
3. Nel caso di insediamenti disposti linearmente lungo una strada o un tracciato di crinale, si farà prevalente riferimento agli elementi costituenti tale sequenza.
4. Nell'ambito dello Studio di cui sopra dovranno essere estrapolati tutti quegli elementi che concorrono alla individuazione di un "genius loci" quale insieme delle caratteristiche socio-culturali, architettoniche, di linguaggio, di abitudini che hanno caratterizzato il luogo nel corso della storia, e, tali elementi dovranno riconoscersi nella progettazione oggetto di intervento.

5. Le analisi di cui al comma precedente si estendono alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.
6. Non si tiene conto degli edifici e degli altri manufatti palesemente fuori scala o comunque incongrui rispetto al contesto.

### *2.4 - Coperture*

1. Le coperture possono essere piane o inclinate.
2. Le coperture piane hanno pendenza non superiore al 3%.
3. Le coperture inclinate hanno pendenza compresa tra il 30 e il 60%.
4. Le falde opposte del tetto hanno di norma la medesima pendenza.
5. Negli interventi su edifici esistenti riconosciuti paesisticamente qualificanti, qualora la copertura faccia parte degli elementi qualificanti, il progetto ne mantiene le caratteristiche significative, anche in deroga alle pendenze delle falde di cui sopra, con particolare riguardo a:
- materiali e modalità di posa
- pendenza delle falde, della quale sono ammesse solo limitate variazioni
- forma e dimensioni dello sporto di gronda
curando se possibile il recupero dei materiali già in opera.
6. Negli altri casi, i materiali di copertura e lo sporto di gronda sono tali da conformarsi agli esiti della ricognizione del contesto.
7. Le norme del presente articolo non si applicano agli edifici industriali e in genere alle scuole, strutture sportive e simili.

### *2.5 - Verde privato di pregio ambientale*

1. I parchi ed i giardini privati, qualora caratterizzino significativamente porzioni di territorio (soprattutto nel caso di impianti insediativi di fine ottocento od inizio novecento) o rappresentino per la loro estensione, unitamente alla pregevolezza morfologica-vegetazionale, una valida componente del paesaggio e dell'ambiente, o rivestano, sia se singoli od accorpati, un valore d'immagine, ancorché non praticabili dalla collettività, svolgono un ruolo di rilevanza anche a fine pubblico poiché, oltre alla gradevolezza offerta sul piano estetico visivo, determinano in particolare la qualità urbana e la migliore vivibilità concorrendo altresì a contenere le soglie di inquinamento dell'aria. In funzione dell'importanza che tali aree rivestono ai fini della caratterizzazione del paesaggio ed al fine di non comprometterne i valori d'immagine, si dispone che le stesse siano assoggettate a regime normativo di mantenimento o, nei casi più significativi, a regime normativo di conservazione; tale regime di salvaguardia potrà essere confermato o modificato a seguito di una puntuale indagine.
2. L'obiettivo della presente norma è la salvaguardia dello stato in essere impedendo la realizzazione di interventi sia di natura edilizia che di arredo e sulla vegetazione che compromettano le caratteristiche ed i valori sopra enunciati.

### *2.6 – Impianti tecnologici*

1. È consentita la realizzazione di piccoli edifici ed impianti da parte di Enti Pubblici o di Aziende erogatrici di servizi pubblici nella misura strettamente necessaria a condizione che vengano realizzati con criteri di corretto inserimento paesistico e senza occludere ne interferire con le visuali consolidate.
2. Dovranno comunque essere rispettate le DISPOSIZIONI DI SISTEMA di cui alle presenti norme.

## *Art. 3) – Interventi sugli edifici esistenti*

### *3.1 - Interventi sugli edifici esistenti*

1. Hanno rilevanza paesistica quegli interventi sugli edifici esistenti che ne modificano sensibilmente l'aspetto esteriore.
5. Quando l'attuale aspetto esteriore non sia giudicato paesisticamente qualificante, l'intervento sull'edificio viene considerato non in relazione all'aspetto medesimo, ma esclusivamente in relazione ai rapporti tra l'edificio innovato e il contesto.

### *3.2. - Incrementi di volume degli edifici esistenti*

1. Gli interventi sugli edifici esistenti che comportino incrementi di volume fuori terra sono sempre paesisticamente rilevanti.
2. In generale, quando le norme urbanistiche consentano di aggiungere volume o superficie utile a un edificio esistente, con o senza asservimento, il progetto dovrà tendere a evitare che ciò comporti la giustapposizione, all'involucro edilizio esistente, di addizioni incongrue rispetto alla tipologia e tali da essere palesemente identificabili come superfetazioni rispetto all'impianto originario, quali ad esempio:
- trasformazione del tetto da due a una sola falda, in contesti caratterizzati dalla prevalenza di coperture a due falde
- trasformazione del tetto a due falde da simmetrico a asimmetrico
- aggiunta di corpi di fabbrica formanti riseghe o denti rispetto a una preesistente conformazione planimetrica o altimetrica regolare.

## *Art. 4) – Interventi di recupero di sistuazioni di degrado*

### *4.1. Recupero dei pendii coperti da serre*

1. La presente disciplina riconosce quale situazione di degrado la presenza di pendii rivestiti di serre in modo continuativo. Tale situazione oltre ad essere oggetto di degrado paesaggistico implica gravi situazioni di dissesto idrogeologico.
2. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia che interessano lotti di terreno, anche ai soli fini dell'utilizzo delle potenzialità edificatorie, sui quali siano presenti serre in disuso o comunque non utilizzate per la produzione dell'azienda agricola, dovrà essere preceduta dalla completa rimozione delle serre medesime.
3. Il progetto edilizio dovrà darsi altresì carico del superamento delle eventuali criticità paesistico-ambientali presenti e/o conseguenti alla rimozione delle serre stesse.

## *Art. 5) – Disposizioni relative ad alcune tipologie di sistemazioni esterne*

### *5.1 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private*

1. La formazione di piscine private è ammessa, fatte salve le esclusioni di cui ai successivi commi, in tutto il territorio comunale all'interno delle zone ove è consentita la funzione abitativa o quella turistico-ricettiva o di servizi pubblici o privati, sotto l'osservanza delle disposizioni che seguono .
2. Non è ammessa su tutto il territorio comunale la costruzione di piscine che non siano pertinenziali agli edifici e alle strutture di cui sopra.
3. Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno non superare la quota del profilo del terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1 metro. Tale limite può essere superato, sulla base di un dettagliato progetto di inserimento paesistico, nel caso di impianti al servizio di strutture ricettive o comunque di uso pubblico o facenti parte di servizi collettivi.
4. I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.

### *5.2. Rampe di collegamento fra le fasce praticabili da piccoli mezzi meccanici*

1. Al fine di favorire le pratiche agricole, nonché di agevolare l'accesso di persone impedite nei movimenti qualora ve ne sia l'esigenza, nei terreni terrazzati è consentito collegare tra loro le fasce mediante l'inserimento di rampe, di larghezza non superiore a 120 cm e comunque tali da non interrompere la continuità orizzontale delle fasce collegate.

### *5.3 Realizzazione aree di parcheggio*

Le aree di parcheggio esterne al Tessuto Urbano e Struttura Urbana qualificata dovranno sempre essere realizzate senza comportare incremento della superficie impermeabile.
Dovranno altresì essere realizzate con alberi di essenza idonea all'ombreggiamento delle vetture in sosta.

## *Art. 6) – Disposizioni di sistema*

### *6.1 – Sistema dei valori*

1. La DPLP individua il sistema dei valori costituiti:
- dalla morfologia del territorio, con particolare riguardo ai crinali che assumono specifica rilevanza paesaggistica
- dalla viabilità di interesse paesaggistico
- dai siti e dalle costruzioni aventi particolare valore ambientale, storico, architettonico o culturale esistenti nel territorio comunale.
2. In relazione alla rilevanza di tali sistemi, a cui si riconosce livello sovraordinato rispetto alla disciplina specifica degli ambiti nei quali ricadono, la disciplina relativa è costituita dalla sovrapposizione delle disposizioni di cui al presente titolo e di quelle relative all'ambito considerato, con prevalenza in caso di contrasto delle presenti disposizioni di sistema.

### *6.2 – Riconoscimento e tutela dei crinali*

1. Ai fini della presente norma, il termine crinale si intende esteso a tutte le linee di displuvio conseguenti all'andamento morfologico del suolo.
2. Si intende interferente con il profilo del crinale ogni manufatto il cui profilo si sovrapponga a quello del crinale, osservato da qualunque posizione di pubblico accesso in cui questo sia visibile di profilo. In ogni caso il manufatto deve essere posto sempre completamente al di sotto di una linea ipotetica che forma un angolo di 25° (rotazione antioraria) con la linea di massima pendenza perpendicolare alle isoipse partendo dal displuvio del crinale.
3. Non è consentito collocare nuovi edifici in posizione tale da interferire con il profilo dei crinali.
4. Sono ammessi nuovi edifici che interferiscano con il profilo di un crinale edificato, purché la loro sagoma in ogni punto sia contenuta al di sotto della linea che congiunge i punti di massima emergenza degli edifici sotto e soprastanti.
5. I crinali che formano la cresta dei monti e che segnano la separazione tra i bacini maggiori sono inedificabili, fatta eccezione per edifici e altri manufatti di interesse pubblico e/o di particolare valore simbolico.

### *6.3 – Viabilità di rilevanza paesistica*

Per i fini del presente Piano, si definisce di rilevanza paesistica, la viabilità veicolare di seguito individuata, ricadente all'esterno del centro abitato:
- Via Padre Semeria

- Rotabile Capo Nero
- Via Monte Ortigara
- Strada Senatore E. Marsaglia
- Via Val d'Olivi
- Via Duca d'Aosta
- Via Grossi Bianchi (esterno all'abitato di Poggio) e Strada Provinciale per Ceriana
- Strada Bussana Vecchia
- Via L. Ariosto
- Strada da San Romolo per Bajardo
- Strada Monte Bignone

La viabilità di interesse paesistico è individuata nell'allegata cartografia ed è tutelata con le norme di cui all'articolo successivo.

### *6.4 – Disciplina della nuova edificazione in rapporto alla viabilità di rilevanza paesistica*

1. Nel caso di edifici posti a valle di una strada di rilevanza paesistica, la costruzione o la modifica della costruzione esistente si svilupperà di norma sotto il livello della strada, a meno che il nuovo edificio non sia interposto fra altri preesistenti in prossimità che emergano oltre tale quota e che ciò non costituisca occlusione di visuali di particolare bellezza degne di tutela sulla base di una attenta disamina della situazione in atto e della valutazione sull'inserimento paesaggistico del manufatto.
2. I box lato monte della strada di rilevanza paesistica possono fare parte dell'edificio o essere inseriti nel muro di contenimento. Quelli lato valle non possono configurarsi come volumi a se stanti emergenti oltre il piano strada e comunque tali da non comportare occlusione di visuale anche parziale.
3. Lungo le strade di rilevanza paesistica non sono comunque consentiti interventi che compromettano l'ampiezza e la qualità delle visuali.

### *6.4bis – Disciplina degli interventi sull'asse della Via Aurelia*

L'asse della via Aurelia, il cui tracciato è individuato nell'allegato alle presenti norme, è caratterizzato per la presenza di una significativa massa arborea costituita da tratti alberati e dalla contiguità con parchi urbani. Tale sistema riveste importanza sia per gli aspetti paesaggistici correlati alla percezione del verde che per gli aspetti ambientali mitigativi dagli effetti negativi del traffico.
Tale peculiarità, al fine di garantire la continuità del sistema del verde urbano, dovrà essere valorizzata mediante la riqualificazione della massa vegetale esistente e il completamento dei tratti sprovvisti di vegetazione arborea. Gli interventi che si attestano lungo l'asse viario dovranno garantire la presenza di una massa arborea idonea al raggiungimento degli obiettivi sopra indicati.

### *6.5 - Funivia*

La presente disciplina riconosce il valore storico della funivia di Sanremo tramite il mantenimento delle aree ad essa destinate e ne promuove la valorizzazione.
Riconosce altresì la validità della stessa ai fini della fruizione della zona di San Romolo e del Monte Bignone promuovendo tutti quegli interventi che tendano ad una rifunzionalizzazione della stessa.

## *Art. 7) – Disposizioni particolari*

### *7.1. - Aree non insediate - Regime normativo di mantenimento (ANI-MA)*

1. Il regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA) si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste

alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti a eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

### *7.2 - ANI-MA: Sistemazione degli spazi scoperti*

1. La sistemazione delle superfici scoperte è parte integrante del progetto edilizio e concorre in misura rilevante alla qualità paesistica e quindi all'ammissibilità dell'intervento.
2. Nel caso di interventi riguardanti edifici esistenti, sono da privilegiare le soluzioni che prevedano il mantenimento e il recupero delle sistemazioni esterne preesistenti nell'intorno.
3. Nelle rampe di accesso carrabili e negli spazi di sosta e di manovra è da evitare l'adozione di pavimentazioni bituminose, mentre è sempre consentito l'uso di pavimentazioni in pietra e ammesso, per le rampe, che comunque non potranno avere uno sviluppo lineare superiore a 50 m, il calcestruzzo magro e gli autobloccanti.
4. I muri di contenimento avranno altezza non superiore a 3,00 m, fatte salve le opere o gli interventi pubblici per i quali sono consentite altezze superiori qualora necessarie alla tutela della pubblica incolumità, e saranno realizzati in pietra a spacco o con rivestimento in pietra a spacco, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati visti in calcestruzzo.
5. Fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idrogeologico non sono ammesse modificazioni della morfologia esistente eccedenti i m. 0,80 di spessore estesi a superfici maggiori di mq 6.

### *7.3 - ANI-MA: Recupero di manufatti incongrui*

1. I manufatti incongrui, esistenti all'atto dell'adozione della presente DPLP nella zona, possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale a condizione che non richiedano una nuova infrastrutturazione o un incidente adattamento di quella esistente. Il giudizio favorevole dovrà tenere conto delle dimensioni, generalmente molto contenute, degli edifici da recuperare, della loro funzione di presidio delle zone interessate e della conferma della struttura antropica del territorio che si realizza attraverso l'intervento di recupero. In tali contesti gli interventi di recupero e riuso devono essere particolarmente curati sotto il profilo tipologico, dimensionale, dei materiali e della qualità architettonica in ragione della delicatezza dei siti.

### *7.4 - ANI-MA: Viabilità*

1. Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione della presente DPLP sono ammessi interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento una sezione stradale idonea, con possibilità di allargamenti funzionali in corrispondenza di tratti in curva o tornanti.
4. La realizzazione di brevi rampe o raccordi di tipo privato è ammessa, a insindacabile giudizio della Commissione Locale per il Paesaggio sulla base della situazione dei

luoghi, a condizione che le opere siano correttamente inserite nel contesto paesistico e non ne comportino la dequalificazione.
5. Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

### *7.5 - ANI-MA: rete dei sentieri e Itinerari escursionistici (viabilità minore)*

1. I sentieri e gli itinerari escursionistici presenti all'interno della zona costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.
2. In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, con il divieto di significative alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e della sezione stradale.
3. Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
4. La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
5. Gli arredi da impiegare dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione di elementi prefabbricati in calcestruzzo o in materiali polimerici.
6. Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.
7. Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

### *7.6 – Zone di insediamento sparso in regime normativo di mantenimento (IS-MA): caratteristiche generali*

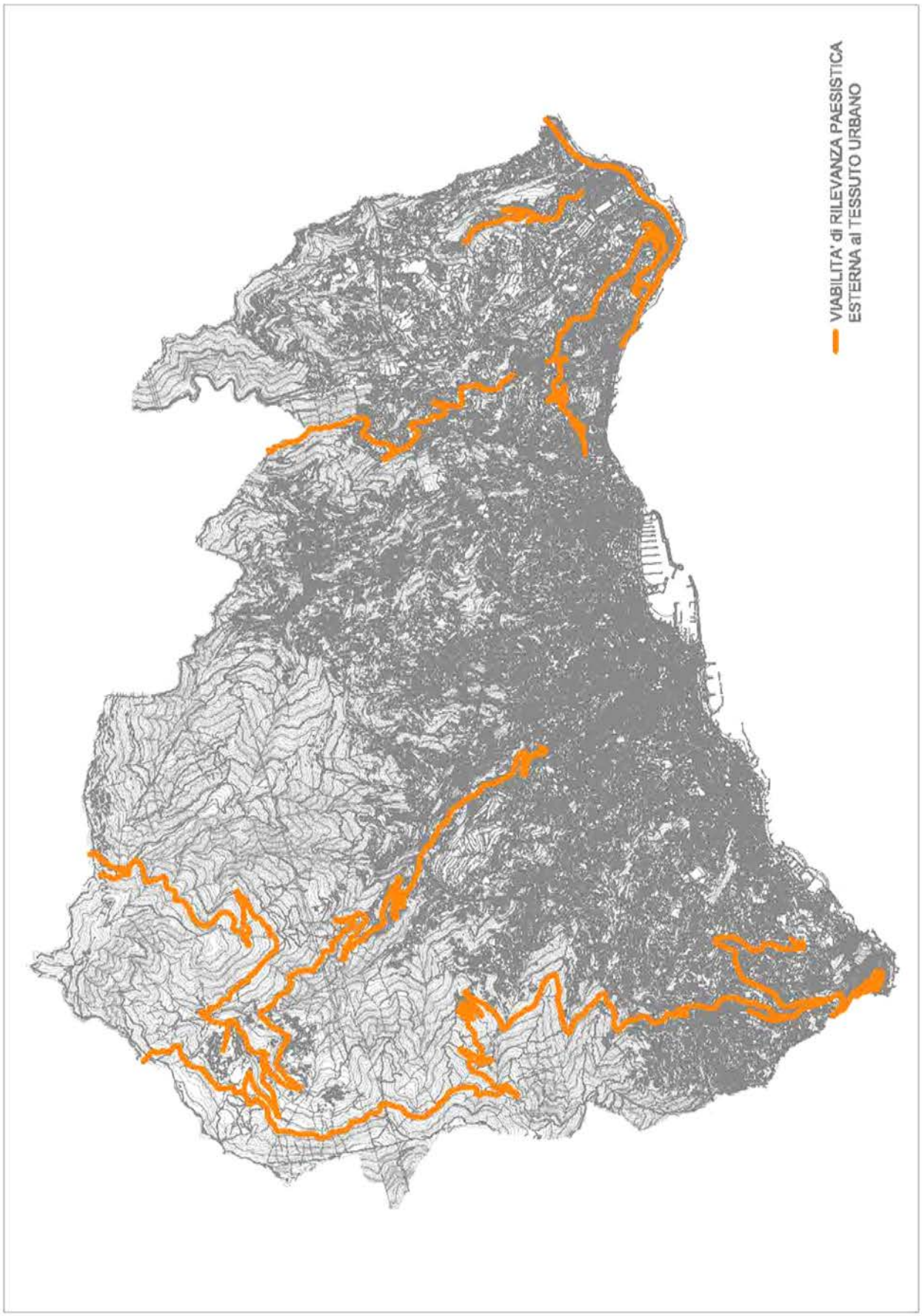
1. Tali zone costituiscono la fascia collinare compresa tra il centro abitato e la zona pedemontana. Sono le parti del territorio comunale interessate in passato da attività agricole coltive, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in gran parte dismesse, con i relativi insediamenti, ed in cui convive la necessità di recupero di situazioni di degrado con l'interesse per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti.
2. Obiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno alle funzioni di presidio del sistema ambientale.

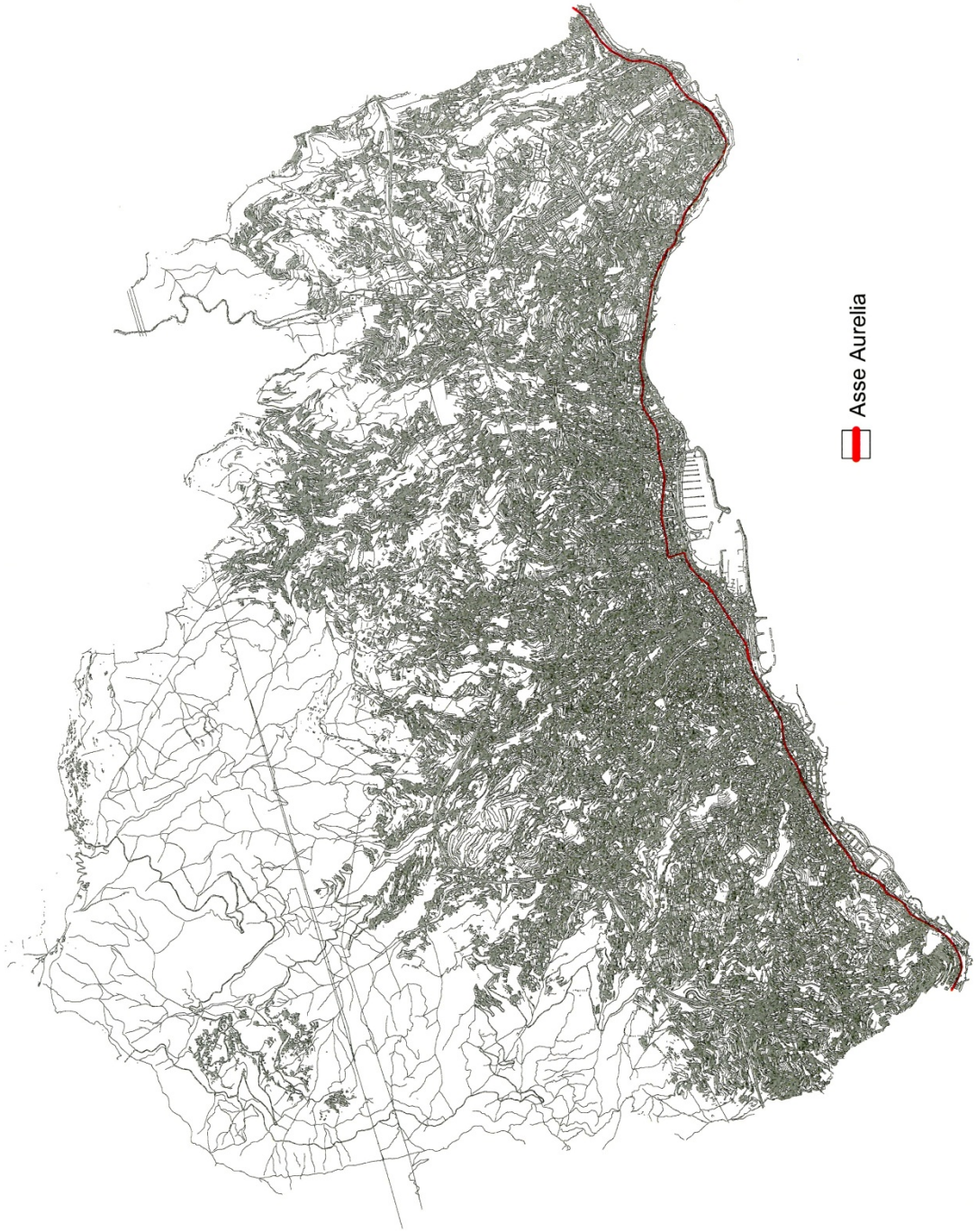
### *7.7 – Rapporto con le ricorrenze ordinatrici del paesaggio*

1. Nelle zone ISMA si riconosce come ricorrenza ordinatrice del paesaggio la consolidata tendenza degli edifici a disporsi in sequenze lineari lungo la viabilità storica (direttrici di crinale) e moderna (viabilità di mezzacosta), per evidenti ragioni di economia infrastrutturale.

### *7.8 Regime Normativo di Conservazione (ME-SME)*

1. Si tratta di ambiti in cui si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di conservare ovvero valorizzare il contesto nel quale si collocano i manufatti riconosciuti dal Piano di interesse storico e/o paesistico.
2. Ogni intervento che alteri percettibilmente lo stato dei luoghi è assoggettato alla predisposizione dello Studio Organico d'Insieme che documenti la compatibilità con le esigenze di tutela dei siti.
3. E' vietato modificare la morfologia e le sistemazioni del terreno ed ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi episodici preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado ed in generale degli interventi finalizzati alla valorizzazione percettiva dei manufatti tutelati e della loro fruizione pubblica.
4. Salvo quanto previsto dal comma precedente non è consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né procedere ad interventi di nuova edificazione, sia essa riferita ad edifici che ad attrezzature ed impianti.


VIABILITA' di RILEVANZA PAESISTICA
ESTERNA al TESSUTO URBANO


Asse Aurelia

# STRUTTURA DEL PIANO

*REGOLAMENTO PER L'ACQUISIZIONE DI PREMIALITA' PER L'ATTUAZIONE DI AZIONI VIRTUOSE*

## *Art. 1) - Generalità.*

Il Piano propone, in coerenza con gli obiettivi previsti ed in aggiunta all'indice di Utilizzazione Insediativa di base, ulteriori azioni, o insiemi di azioni, alle quali corrispondono premi volumetrici in relazione all'entità e alla complessità delle azioni stesse, fino ad un massimo complessivo di 300.000 mq di Superficie agibile.
Tali diritti volumetrici premiali espressi in metri quadri di superficie agibile possono essere utilizzati in loco o trasferiti in altri ambiti a seconda della disciplina urbanistica delle aree e degli immobili oggetto della trasformazione.
Nel caso in cui l'atterraggio della volumetria premiale sia previsto in lotto od ambito diverso da quello in cui è stata generata si applicano le regole generali indicate nelle norme relative alla perequazione urbanistica.
La S.A. acquisita ai sensi del presente regolamento può assumere una qualsiasi delle funzioni previste dal PUC per l'ambito o il distretto in cui viene utilizzata.

E' possibile, per ogni singola azione od intervento, cumulare al massimo due premialità; nell'ambito di vigenza del Piano non è inoltre possibile, sul medesimo immobile o terreno, presentare successive istanze ai sensi del presente regolamento.

**TABELLA DEI CRITERI DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**
Indica i possibili trasferimenti di S.A. ottenuta come premio di azioni virtuose o, comunque, non direttamente legate all'ambito di partenza (attraverso l'acquisizione da altri ambiti).

| | | **Generazione S.A. attraverso azioni virtuose** | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | TUS | TNI | AIS | NAF | APA | ATPA | FC | SU | TPAA | TSC | TUR | TUP | DTR | DTP | DTS |
| **Atterraggio** | TUS | | | | | | | | | | | | | | | |
| | TNI | | | | | | | | | | | | | | | |
| | AIS | | | | | | | | | | | | | | | |
| | NAF | | | | | **X** | **X** | | | **X** | | | | | | |
| | APA | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ATPA | | | | | | | | | | | | | | | |
| | FC | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SU | | | | | | | | | | | | | | | |
| | TPAA | | | | | | | | | | | | | | | |
| | TSC | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X**(*) | | | | |
| | TUR | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | | | |
| | TUP | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | | | |
| | DTR | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | |
| | DTP | **X** | **X** | | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | |
| | DTS | | | | | | | | | | | | | | | **X** |

(*) Possono atterrare nei TSC da TU solo diritti generati per rigenerazione degli ambiti di degrado.

## *Art. 2) - Elenco delle azioni virtuose e prescrizioni particolari relative*

### *A_01: Gli interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogeologico e sismico*

Le azioni sono finalizzate alla riduzione o al superamento delle condizioni di rischio idraulico, idrogeologico o sismico. Di regola gli interventi sono pertanto individuati nelle cartografie geologica e sismica del PUC e nei Piani di Bacino.
Il PUC contiene nuove carte del rischio idrogeologico e sismico (Carta di Zonizzazione Geologica e di Suscettività d'Uso, Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – MOPS) che individuano specificatamente le aree nelle quali si possono attuare le azioni in questione.
Si precisa che per quanto riguarda il rischio sismico l'azione si riferisce ad interventi su aree e non su edifici.
I Piani di Bacino individuano specificatamente aree ad elevato rischio idrogelogico ed idraulico, ma la nuova cartografia geologica del PUC ha verificato, implementato e/o modificato le aree soggette al rischio idrogeologico.
La cartografia del PUC è quindi il documento principale a cui far riferimento per individuare le aree soggette ad elevato grado di rischio idrogeologico e sismico ma quella dei Piani di Bacino e gli interventi in essa specificati è da considerare complementare.
I Piani di Bacino e la cartografia di piano (Carta delle Fasce Fluviali, Carta del Rischio Idraulico, Carta degli Interventi) sono l'unico strumento pianificatorio per l'individuazione delle aree soggette ad elevato rischio idraulico.
In particolare sono individuati nella Carta degli Interventi dei Piani di Bacino, gli interventi atti alla mitigazione del rischio idraulico secondo la priorità in essa indicata.
Possono rientrare nella fattispecie eventuali azioni attuate a seguito di eventi o criticità non individuate nelle cartografie, ad esempio interventi conseguenti ad eventi successivi all'adozione del Piano, ma che sono stati constatati dagli Uffici Comunali, Provinciali e/o Regionali, competenti.
Il Piano inoltre recepisce e promuove le azioni necessarie a superare le criticità che dovessero emergere in sede di verifica del Piano di Protezione Civile e del Piano di Emergenza.
A seguito di tali verifiche saranno redatti, nell'ambito dell'attuazione delle strategie di mitigazione del rischio sismico, gli studi delle Condizioni Limite per l'Emergenza (CLE) e della Struttura Urbana Minima (SUM). Il CLE individua le opere necessarie a garantire l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza in caso di evento sismico. Il SUM, nell'approccio urbanistico delle prevenzione sismica, individua la struttura minima resistente in grado di rimanere funzionante e assicurare, nella fase dell'emergenza sismica, le funzioni vitali della città e, nella fase post sismica, di consentire l'avvio della ripresa.
La Carta della Città Pubblica e, se necessario, le norme ad essa riferite, saranno pertanto aggiornate per rendere la pianificazione urbanistica coerente con gli interventi individuati dagli strumenti sopra indicati. L'attuazione delle opere riferite a tali interventi verrà incentivata attraverso il riconoscimento di un ulteriore incremento del 30% delle premialità spettanti.
Il premio è commisurato al valore delle opere; è richiesta la presentazione di un progetto, approvato e collaudato. Dovrà essere valutato il beneficio generale dell'opera che deve superare l'interesse esclusivo dell'operatore sul lotto di intervento.

### *A_02: Il ripristino della viabilità storica*

La presente azione consiste nel ripristinare i sentieri e le mulattiere che hanno costituito in passato il sistema connettivo utilizzato dagli agricoltori : si fa riferimento alla viabilità

pubblica oppure a percorsi che nel tempo si sono persi e di cui vi è traccia in antiche mappe. Le proposte dovranno essere corredate da una descrizione dello stato di conservazione dei sentieri e illustrarne i percorsi e il loro inserimento nella rete di connessioni del contesto. Nel caso siano interessati terreni di proprietà privata i soggetti attuatori, oltre a rendere nuovamente percorribili i sentieri, si impegneranno a lasciarne libera la fruizione eliminando barriere e recinzioni. L'intervento deve riguardare un lotto funzionale ed utilizzare per il ripristino metodi tradizionali coerenti con il contesto; particolare attenzione dovrà essere posta all'incanalamento delle acque meteoriche per evitare fenomeni di ruscellamento. La premialità è commisurata al costo sostenuto ed è subordinata alla presentazione di un progetto, approvato e collaudato.

### *A_03: La rimozione delle serre dismesse*

L'azione trova applicazione esclusivamente per le serre "fisse", cioè quelle urbanisticamente rilevanti ai sensi della pertinente legislazione regionale e relative circolari applicative per le quali sia dimostrata la regolarità edilizia; non si applica quindi alle serre stagionali e quelle non infisse stabilmente al suolo. Per rimozione della serra si intende il completo smantellamento delle strutture in elevazione, dei tamponamenti e delle coperture, di eventuali strutture interne (bancali), delle pavimentazioni e delle eventuali strutture di fondazione; quindi al termine delle operazioni di rimozione si deve ottenere il terreno nudo. Occorre la presentazione un progetto che dovrà in particolare definire la regimazione delle acque meteoriche e ripristinare il più possibile l'andamento plano altimetrico del terreno prima della installazione della serra; i muri di sostegno dovranno avere il paramento esterno in pietra locale a corsi orizzontali e senza stuccatura dei giunti. Il progetto dovrà essere approvato e collaudato. La premialità è commisurata alla superficie delle serre rimosse. Superficie minima della serra da rimuovere: 1000 mq.

### *A_04: La de-impermeabilizzazione del suolo*

L'azione consiste nella rimozione di manufatti che impediscono il percolamento naturale delle acque all'interno del terreno. A livello generale tale definizione è comprensiva di tutte le possibili attività che hanno come effetto la riduzione della superficie costruita o comunque impermeabile. Si citano ad esempio: la sostituzione di aree asfaltate o cementate con sistemazioni a verde, o attraverso altri trattamenti superficiali (ad esempio 'green block' o prati armati od altre tipologie di pavimentazioni permeabili indicate nel piano del verde), la demolizione di magazzini o baracche, ecc.. Questa azione non può essere sommata con l'azione A_03 (Rimozione delle serre dismesse) poiché le due azioni, di fatto, generano lo stesso risultato in termini di miglioramento ambientale e paesaggistico. La relazione tecnica di accompagnamento delle proposte progettuali, per accedere alle premialità previste per l'azione di de-impermeabilizzazione dei suoli, dovrà contenere la dimostrazione del saldo positivo tra la superficie impermeabile insistente sul lotto d'intervento dopo le opere e quella esistente al momento della presentazione delle proposte. Ai fini della quantificazione delle premialità non potrà essere computata la superficie minima impermeabile individuata per ciascun ambito dalle norme del Piano di Bacino. L'azione è considerata significativa se è finalizzata a reperire una superficie permeabile aggiuntiva pari ad almeno il 10% della superficie complessiva dell'area di intervento. La premialità è riferita ai metri quadri di superficie effettivamente ottenuta permeabile che quindi va computata a seconda della tipologia del materiale utilizzato per finitura (ad esempio autobloccante forato non consente di considerare interamente la superficie trattata). Occorre fare riferimento alla stato della superficie alla data di adozione del PUC,

nonché documentare la regolarità edilizia della situazione esistente. E' richiesta la presentazione di un progetto, approvato e collaudato. Superficie minima resa effettivamente permeabile: 500 mq

### *A_05: Il ripristino dei muretti a secco*

Il Piano, in stretta coerenza con la forte spinta alla valorizzazione paesistica che vuole imprimere, e in linea con gli indirizzi regionali, si propone di salvaguardare e recuperare queste preesistenze restituendo ai terrazzi e ai rispettivi muri di contenimento il loro senso originario di fruizione e uso sostenibile del territorio collinare. L'azione prevede la ricostruzione della trama dei terrazzamenti preesistente, secondo criteri dimensionali e sistemi costruttivi propri della tradizione, riconoscendo un premio volumetrico commisurato al valore delle opere da eseguire. E' richiesta la presentazione di un progetto, approvato e collaudato. Importo minimo delle opere: 30.000,00 €

### *A_06: Il ripristino dell'attività agricola sulle aree dismesse*

L'azione è volta ad incentivare l'attività agricola in piena aria quale sviluppo sostenibile del territorio ed offerta di nuovi sbocchi professionali a categorie oggi in difficoltà. Le premialità riconosciute per la riattivazione di aree agricole in disuso è commisurato alla superficie oggetto dell'intervento di riattivazione. Superficie minima : 2.000 mq. Per l'ottenimento di tali premi occorrerà coltivare per almeno dieci anni le aree oggetto di ripristino. A riguardo dovrà essere sottoscritta apposita convenzione che, in relazione al piano aziendale presentato, prevederà, tra l'altro il riconoscimento del premio in frazioni annuali posticipate. Per aree dismesse si intendono quelle che, a seguito dell'abbandono da almeno 5 anni opportunamente documentato, presentano fenomeni di rinaturalizzazione. L'area deve essere ricompresa negli ambiti APA ed TPAA così come individuati nel piano.

### *A_07: La messa a norma antisismica degli edifici*

Il Piano incentiva la realizzazione di interventi di rinforzo strutturale finalizzati alla messa in sicurezza degli edifici esistenti, secondo le vigenti norme antisismiche. Gli incentivi premiali legati alle azioni di messa a norma antisismica sono commisurati al loro costo. Gli interventi saranno accompagnati dalle necessarie perizie statiche e relazioni di calcolo strutturale finalizzate alla dimostrazione del raggiungimento dei livelli di sicurezza statica richiesti dalle norme vigenti in materia. E' richiesta la presentazione di un progetto, approvato e collaudato. Si deve pervenire all'adeguamento sismico dell'intero edificio che dovrà rispettare integralmente la norma vigente. Per gli interventi sugli edifici individuati dagli studi delle Condizioni Limite per l'Emergenza (CLE) e della Struttura Urbana Minima (SUM) sarà corrisposto un incremento della premialità del 30%.

### *A_08: La delocalizzazione dell'edificato dalle aree ad alto rischio idrogeologico*

Per migliorare il livello di sicurezza dell'abitato rispetto al rischio idraulico**,** idrogeologico e sismico, la priorità è rivolta alla demolizione degli edifici che ricadono in aree ad elevato rischio. Il PUC ed i Piano di Bacino individuano tali aree. In particolare per il rischio idrogeologico si fa riferimento alle zone D ed E della Carta di zonizzazione e suscettività d'uso del territorio, per il rischio sismico alle zone instabili indicate nella carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica e per il rischio idraulico alle pertinenti tavole dei Piani di Bacino che indicano gli interventi strutturali e/o manutentivi ordinari/straordinari atti alla mitigazione del rischio idraulico. Possono rientrare nella fattispecie eventuali azioni attuate a seguito di eventi o criticità non individuabili nelle cartografie al momento dell'adozione del Piano, ad esempio interventi conseguenti ad eventi successivi all'adozione, ma che sono stati constatati dagli uffici comunali,

provinciali e/o regionali, competenti. In analogia a quanto indicato per l'azione A_07 se l'intervento è ricompreso nel Piano di Protezione Civile e nel Piano di Emergenza è riconosciuto un incremento del 30% delle premialità spettanti. Sono previsti incentivi volumetrici commisurati alla SA demolita, oltre al mantenimento di un diritto edificatorio pari alla stesse SA demolita, da ricollocare in ambiti non a rischio. Alla premialità direttamente connessa all'azione possono esserne sommate altre ad essa legate e conseguenti, quali ad esempio la deimpermeabilizzazione delle aree, il possibile ripristino dell'attività agricola su aree dismesse (o, nel caso specifico, precedentemente occupate da altre attività), la creazione di nuove connessioni ecologiche, ecc.. Dovrà essere presentato ed approvato un progetto di sistemazione dell'area. La nuova edificazione in sostituzione degli edifici demoliti in aree a rischio, dovrà essere finalizzata anche alla riduzione del consumo di suolo. La consistenza dell'edificato delocalizzato dovrà essere di almeno 50 mq di SA.

### *A_09: La delocalizzazione dell'edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo*

Tra gli obiettivi del Piano vi è quello del riordino del paesaggio collinare, che ha perso la propria identità storica per il proliferare degli impianti serricoli e degli immobili abitativi che si sono trasformati da abitazioni connesse alla conduzione dei fondi agricoli a residenze primarie o secondarie o addirittura inutilizzate, ma comunque ormai svincolate dalla campagna circostante. Il PUC intende promuovere azioni di riqualificazione del patrimonio naturale e paesistico dell'entroterra, fino ad incentivare la demolizione e delocalizzazione di edifici abitativi sottoutilizzati presenti nelle campagne. La presente azione può essere proposta all'interno degli Ambiti a Prevalenza Agricola, con esclusione dei sottoambiti individuati come Tessuto di Recente Formazione, e all'interno delle aree di Presidio Ambientale. Pertanto, a fronte della demolizione di edifici presenti in tali ambiti, il Piano riconosce un diritto insediativo premiale oltre a consentire la riedificazione della stessa S.A. demolita, da ricollocare all'interno dell'unità di paesaggio Urbano secondo gli indici perequati propri di ciascun ambito. A tale incentivo, direttamente connesso alla delocalizzazione possono aggiungersi altre premialità riconosciute ad azioni inevitabilmente legate alla delocalizzazione stessa, quali ad esempio la deimpermeabilizzazione delle aree o la realizzazione di nuove connessioni ecologiche, ecc.. La consistenza dell'edificato delocalizzato dovrà essere di almeno 100 mq di SA.

### *A_10: La delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle Armea*

L'azione è finalizzata alla rigenerazione del tessuto urbano, da un lato riducendo la presenza in contesti a prevalenza abitativa di attività potenzialmente critiche, dall'altro portando a compimento il processo già in atto di creazione di un polo produttivo in Valle Armea. L'azione consiste nella dismissione di attività produttive o artigianali da contesti urbani a prevalenza residenziale o incongrui con la presenza di attività produttive (Ambiti TUR – SU - TUS ) e del trasferimento di tali attività all'interno degli ambiti di Tessuto Urbano Produttivo, o nei Distretti di Trasformazione Produttivi della Valle Armea. Gli immobili che attualmente ospitano le attività produttive dovranno essere riqualificati ad usi più adatti al contesto urbano, secondo quanto indicato nelle norme di ambito relative alle funzioni principali e secondarie di ciascun ambito. L'attività produttiva potrà essere ricollocata in edifici esistenti o in nuovi edifici da realizzarsi nel rispetto degli indici di utilizzazione insediativa propri dell'ambito di trasferimento (in questo caso il premio sarà dimezzato). La premialità riconosciuta è commisurata alla quantità di S.A. delocalizzata. Farà fede la dimostrazione della S.A. esistente alla data

di adozione del PUC. La SA premiale potrà essere collocata nell'area attualmente occupata dall'attività produttiva, con funzione diversa da quella produttiva, o nella nuova area di trasferimento. In alternativa la SA premiale potrà essere trasferita e ricadere in altri ambiti di atterraggio, secondo i limiti posti dagli indici di utilizzazione insediativa massima e dai tetti massimi di SA edificabile propri dell'ambito di atterraggio stesso. L'attività produttiva delocalizzata dovrà avere una consistenza pari ad almeno 100 mq di SA, eventualmente riducibile per attività che generano rilevanti impatti nei riguardi di emissioni sonore, emissioni nocive ed incidano negativamente sulla viabilità.

### *A_11: La mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti*

L'azione si pone l'obiettivo di migliorare il paesaggio urbano, costiero e collinare. Il proponente dovrà dimostrare di migliorare l'impatto ambientale e paesistico degli insediamenti produttivi esistenti, nei modi ritenuti più opportuni in rapporto alle caratteristiche specifiche delle attività e del contesto in cui si trovano. A titolo esemplificativo, tali miglioramenti potranno riguardare sia la mitigazione dell'impatto visivo degli immobili produttivi (nuove alberature e sistemazioni a verde degli spazi esterni, realizzazione di coperture a verde, riqualificazione delle facciate degli immobili), che la riduzione delle emissioni in atmosfera oppure interventi di riduzione del rumore. Le premialità riconosciute sono connesse al valore economico degli interventi realizzati, previa presentazione, approvazione ed esecuzione del progetto dell'intervento proposto. Importo minimo delle opere: 100.000,00 €

### *A_12: La realizzazione di nuove connessioni ecologiche*

L'azione consiste nell'ampliare aree naturali o semi-naturali che rappresentano utili e preziosi siti per la biodiversità. Le connessioni ecologiche in questione pur riguardando una scala geografica ed ecologica ridotta rispetto alla Rete Ecologica Ligure, ne condividono principi e finalità. Si vogliono migliorare le condizioni ecologiche del territorio comunale in modo "diffuso", partendo da elementi di pregio noti, cercando dove possibile di tutelarli, ampliarli, ridurre le distanze tra loro ed al tempo stesso "avvicinarli" all'ambiente urbano e costiero rendendoli maggiormente accessibili. I siti privilegiati per tale genere di interventi sono i "corridoi" verdi individuati nei pressi dei crinali, dove coesistono frequentemente tessere di bosco, aree agricole in uso, ex aree agricole terrazzate, bruschi pendii ecc. Ulteriori aree potrebbero comunque essere individuate in altre zone a sostegno e mantenimento in primo luogo delle aree individuate da Regione Liguria e riportate nella Carta della Biodiversità allegata al rapporto ambientale di VAS. Si tratta in questo caso per esempio di aree ecotonali, piccole "stepping stones", core areas per specie particolari, terreni situati nei pressi dei corridoi ecologici acquatici, grotte, sorgenti o morfologie importanti per la biodiversità. Le specie target considerate e la relativa collocazione sul territorio comunale sono individuati nella Carta della Biodiversità allegata al Rapporto Ambientale di VAS e nel database di Regione Liguria e riguardano in particolare avifauna ed insetti, ma anche chirotteri e crostacei dulciacquicoli. Esempi di tale azione sono la demolizione di strutture produttive in disuso, quali serre abbandonate, per favorire una rinaturazione coerente con l'ambiente circostante. Sono escluse invece dall'incentivo vecchie case abbandonate e strutture relitte che possono costituire parte integrante dell'habitat di numerose specie. Dovrà essere tutelata la presenza di risorse idriche. La scelta delle specie vegetali da utilizzare è suggerita nel Piano del Verde e sarà concordata con l'Ufficio Beni Ambientali e potrà prevedere la piantumazione di specie ad alto fusto, specie arbustive o rinnovamento spontaneo. La premialità è commisurata al costo delle

opere eseguite, previa presentazione, approvazione ed esecuzione del progetto dell'intervento proposto.

### *A_13: La cessione di aree per infrastrutture*

Il Piano riconosce diritti edificatori a titolo di compensazione per la cessione al Comune, in alternativa alla acquisizione bonaria od al procedimento espropriativo, della proprietà di aree nella disponibilità del proponente al fine di consentire la realizzazione di nuove infrastrutture di interesse generale. Le aree così cedute perdono l'eventuale indice di base previsto dal Piano. L'azione riguarda esclusivamente le aree e le nuove infrastrutture contenute nel Piano della Città Pubblica contenuto nel PUC. La premialità è commisurata alla superficie territoriale ceduta.
La cessione di aree per infrastrutture non dovrà interessare aree destinate ad assolvere alla dotazione minima di standard da corrispondere per nuove edificazioni.
La cessione di aree potrà essere accompagnata a contributi per la realizzazione delle infrastrutture stesse, come meglio descritto nella specifica azione. In questo caso le premialità potranno sommarsi.
L'accettazione della proposta di cessione delle aree da parte del Comune è subordinata agli approfondimenti tecnici necessari per passare dalla previsione di Piano alla realizzazione dell'opera, all'avvenuto suo inserimento nel programma triennale dei lavori pubblici ed alla individuazione del finanziamento per la sua realizzazione.

### *A_14: La cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano*

L'azione si pone l'obiettivo di realizzare nuovi spazi destinati a verde pubblico ed a tal fine il PUC riconosce diritti edificatori premiali a titolo di compensazione per la cessione al Comune di aree nella disponibilità del proponente al fine. Tali aree, in aggiunta rispetto ai minimi dovuti per le nuove edificazioni, dovranno essere cedute in coerenza con le indicazioni del Piano della Città Pubblica o, in alternativa, su motivata proposta dell'operatore. L'azione in particolare mira al reperimento di nuovi spazi a verde pubblico all'interno degli ambiti di maggior degrado individuati nei quartieri della città caratterizzati dalla scarsità di servizi e da un basso livello di qualità urbana. Si tratta degli ambiti urbani di fondovalle dei torrenti San Martino, San Romolo, San Lazzaro e San Francesco, così come individuati dal PUC. All'interno di tali areali, soggetti singoli o gruppi di proprietari di aree confinanti potranno proporre progetti di rigenerazione che includano la cessione di aree per realizzazione di nuovi parchi urbani di dimensioni congrue, per ciascuno degli areali individuati.

### *A_15: La cessione di aree per altri nuovi servizi*

Il PUC riconosce diritti edificatori a titolo di compensazione per la cessione al Comune di aree nella disponibilità del proponente al fine di realizzare nuovi servizi di interesse generale individuati nel Piano della Città pubblica. Il Piano riconosce, a titolo compensativo, una S.A. premiale commisurata alla dimensione della superficie ceduta. Potranno essere prese in considerazione anche proposte di nuovi servizi proposti dagli operatori alla Pubblica Amministrazione, previa attenta valutazione dell'effettivo interesse generale.

### *A_16: La riqualificazione e/o il potenziamento di spazi a verde urbano esistenti*

Il Piano si pone anche l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del sistema dei servizi esistenti ed, a questo scopo, intende attivare politiche incentivanti che coinvolgano direttamente i soggetti privati nel processo di riqualificazione e potenziamento della città pubblica. Le norme di Piano riconoscono premialità

volumetriche a chi contribuisce a migliorare il sistema degli spazi a verde pubblico. I soggetti privati potranno intervenire facendosi carico della realizzazione di opere di miglioramento dei parchi urbani e degli spazi a verde esistenti.
Le opere realizzate dovranno essere in aggiunta alle dotazioni minime di standard e non rientreranno negli scomputi degli oneri di urbanizzazione di eventuali interventi edificatori contestuali alle proposte.
Le proposte dovranno essere contenute in un progetto redatto sulla base delle indicazioni del servizio competente con allegato computo metrico estimativo e saranno valutate dall'Amministrazione Comunale sulla base dei seguenti criteri:

- verifica dello stato di consistenza attuale delle aree a verde oggetto di proposta di riqualificazione o potenziamento;
- coerenza e compatibilità con le previsioni contenute nella carta della Città Pubblica;
- coerenza e compatibilità con i progetti già adottati dall'Amministrazione Comunale;
- valutazione del beneficio pubblico degli interventi proposti in relazione alla loro capacità di migliorare gli spazi esistenti.

Per tutte le proposte valutate positivamente verranno riconosciuti, una volta eseguite le opere premi volumetrici commisurati, al valore delle opere da realizzare. Importo minimo delle opere: 100.000,00 €

### *A_17: La riqualificazione e/o il potenziamento di altri servizi esistenti*

L'azione è simile alla precedente, ma si riferisce ad altre tipologie di servizi, diverse dagli spazi a verde quali ad esempio: servizi per l'istruzione, sanitari, parcheggi pubblici ecc... Le modalità di individuazione e verifica delle azioni sono pertanto analoghe a quanto sopra descritto. I progetti e le relazioni accompagnatorie delle proposte dovranno dimostrare il beneficio pubblico connesso all'intervento, in termini di miglioramento qualitativo e/o quantitativo della funzionalità del servizio. Per tutte le proposte valutate positivamente verranno riconosciuti premi volumetrici commisurati al valore delle opere da realizzare.

### *A_18: La realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzate e la riqualificazione delle opere di protezione della costa*

L'azione consiste nel realizzare direttamente opere di ripascimento delle spiagge o di riqualificazione delle scogliere, in attuazione delle indicazioni e previsioni dell'Amministrazione Comunale, nel pieno rispetto della normativa di settore. A fronte dell'esecuzione di tali interventi verranno corrisposti diritti edificatori commisurati al valore delle opere realizzate.

### *A_19: La riqualificazione energetica degli edifici esistenti*

L'azione, limitata ad interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti ed obbligatoriamente estesi ad interi fabbricati, consiste nel miglioramento minimo dell'efficienza energetica degli edifici oggetto di intervento quantificabile, secondo i parametri attualmente vigenti, nella riduzione del 30% del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio. Per ogni intervento che dimostri un miglioramento dell'efficienza energetica pari ad almeno il 30% dello stato di fatto, verrà riconosciuto un premio corrispondente all'incremento di SA edificabile in loco o trasferibile secondo i parametri riportati nelle norme di Piano e descritti nel paragrafo successivo.

### *A_20: La riconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia residenziale pubblica)*

L'azione consiste nella cessione al Comune di unità immobiliari residenziali che andranno a far parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Gli incentivi premiali consistono nel riconoscimento di nuova S.A. edificabile commisurata alla S.A. convertita a Edilizia Residenziale Pubblica e ceduta al Comune e verranno riconosciute fino al soddisfacimento dei fabbisogni indicati nel PUC. Gli alloggi dovranno essere perfettamente agibili ed immediatamente utilizzabili senza alcun onere a carico del Comune nonché dotati di tutte le certificazioni relative agli impianti. Dovranno inoltre soddisfare tutti i requisiti previsti dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.
Le unità immobiliari da riservare ad ERP dovranno risultare realizzate secondo i seguenti criteri e dotazioni individuati dalla variante al PRG per la casa:
a) accorpati in numero significativo;
b) dotati di un corpo scale autonomo;
c) localizzati in ambiti dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie adeguate;
d) dotati di accessibilità servita dalla rete e mobilità pubblica.

### *A_21: La realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati*

L'azione consiste nella costruzione di nuovi alloggi da porre in vendita a prezzi convenzionati. Devono essere seguite le disposizioni contenute nel PQR della Regione Liguria in materia di edilizia residenziale pubblica vigente al momento di presentazione dell'istanza. In particolari a tali norme dovranno adeguarsi i requisiti dei soggetti che possono acquistare i nuovi alloggi, i criteri per la determinazione del prezzo di vendita, le caratteristiche degli stessi. L'intervento è soggetto alla preventiva stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'esecuzione da parte del soggetto attuatore delle opere necessarie per urbanizzare l'area di intervento.. Gli incentivi premiali consistono nel riconoscimento di nuova S.A. edificabile commisurata alla S.A. realizzata per nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati e verranno riconosciute fino al soddisfacimento dei fabbisogni indicati nel PUC.

### *A_22: Il restauro di beni storici e recupero del centro storico della Pigna*

L'azione, il cui premio è commisurato alla entità dell'investimento, può esplicitarsi su due differenti livelli: il primo prevede interventi di restauro da eseguirsi su immobili vincolati dalla Soprintendenza ai sensi del D.lvo 42/2004 come beni storico artistici mentre il secondo livello riguarda interventi di recupero nel centro storico della Pigna. Le azioni dovranno avere come esito il miglioramento della fruizione pubblica degli edifici riqualificati: in altre parole, verranno riconosciuti premi per opere di riqualificazione di fronti prospicienti spazi pubblici, o di edifici aperti al pubblico, mentre non saranno oggetto di premialità le opere di riqualificazione di beni strettamente privati e non fruibili dal pubblico. L'azione potrà concretizzarsi nella realizzazione diretta delle opere o nel contributo monetario a interventi pubblici. Si sottolinea che, come per altre azioni individuate, tali interventi ben si prestano a progetti più complessi che implicano ulteriori azioni virtuose, per le quali potranno essere sommati i diversi premi (ad es. riqualificazione energetica degli edifici o la loro messa a norma antisismica). L'azione potrà essere estesa al Borgo di Bussana Vecchia una volta chiarite le problematiche giuridiche in capo ad essa.

### *A_23: La riqualificazione di immobili alberghieri di pregio*

L'azione mira a riqualificare l'offerta ricettiva della Città, a partire dalle grandi strutture storiche alberghiere, che hanno contribuito a rendere famoso il nome di Sanremo nel mondo e che costituiscono un patrimonio comune da tutelare e valorizzare. Vengono incentivate le opere di riqualificazione degli Alberghi storici di Sanremo, con contestuale

adeguamento alle norme vigenti in materia di salubrità, sicurezza e accessibilità delle strutture, così come quelle opere di miglioramento complessivo della loro capacità ricettiva, sia in termini quantitativi che quantitativi. Le premialità verranno riconosciute in funzione del valore delle opere realizzate; e' stabilita una soglia minima di € 100.000,00 quale importo complessivo delle opere eseguite. Si intendono per immobili alberghieri storici di pregio quelli già classificati con almeno quattro stelle e posti nella zona storica dei grandi alberghi. La concessione del premio è assoggettata ad un impegno dei proprietari a mantenere la destinazione d'uso alberghiera ed il mantenimento dell'esercizio per almeno dieci anni. La premialità verrà corrisposta in dieci annualità posticipate a seguito dell'accertato mantenimento dell'attività.

### *A_24: La realizzazione di nuove strutture alberghiere*

L'azione consiste nella realizzazione di nuove strutture alberghiere, negli ambiti ove queste risultano ammissibili e secondo gli indici propri di ciascun ambito. I diritti premiali sono riconosciuti in termini di SA aggiuntiva che può essere realizzata in loco o altrove senza vincolo di destinazione funzionale. Possono fruire del premio anche gli ampliamenti di alberghi esistenti purchè ne consegua un ampliamento dei posti letto, nonché interventi ristrutturazione edilizia che preveda la nuova funzione alberghiera in immobili aventi diversa destinazione d'uso. La concessione del premio è assoggettata ad un impegno dei proprietari a mantenere la destinazione d'uso alberghiera ed il mantenimento dell'esercizio per almeno dieci anni. La premialità verrà corrisposta in dieci annualità posticipate a seguito dell'accertato mantenimento dell'attività.

### *A_25: La dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica*

L'azione consiste nella realizzazione di nuovi servizi privati dedicati al turismo. Potranno essere presentati progetti per nuovi servizi coordinati con l'attività ricettiva, quali ad esempio spazi culturali, per attività congressuali, così come servizi di supporto allo sviluppo della rete escursionistica e naturalistica che possano favorire una maggior fruizione dei percorsi ciclopedonali di connessione tra la zona litoranea e il parco di Monte Bignone. La premialità è correlata all'ammontare dell'investimento. La concessione del premio è assoggettata ad un impegno dei proprietari a mantenere la destinazione d'uso alberghiera ed il mantenimento dell'esercizio per almeno dieci anni. La premialità verrà corrisposta in dieci annualità posticipate a seguito dell'accertato mantenimento dell'attività.

### *A_26: Gli interventi manutentivi o di miglioramento del decoro degli spazi o dei beni di interesse pubblico*

L'azione consiste nella realizzazione diretta o al contributo monetario per la realizzazione di interventi manutentivi sugli spazi pubblici esistenti. Potranno essere proposti piani di manutenzione ordinaria pluriennali o interventi singoli di manutenzione ordinaria o straordinaria, secondo il criterio del 'lotto minimo funzionale'. Gli ambiti di applicazione dell'azione possono essere molteplici: dalle attività di manutenzione ordinaria di piazze, parchi o percorsi pubblici, al contributo per la riqualificazione del sistema di illuminazione delle strade, ecc.. Per impegni pluriennali è necessario stipulare una convenzione con la Pubblica Amministrazione I premi corrisposti saranno commisurati al valore delle opere e delle attività da realizzare.

### *A_ 27: Gli interventi per l'incremento occupazionale (con finalità agricole)*

L'azione consiste nella messa a disposizione a terzi, da parte dei proprietari, dei lotti agricoli inutilizzati, affinchè vengano coltivati. L'azione è strettamente legata al ripristino dell'attività agricola su aree dismesse (A_06) e persegue il duplice obiettivo di una riqualificazione Paesistico-Ambientale della fascia collinare e dell'incremento della produzione agricola i cui premi potranno essere cumulati. Sotto un profilo ambientale, l'azione può contribuire al perseguimento dell'obiettivo di difesa del suolo. Da un punto di vista paesistico è evidente il contributo al miglioramento del paesaggio collinare. Per gli aspetti economici, infine, sono positivi gli apporti agli obiettivi di incremento occupazionale, in particolare allo specifico obiettivo di sviluppo dell'attività agricola. Dovranno essere dimostrati impegni ad affittare o a garantire l'usufrutto delle aree. Sulla base di tali criteri, il Piano prevede la corresponsione di premi volumetrici ad azioni della fattispecie qui descritta, in funzione alla superficie agricola messa a disposizione per essere coltivata. La concessione del premio è assoggettata all'impegno dei proprietari, da assumersi mediante convenzione, a mantenere in esercizio l'attività agricola per almeno dieci anni. A corredo della convenzione dovrà essere predisposto il piano aziendale. La premialità verrà corrisposta in dieci annualità posticipate a seguito dell'accertato mantenimento dell'attività.

### *A_28: Riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a canone moderato*

L'azione consiste nel destinare alloggi residenziali alla locazione a canone moderato in conformità a quanto previsto dal programma regionale di Social Housing. L'azione prevede la stipula di una convenzione con il soggetto attuatore che individua: le unità immobiliari da locare, il valore del canone che deve essere inferiore al canone concordato, i requisiti soggettivi dei locatari, l'obbligo di individuare il locatario tramite una graduatoria pubblica, il vincolo ad utilizzare gli alloggi per locazioni a canone moderato per almeno venticinque anni, l'acquisizione in capo al Comune dell'alloggio in caso di accertata violazione di quest'ultimo vincolo. Gli alloggi destinati a questa azione devono essere in perfetto stato di manutenzione e di utilizzo, nonché dotati di tutte le certificazioni impiantistiche a norma di legge. La premialità è commisurata alla S.A. destinata alla locazione a canone moderato

### *A_29 : La realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale*

L'azione consiste nella realizzazione (o del contributo economico per la realizzazione) di infrastrutture e servizi. Sono comprese in questa azione prioritariamente le opere finalizzate al riequilibrio del sistema dei servizi, al riordino del sistema dell'accessibilità e della sosta, al riordino del sistema del verde e delle reti di sottoservizi. In caso di realizzazione di opere e cessione delle relative aree, le premialità potranno sommarsi. L'azione potrà essere attuata tramite la realizzazione diretta dell'opera pubblica o attraverso un contributo economico finalizzato all'opera realizzata da terzi. Il premio sarà commisurato al valore dell'opera realizzata o al contributo economico messo a disposizione per la sua realizzazione. Nella valutazione dell'opera dovrà tenersi conto degli elementi evidenziati nella relazione al Piano. Le proposte, corredate dalla pertinente documentazione tecnica necessaria per la loro migliore comprensione e valutazione economica, dovranno essere adeguatamente motivate e dovranno dimostrare la loro coerenza con gli obiettivi di sviluppo della città pubblica individuati nel PUC. Le proposte saranno comunque valutate ed eventualmente accettate dal Comune. Il valore minimo del contributo dovrà essere pari a € 100.000,00.

### *A_30: La riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale*

L’azione consiste nella riqualificazione di immobili, o parti di immobili, in disuso e nella loro cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione affinchè possa ospitarvi nuovi servizi. Gli immobili al momento della cessione dovranno essere direttamente predisposti per l’uso previsto e resi perfettamente agibili nelle opere edili ed impiantistiche, senza alcun onere ulteriore per il Comune. Le proposte, corredate dalla pertinente documentazione tecnica necessaria per la loro migliore comprensione, dovranno essere adeguatamente motivate e dovranno dimostrare la loro coerenza con gli obiettivi di sviluppo della città pubblica individuati nel PUC; Le proposte saranno comunque valutate ed eventualmente accettate dal Comune. La premialità è commisurata alla superficie agibile ceduta.

## *Art. 3) - Determinazione del premio volumetrico*

Il premio volumetrico (espresso in metri quadri di superficie agibile) è stabilito per ogni singola tipologia di azione secondo uno dei seguenti tre criteri per ognuno dei quali si riporta il valore base:
a) Costo delle opere: 1 mq di S.A. premiale ogni 600 Euro di opere realizzate.
b) Superficie territoriale interessata: 1 mq di S.A. premiale ogni 20 mq di Superficie Territoriale interessata.
c) Superficie agibile interessata: 1 mq di S.A. premiale ogni 4 mq di Superficie Agibile interessata dalla opere
Il coefficiente premiale associato ad ogni singola azione tiene anche conto della classe di strategicità e della complessità dell'azione come meglio dettagliato nella relazione illustrativa.
La seguente tabella riporta i coefficienti di premialità per ogni singola azione:

Tabella 1 – Coefficienti di premialità

| | AZIONI | SA PREMIALE PER VALORE OPERE | SA PREMIALE PER SUP. INTERESSATA | SA PREMIALE PER SA INTERESSATA |
|---|---|---|---|---|
| | | fattore di conversione tra valore opere e mq di SA premiale per classe di strategicità (€) (fattore di conversione base =600€) | mq di SA premiale per mq di superficie interessata dall'intervento per classe di strategicità (valore base = 0,05mq/mq) | mq di SA premiale per mq di superficie interessata dall'intervento per classe di strategicità (valore base = 0,25mq/mq) |
| | | €/mq | mq/mq | mq/mq |
| A_03 | rimozione serre dismesse | | 0,03 | |
| A_01 | interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogelolgico, e sismico | 540 | | |
| A_06 | ripristino dell'attività agricola su aree dismesse | | 0,05 | |
| A_08 | delocalizzazione edificato dalle aree ad alto rischio idrogeologico | | | 0,79 |
| A_04 | deimpermeabilizzazione suolo | | 0,05 | |
| A_17 | riqualificazione e/o potenziamento di altri servizi esistenti | 570 | | |
| A_14 | cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano | | 0,16 | |
| A_27 | interventi per l'incremento occupazionale (con finalità agricole) | | 0,05 | |
| A_29 | Realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale | 570 | | |
| A_16 | riqualificazione e/o potenziamento delle aree a verde urbano esistenti | 588 | | |
| A_05 | ripristino muretti a secco | 588 | | |
| A_12 | realizzazione di nuove connessioni ecologiche | 588 | | |
| A_09 | delocalizzazione edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo | | | 0,51 |
| A_02 | ripristino viabilità storica | 588 | | |
| A_28 | riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a Canone Moderato | | | 0,26 |
| A_19 | riqualificazione energetica degli edifici esistenti | | | 0,26 |
| A_30 | Riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale | | | 0,50 |
| A_23 | riqualificazione di immobili alberghieri di pregio | 600 | | |
| A_13 | cessione di aree per infrastrutture | | 0,15 | |
| A_15 | cessione di aree per altri nuovi servizi | | 0,15 | |
| A_18 | realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzate e riqualificazione delle opere di protezione della costa | 600 | | |
| A_20 | rinconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) | | | 0,5 |
| A_07 | messa a norma antisismica degli edifici | 600 | | |
| A_22 | restauro di beni storici e recupero del centro storico della Pigna | 600 | | |
| A_11 | mitigazione impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti | 600 | | |
| A_26 | interventi manutentivi o di miglioramento del decoro di spazi o beni di interesse pubblico | 600 | | |
| A_25 | dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica | | | 0,25 |
| A_21 | realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati | | | 0,25 |
| A_24 | realizzazione di nuove strutture alberghiere | | | 0,25 |
| A_10 | delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle Armea | | | 0,25 |

I parametri contenuti nella tabella hanno efficacia direttiva, sono cioè suscettibili di modificazioni debitamente motivate nel rispetto delle originarie finalità del Piano. Pertanto, ad esempio, nel corso della vigenza del Piano sarà possibile rimodulare i tre valori base, riferiti al valore delle opere, o alle aree o agli edifici interessati, e i premi di ogni azione potranno essere facilmente ricalcolati in maniera proporzionale.

### *Art. 4) - Ulteriori incentivi locali: rigenerazione degli ambiti di degrado e deimpermeabilizzazione dei suoli in ambiti collinari*

Il piano ha individuato due azioni che, se applicate in alcuni ambiti, assumono una maggior valenza ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali e quindi viene proposto un ulteriore incremento della premialità.

A) Rigenerazione degli ambiti di degrado

La Struttura del Piano individua, all'interno dell'Ambito del Tessuto Urbano (TU_11) a prevalenza residenziale corrispondente al centro ed al levante della Città, quattro sottoambiti caratterizzati da un maggior degrado insediativo oltre che dal congestionamento della struttura urbana e dalla carenza di servizi. Gli ambiti sono stati denominati con il nome dei torrenti che li percorrono: Valle San Martino, Valle San Romolo (via Galileo Galilei, via Martiri, via Pietro Agosti), Valle San Lazzaro (via Goethe) e Valle San Francesco.
In ragione delle particolari caratteristiche di questi ambiti, per incentivare processi di rigenerazione urbana più complessi e in grado di attivare veri percorsi di ricostruzione urbana, all'interno di essi le premialità connesse alle azioni virtuose sono raddoppiate, se le azioni prevederanno interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, con la previsione in entrambi i casi di cessione di aree da destinare a servizi pubblici. Tali premialità raddoppiate verranno corrisposte fino al raggiungimento del tetto massimo di 70.000 mq di SA premiale.
Gli interventi dovranno essere prioritariamente indirizzati verso la realizzazione, di concerto con la Pubblica amministrazione, di nuovi servizi all'interno degli ambiti di intervento.

B) Deimpermeabilizzazione dei suoli in ambiti collinari

Negli Ambiti a Prevalenza Agricola (APA), nei Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola (TPAA), negli Ambiti di Tutela Paesistico Ambientale (ATPA) nonché nei sottoambiti della 'campagna abitata' l'azione di deimpermeabilizzazione del suolo (A_04), per la sua valenza strategica di riqualificazione paesistico ambientale, viene ulteriormente incentivata portando il premio corrisposto a 0,1 mq di SA per ogni mq di superficie resa permeabile.

### *Art. 4bis) - Concorso di progettazione.*

Il piano intende incentivare il ricorso al concorso di progettazione in quanto valido strumento nella ricerca della qualità architettonica degli interventi da realizzare.
Tali incentivi consistono nell'incremento, rispetto all'indice di utilizzazione insediativa di base stabilito dal PUC, della superficie agibile realizzabile nel rispetto comunque dell'indice di utilizzazione insediativa massima e della superficie agibile massima di ambito dove prevista.
A tal fine sarà predisposto un apposito regolamento che, per gli interventi di maggior rilievo urbanistico quali quelli assoggettati a permesso di costruire convenzionato o a PUO di iniziativa privata, stabilirà le modalità di svolgimento del concorso, la composizione della giuria, i criteri di valutazione nonché la quantità degli incrementi previsti ed il loro rapporto con le altre premialità previste dal PUC.
Il suddetto regolamento avrà la finalità di favorire la propensione del privato a ricorrere al concorso di progettazione; ma, nel rispetto della peculiarità della proprietà privata

riconosciuta e garantita dalla legge, l'attivazione delle procedure concorsuali sarà facoltativa e al proprietario verrà concessa, altresì, la facoltà di non eseguire il progetto vincitore del concorso dallo stesso richiesto.

### *Art. 5) – Procedura per l'acquisizioni delle volumetrie premiali.*

Chiunque intenda acquisire i diritti volumetrici di cui al presente regolamento deve presentare specifica istanza al Comune.
Tale istanza deve contenere una relazione descrittiva della azione che si intende svolgere e, dove necessario, un progetto a firma di tecnico abilitato contenente gli elaborati grafici ritenuti idonei a compiutamente descrivere le opere che si intendono realizzare ed il relativo computo metrico estimativo, qualora necessario in relazione alla tipologia di intervento.
Non è indispensabile indicare nella suddetta istanza come si intenda utilizzare il premio volumetrico eventualmente acquisito.
Qualora l'azione sia valutabile in base aI criterio del costo non si deve tenere conto né dell'IVA né delle spese tecniche (progettazione,direzione lavori e collaudo) per analogia con le azioni valutate in SA (Superficie agibile) ed ST (superficie territoriale).
Laddove necessario dovrà essere allegato anche l'atto unilaterale d'obbligo a sottoscrivere la convenzione che regolerà i rapporti tra Comune e soggetto attuatore.
Qualora l'azione preveda l'esecuzione di un'opera pubblica, dovranno essere rispettate le normative di settore.
La proposta sarà valutata dai servizi comunali competenti per materia, e qualora ritenuta meritevole di approvazione dovrà acquisire gli assensi necessari secondo le vigenti norme e regolamenti.
L'azione sarà approvata dagli organi della Amministrazione comunale (Dirigente, Giunta o Consiglio comunale) secondo le competenze indicate dal Testo Unico Enti Locali.
A seguito di formale atto di assenso ad eseguire le opere previste, le stesse potranno essere eseguite; al loro termine si procederà alle operazioni di verifica e di collaudo e solamente nel caso di positiva conclusione delle stesse potrà iscriversi nel registro della Superficie Agibile il pertinente premio volumetrico che sarà utilizzato dal soggetto attuatore o da suoi aventi causa secondo le modalità previste dal Piano.

L'iscrizione della volumetria premiale nel relativo Registro avviene con la seguente tempistica:
a) se l'azione prevede l'esecuzione di opere: ad intervenuto collaudo delle stesse.
b) se l'azione prevede la cessione di immobili o terreni : alla sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà.
c) se l'azione prevede il versamento di una somma di denaro : alla presentazione della quietanza dell'avvenuto pagamento della reversale.
d) se l'azione prevede la stipula di una convenzione tra soggetto attuatore e Comune per obbligazioni che si protraggono nel tempo: alla sottoscrizione della convenzione e ad intervenuta positiva verifica delle necessarie garanzie oppure in quote annuali alla verifica dell'attuazione dell'azione nel periodo.

### *Art. 6) – Registro della Superficie Agibile*

E' istituito presso il competente ufficio il Registro della Superficie Agibile, accantonabile in applicazione dei previsti meccanismi perequativi e delle premialità

conseguenti alla accertata esecuzione di azioni virtuose. In tale Registro sono annotati, su istanza del soggetto titolare della S.A.:
- gli estremi del titolo di acquisizione della S.A.;
- la quantità di S.A. che viene accantonata e le relative destinazioni d'uso;
- il soggetto divenuto titolare della S.A. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge;
- gli estremi del titolo edilizio abilitativo per l'utilizzo della S.A. (ricostruzione o nuova costruzione);
- le eventuali volture dello stesso.

Qualora l'acquisizione della Superficie Agibile sia subordinata alla esecuzione di un'opera pubblica l'iscrizione nell'apposito registro della S.A. è subordinata al collaudo dell'opera stessa.