Comune di Spotorno
Piano Urbanistico Comunale
Norme di Conformità – Ambiti di conservazione e riqualificazione

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 Oggetto delle Norme di Conformità

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Comunale Urbanistico (in proseguo designato in breve PUC) del Comune di Spotorno, elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97, della Legge Regionale n. 16/2008, del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e loro successive modificazioni e integrazioni.

2. Le Norme di Conformità (così come definite dall'art. n. 30 della L.U.R. 36/97) si applicano agli ambiti di conservazione e riqualificazione individuati sul territorio comunale e definiscono le condizioni, i requisiti e le regole generali di ogni singolo ambito.

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

ART. 2 Finalità

1. La Pianificazione Comunale è volta a favorire:

- Sicurezza ed assetto idrogeologico
- Valorizzazione delle risorse ambientali e tutela dei caratteri storico-culturali
- Riorganizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi
- Sistema parcheggi e viabilità
- Riqualificazione dell'assetto insediativo
- Una attività edilizia sostenibile
- Riqualificazione dell'offerta turistico - ricettiva e di quella delle strutture balneari
- Riqualificazione e valorizzazione dell'ex discarica Serra
- Recupero delle funzioni agricole dell'entroterra

2. Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole, in relazione ai contenuti grafico-descrittivi che definiscono, nei diversi aspetti, la suddivisione del territorio comunale in ambiti di conservazione e riqualificazione e in particolare disciplinano:
- le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nei singoli ambiti;
- gli indici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
- le modalità di attuazione degli interventi, con la specificazione delle quote di servizi da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;
- i tipi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione;
- la salvaguardia, la tutela ed il corretto uso del territorio.

Progettisti: **Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche

Testo adottato dal C.C. il 12,11,2014

ART. 3 Lettura degli elaborati di PUC

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

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

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

ART. 4 Elaborati costitutivi del PUC PRELIMINARE

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:
   - descrizione fondativa; relazione e relative tavole:
   - documento degli obiettivi;
   - struttura del piano; relazione e relative tavole:
   - norme di conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione
   - norme di congruenza per i distretti di trasformazione e relative schede
     Rapporto Ambientale e Studio di Incidenza Ambientale

CAPITOLO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI

Articolo 5
(Manutenzione ordinaria)

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

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
all'interno degli edifici:
a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
h) risanamento o costruzione di vespai;
i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;
all'esterno degli edifici:
a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m)inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

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

Articolo 6
(Manutenzione straordinaria)

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

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni) o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni):
g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia
.
3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
c) la realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

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

Articolo 7
(Restauro)

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

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

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

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale
;

- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

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

Articolo 8
(Risanamento conservativo)

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

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

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

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

Articolo 9
(Ristrutturazione edilizia)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni);
b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni) .

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni) . ;
- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni);

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni) . ;
e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni) . e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 70(L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni) .

Articolo 10
(Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari)

1. 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 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.

Articolo 11
(Aggiornamento elenchi)

1. Gli elenchi degli interventi di cui agli articoli 6, 7, 8, 9 e 10 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni)possono essere aggiornati, sentita la competente Commissione consiliare, con provvedimenti della Giunta regionale.

Articolo 12
(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.

Articolo 13
(Sostituzione edilizia)

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 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 all'articolo 10, comma 2, lettera f) (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), 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.

Articolo 14
(Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale)
1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni);
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei manufatti di cui all'articolo 21 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni)**;** 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.

Articolo 15
(Ristrutturazione urbanistica)

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

Articolo 16
(Pertinenze di un fabbricato)

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 67 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni).

2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
d) individuabilità fisica e strutturale propria;
e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo**.**

4. Gli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni)**,** né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

5. In assenza della specifica disciplina di cui al comma 4 tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente strumento urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 17
(Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione)

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

2. I Piani Urbanistici Comunali (PUC), nella disciplina degli interventi di nuova costruzione, devono prevedere la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salva la possibilità di fissare distanze inferiori, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico. A tal fine la normativa del PUC deve essere corredata da appositi elaborati idonei a prefigurare l'esito degli interventi previsti.

Articolo 18
(Parcheggi privati)

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 67 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni) 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. I Comuni possono individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2 rispetto ai quali vale quanto previsto nel comma 4.

6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

7. 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.

8. 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.

9. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dallo strumento urbanistico comunale.

CAPITOLO III: DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

Articolo 19
(Superficie agibile e superficie accessoria)

1. Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.

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) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), 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 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), 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 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), 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 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 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;
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 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni).

4. I Comuni nell'ambito della disciplina paesistica del PUC possono elevare le percentuali indicate al comma 3 sino al massimo del 50 per cento della S.A., individuando gli ambiti e i distretti di trasformazione ove sono ammessi gli incrementi della superficie accessoria in ragione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche, degli interventi, delle tipologie edilizie e costruttive ivi annesse.

5. 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.

6. 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**.**

Articolo 20
(Parametro di conversione)

1. 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.

Articolo 21
(Locali interrati)

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 77 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni).

2. Gli strumenti urbanistici generali disciplinano la possibilità di realizzare locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.

Articolo 22
(Superficie netta di vendita)

1. Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e

spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

Articolo 23
(Volume geometrico)
1. Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Articolo 24
(Lotto asservibile)

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.

2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal PUC.

Articolo 25
(Indice di utilizzazione insediativa)

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Articolo 26
(Superficie asservita)

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..

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

3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni) nel caso di DIA. La Civica amministrazione può prevedere nel regolamento edilizio 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. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

Articolo 27
(Superficie coperta)

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati
.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), nei limiti dallo stesso indicati.

Articolo 28
(Rapporto di copertura)

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

Articolo 29
(Distanze)

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

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

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

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), nei limiti dallo stesso indicati.

Articolo 30
(Altezza)

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

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

3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.

Articolo 31
(Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive)

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

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

3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – 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.

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

Articolo 32
(Linea di gronda)

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

Articolo 33
(Numero dei piani)

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

Articolo 34
(Locali tecnici)

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

Articolo 35
(Sagoma)

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

Articolo 36
(Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio)

1. 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.

Art. 3 7 Termini specifici del PUC

1 **-"Aree di intervento A.I."**

1.1 Le porzioni di territorio alle quali il PUC assegna interventi di riqualificazione non marginali dello stato dei luoghi sono articolate in differenti "aree di Intervento".
Per esse il PUC detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni edilizie ed urbanistiche in esse consentite e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

1.2 La complessità delle operazioni prevista dal PUC richiede prescrizioni di livello differenziato tra le diverse aree progetto.

2 - Schede norma delle singole "aree di Intervento AI"

2.1 Il PUC detta regole calibrate sulle specifiche situazioni delle diverse Aree di Intervento, mediante schede contenenti i parametri urbanistici quantitativi e morfologici da osservare per l'attuazione.

3 - Zone di concentrazione volumetrica (Z C V)

3.1 Le zone, individuate negli schemi progettuali delle "Aree di Intervento", dove è prescritta la concentrazione dei volumi di nuova edificazione sono definite zone di concentrazione volumetrica (Z C V).

3.2 La zone di concentrazione volumetrica non corrispondono alla proiezione a terra degli edifici rappresentati nella soluzione progettuale prevista per le singole "aree progetto" ma costituiscono un ambito più vasto di quello dei sedimi dei fabbricati ipotizzati.

4 - **Aree pubbliche di cessione**

4.1 Sono le aree destinate, nelle soluzioni progettuali previste per le singole "aree progetto", a verde, interesse comune, istruzione, viabilità e parcheggi; le stesse costituiscono urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti nelle aree progetto e in quanto tali devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione ovvero vincolate ad uso pubblico.

4.2 Su tali aree non viene apposto alcun vincolo preordinato all'esproprio, in quanto la cessione delle stesse costituisce condizione per la realizzazione dell'intervento su iniziativa del privato proprietario.

5 **- Percorso pedonale**

5.1 I tracciati dei percorsi pedonali, previsti negli elaborati del PUC, sono indicativi. Restano vincolanti i punti di partenza e di arrivo di detti tracciati.

Art. 38 Aree di Intervento AI

1 descrizione

Nella tavola “Struttura del Piano”, all’interno di alcuni ambiti, sono evidenziate le "Aree di Intervento AI". All'interno del centro urbano sono state individuate aree dove, a causa dello stato di particolare degrado edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale non può limitarsi al singolo edificio, ma necessita di un ambito più ampio che coinvolga una pluralità di edifici, di strade e di spazi aperti. Gli interventi progettuali sono rivolti a "reimpaginare" il tessuto urbano attraverso la demolizione dei vecchi edifici e la realizzazione di edifici nuovi, il ridisegno dei tracciati viari e degli spazi aperti.

2 le schede-norma

Una sigla numerica posta sulla tavole citata al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente:
i parametri dimensionali urbanistici
- le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)
- potenzialità edificatoria espressa in Superficie Agibile SA (prescrittivo)
- eventuale volume complessivo realizzabile (non prescrittivo)
- la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)
- le altezze degli edifici (prescrittivo)
- le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto possono essere:
- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area progetto e gli eventuali edifici da demolire (prescrittivo)
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)
- planovolumetrico di progetto (non prescrittivo)

3 modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante permesso di costruire convenzionato esteso all’intera area progetto, salvo quanto diversamente indicato nella singola scheda. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intera area progetto, per cui ogni mq di superficie agibile (S.A.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alla diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della S.A. degli edifici esistenti da conservare.
Nelle more dell’approvazione dei progetti di trasformazione previsti dalle schede-norma, in assenza di diverse indicazioni contenute nelle schede stesse, sono consentiti soltanto:

- sugli edifici esistenti previsti in demolizione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- sugli edifici esistenti da mantenere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- sulle aree esterne, interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

4 possibilità di modificazioni dei perimetri delle AI

Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di attuazione la perimetrazione dell'Area di Intervento può subire aggiustamenti all’interno di una fascia di 5 metri e senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni di PUC, restando inalterati i parametri urbanistici generali e le indicazioni morfo-tipologiche del progetto contenute nella relativa scheda-norma.

5 possibilità di soluzioni progettuali alternative

Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico-morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni del PUC. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo, nel caso di obbligo di PUO, il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione dell’Organo

Comunale competente all'adozione del PUO o sostituendo con la redazione di PUO, nel caso di intervento condizionato al solo permesso di costruire convenzionato. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo-tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda-norma, fatti salvi – in caso diattuazione mediante PUO - i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. n. 36/1997 e s.m..

Art. 39 Potere sostitutivo del comune in caso di inerzia dei privati

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

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

3. Nel caso di inerzia dei privati l'attuazione delle previsioni di cui alle aree progetto – anche laddove non sia prevista la redazione di PUO - potrà avere luogo mediante la redazione di appositi PUO di iniziativa pubblica.

TITOLO II

LE PRESCRIZIONI DEL PUC

CAPITOLO I: DESTINAZIONI D'USO

Art. 40 Classi e sottoclassi

Ogni uso è ricondotto a una sottoclasse di destinazione a sua volta inquadrabile in una classe di destinazione fondamentale; il PUC indica negli Ambiti e nelle schede-norma le classi e, ove necessarie, le sottoclassi di destinazione d'uso ammesse o compatibili ed eventualmente quelle espressamente vietate.

a) La classe di destinazione fondamentale viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento delle destinazioni d'uso.
b) I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono ammessi quando la destinazione è ammessa dalla normativa d'Ambito o dalla pertinente scheda-norma.
c) Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, ancorché senza opere edilizie che comportino la sostituzione di una destinazione ammessa con altra vietata dalla normativa d'Ambito o dalla pertinente scheda-norma.

Art. 41 Definizioni

Il Piano stabilisce le seguenti classi di destinazione d'uso fondamentali:

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

Per ogni classe il PUC definisce le seguenti sottoclassi:

41.1 residenziale
comprende le seguenti sottoclassi
41.1.2 alloggi familiari
41.1.3 residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni
41.1.4 edilizia residenziale sociale (ERS) e convenzionata
Nelle sottoclassi sopra indicate rientrano:
pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; piccole attività artigianali compatibili con la residenza; agenzie di istituti di credito aperte al pubblico; uffici e studi professionali; sedi di associazioni e circoli culturali; scuole private; autorimesse e parcheggi.

41.2 turistico-ricettive e balneari (definite ai sensi della LR 2/2008 e s. m.) comprende le seguenti sottoclassi:
41.2.1 alberghi
41.2.2 residenze turistiche alberghiere
41.2.3 residenze d'epoca
41.2.4 locande
41.2.5 alberghi diffusi
41.2.6 villaggi turistici
41.2.7 campeggi
41.2.8 case per ferie
41.2.9 ostelli per la gioventù
41.2.10 affittacamere
41.2.11 bed&breakfast
41.2.12 case e appartamenti per vacanze
41.2.13 appartamenti ammobiliati ad uso turistico
41.2.14 rifugi alpini e escursionistici
41.2.15 aree di sosta
41.2.16 mini aree di sosta
41.2.17 agriturismo

41.2.18 stabilimenti balneari
41.2.19 spiagge libere attrezzate
41.2.20 spiagge libere
41.2.21 spiagge asservite
41.2.22 centri di immersione e di addestramento subacqueo

41.3 commerciale-direzionale
comprende le seguenti
sottoclassi
41.3.1 esercizi commerciali di vicinato
41.3.2 medie strutture di vendita
41.3.3 commercio all'ingrosso
41.3.3 uffici e servizi privati e pubblici Nella sottoclasse 39.3.4 rientrano:
uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.
41.3.4 edicole e chioschi
41.3.5 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
.
41.4 produttiva
comprende le seguenti sottoclassi
41.4.1 piccola industria e artigianato
41.4.2 laboratori di ricerca
41.4.3 terziario avanzato: attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica e di impiantistica.

41.5 agricola
comprende le seguenti sottoclassi:
41.5.1 produttiva agricola
41.5.2. serricola
41.5.3 agricola non a titolo principale
41.5.4 attività legate alla silvicoltura e alla zootecnia
41.5.5 trasformazione del prodotto agricolo e commercializzazione diretta
41.5.6 presidio ambientale
Nelle sottoclassi indicate rientrano inoltre:
la residenza del proprietario/conduttore
artigianato, legato alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli;
agriturismo, nei limiti e alle condizioni previste dalla LR n:7/1996;

CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 42 Strumenti tecnici di attuazione ed elaborati propedeutici

1 Il PUC è posto in esecuzione mediante gli strumenti e le procedure previste a tale scopo dalla Legislazione Regionale Vigente e dalle presenti Norme di Conformità, nel rispetto della Pianificazione Sovraordinata.
In particolare, il PUC può essere attuato – secondo quanto indicato nelle presenti Norme e nelle schede norma
– mediante:
- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato (art. 49, L.R. n. 36/1997);
- P.U.O. (art. 50, L.R. n. 36/1997).

2. Ove specificato nella normativa d'Ambito, o Sub-Ambito, i Progetti Urbanistici Operativi possono essere assoggettati alla preventiva predisposizione dei seguenti elaborati propedeutici:

- Studio Organico di Insieme (SOI) esteso a comprendere l'intero contesto territoriale di riferimento in

funzione della specificità dell'intervento teso a verificare l'ammissibilità paesistica dello stesso.

- Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso al territorio urbanisticamente connesso all'intervento tendente a definire il disegno infrastrutturale definito dell'intera area, l'individuazione delle aree di concentrazione volumetrica, l'eventuale suddivisione in comparti funzionali, le condizioni di intervento, l'inviluppo volumetrico delle costruzioni, il coordinamento funzionale con il territorio cui l'area è inserita.

3 Sono confermate le previsioni e le prescrizioni degli SUA e degli SAU vigenti all'atto di adozione del progetto preliminare di PUC, o adottati e inviati agli organi di controllo fermo restando l'applicabilità delle sopravvenute Norme di PUC ove difformi.

CAPITOLO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 43 Edilizia residenziale sociale

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP, nella misura del 10 per cento della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale. Tale quota è aggiuntiva rispetto all'entità dell'edificazione prevista dal relativo progetto di intervento e comporta il soddisfacimento dei necessari standard urbanistici.

2. L'obbligo di cui al comma 1 può essere assolto mediante realizzazione degli alloggi all'interno della stessa area di intervento o in altra area del territorio comunale, con esclusione delle aree agricole e di presidio ambientale.

3. Nel caso in cui tale obbligo venga assolto attraverso l'acquisto ed il recupero di alloggi esistenti, la quota a cui fare riferimento per assolvere al contributo dovuto è ridotta all'8 per cento, della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale

4. Il Comune, qualora accerti l'inidoneità di localizzazione degli alloggi di ERP nell'area di intervento o in altra area del territorio comunale, anche per l'inadeguatezza rispetto alla fruizione dei servizi e della rete del trasporto pubblico locale, dopo aver verificato la possibilità del recupero del proprio patrimonio per la quota dovuta, destinata o da destinare a ERP realizzata dal privato, può consentire la monetizzazione della quota di cui al comma 1

5. Il Comune valuta in via preventiva, rispetto alla proposta d'intervento, le modalità di assolvimento della quota di cui al comma 1 proposte dai soggetti attuatori compresa la eventuale monetizzazione, mediante pronuncia da rendere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione, decorso infruttuosamente il quale la proposta si intende assentita.

6. La monetizzazione necessaria alla realizzazione di alloggi di ERP corrispondente alla percentuale di cui al comma 1 è computata dal Comune, sulla base dei costi effettivi di costruzione nonché del costo dell'area, delle spese di progettazione, di direzione lavori e sicurezza, collaudo, oneri accessori e della quota delle relative opere di urbanizzazione. Tale quota di monetizzazione sarà inserita in apposito capitolo del Bilancio comunale e potrà essere utilizzata per realizzare gli alloggi pubblici indicati nelle premesse

7. Sono esclusi dall'obbligo di corrispondere la quota di cui al comma 1:
a) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso residenziale, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia;
b) gli edifici di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui superficie agibile non sia superiore a 500 metri quadrati o a 1.750 metri cubi di volume urbanistico;
c) gli interventi di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata;
d) i programmi per l'edilizia residenziale sociale e gli interventi volti a incrementare l'offerta abitativa di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo

sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

8. Sono inoltre esclusi dall'obbligo di corrispondere la quota di cui al comma 1 gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico e gli interventi che sono già in possesso di titolo edilizio.

ART. 44 Aree a servizi

1. Gli ampliamenti e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti destinati a servizi sono consentiti fino ad un incremento massimo del 30 % della S.A. esistente. Per incrementi superiori deve essere studiato il corretto inserimento nel contesto attraverso uno S.O.I. (Studio Organico d'Insieme).

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

3 Le aree a servizi possono essere trasformate in aree per edilizia residenziale sociale, a condizione che vengano reperite all'interno dello stesso ambito di PUC le stesse quantità di aree a servizi.

ART. 45 Alberghi

1. Il piano rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, allegata al PUC, ai sensi della LR 1/2008.

ART. 46 Insediamenti commerciali

1. Il PUC, in coerenza con quanto indicato nel Piano commerciale comunale e secondo le disposizioni della legge regionale n. 1/2007, definisce la possibilità di insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per ciascun ambito di conservazione e riqualificazione, ed in particolare rispetto alle seguenti distinzioni:
- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita,

sia di tipo alimentare che di tipo non alimentare

Art. 47 Caratteristiche della viabilità

1. Le strade pubbliche e di pubblico transito di nuova realizzazione devono attenersi ai parametri definiti dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. All'interno dei centri storici e delle aree edificate, in presenza di vincoli di carattere fisico, ovvero anche fuori da esse, ove sussistano particolari prescrizioni di carattere paesistico – ambientale o geomorfologico e in caso di migliorie, le caratteristiche suddette possono essere ridotte, previa valutazione di compatibilità e di sicurezza.

3. I marciapiedi devono essere, di norma, larghi m 1.50 e, ove possibile devono essere alberati e larghi m. 2. La superficie di calpestio dei marciapiedi deve essere realizzata in materiali e colorazioni rispettose dell'arredo urbano e diversi dal fondo stradale.

4. In caso di presenza di particolari vincoli, ove non sia possibile realizzare tali marciapiedi, è consentita la realizzazione di marciapiedi di larghezza ridotta.

5. Le strade esistenti e di progetto, ove gli spazi a disposizione lo consentano, devono essere dotate di piste ciclabili, atte a favorire soluzioni alternative al traffico privato a motore.

6. Nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti in modo differenziato, piazzole per l'attesa dei mezzi pubblici e per gli altri elementi accessori atti a evitare intralcio alla percorribilità.

7. Le infrastrutture di progetto riportate nelle tavole di PUC in sede di progetto definitivo ed esecutivo potranno avere una migliore e più precisa collocazione del tracciato. Tale tracciato è quindi solo indicativo e non prescrittivo.

ART. 48 - Delimitazione del centro abitato

1. Il PUC conferma il perimetro di centro abitato già approvato dalla Civica Amministrazione e riportato nelle tavole del PUC medesimo.

2. La delimitazione suddetta ha anche effetti di perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971 e di centro abitato ai fini della legge regionale n. 9/1993 e della legge n. 765/1967.

ART. 49 - Aree esondabili

1. Per le aree a rischio di esondazione individuate dai Piani di Bacino, valgono le relative norme e le prescrizioni più aggiornate, in attesa di realizzazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza del territorio.

TITOLO III

LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 5 0 - Ambiti di conservazione e riqualificazione

1 Il PUC, ai sensi dell'art. 27 della LUR 36/97, individua all'interno del territorio comunale, Ambiti di conservazione e riqualificazione, caratterizzati da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito.

2 Il PUC individua i seguenti ambiti:

Sistema agroforestale:

- TPA Territori di presidio ambientale
- TNI Territori non insediabili
- APA Aree di produzione agricola

Sistema urbano::

Sistema residenziale

- Ambito R0 Centri storici
- Ambito R1 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi
- Ambito R2 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente
- Ambito R3 Ambiti ad aree libere a destinazione prevalentemente residenziale
- Ambito R4 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione direttamente convenzionata;
- Ambito R5b Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale

Sistema turistico - ricettivo

- Ambito R7 Ambiti a destinazione prevalentemente turistico - alberghiera
- Ambito R8 Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta
- Ambito SP Aree destinate ad impianto sportivo

Sistema produttivo:

- Ambito R9 Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva
- Ambito R10 Ambiti per distributori di carburante

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

- Zona F Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale
- Zona f Aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico
- Zona PU Parco Urbano
- Zona L Prolungamento passeggiata a mare

Art. 51 Disciplina paesistica di livello puntuale

1 Le norme articolate a livello di ambito ed eventualmente specificate a livello di sub-ambito o area con valenza di disciplina paesistica di Livello Puntuale sono contenute nell'elaborato denominato "Disciplina paesistica di livello puntuale".

2 La disciplina paesistica di Livello Puntuale fa salve e conferma le previsioni e le prescrizioni dei Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti o adottati ed operanti in salvaguardia alla data di adozione della disciplina medesima nonché le previsioni dei progetti su cui il Consiglio Comunale abbia già espresso il proprio assenso ex art. 18, comma 12 L.R. 24.03.1999, n. 9 e s.m..

CAPITOLO II IL SISTEMA AGROFORESTALE

Art. 52 - Modalità di attuazione

1 In tutte le zone del sistema agroforestale disciplinato dalle presenti norme gli interventi edilizi si attuano attraverso l'intervento diretto sia attraverso disciplina in convenzione quando si determinino situazione di notevole interesse pubblico quali, ad esempio, il riassetto ambientale e paesaggistico e gli interventi sulle infrastrutture esistenti.
2 L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme.
3 L'intervento diretto è subordinato al rilascio di Permesso di costruire ai sensi della LR 16\2008 e successive modificazioni ed integrazioni salvo i casi in cui l'intervento ricada nei limiti previsti dalla DIA o dalla SCIA, fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, sono soggetti a semplice Autorizzazione Edilizia o sono esenti da provvedimenti abilitativi,
4 Il rilascio di Permesso di costruire per scopi residenziali è assoggettato ad obbligo di stipula di convenzione tra i soggetti richiedenti e l'ente comunale (Permesso di costruire convenzionato) .
5 Tutti gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con le indicazioni specifiche contenute nelle presenti norme.
6 Sono fatte salve eventuali ulteriori restrizioni conseguenti a norme più restrittive da applicarsi alle aree percorse dal fuoco.

Art. 53 Distanze

1 Per distanza si intende la lunghezza minima computata in orizzontale, compresa tra la proiezione a terra del fabbricato, ivi inclusi tutti gli elementi aggettanti dello stesso, con esclusione di poggioli, scale a giorno e cornicioni di profondità non superiore a m. 1,50, e la linea di riferimento costituita da edifici (De), confini (Dc), strade (Ds) o acque pubbliche (Da).

2 De = distanza minima tra pareti finestrate e/o parti di pareti finestrate.
3 In tutte le nuove costruzioni la distanza minima tra pareti finestrate e/o parti di pareti finestrate è di m.10 nelle APA e m. 20 nei TPA-ga
4 Si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata; non si applica nel caso in cui entrambe le pareti siano cieche, purché venga rispettata la distanza minima stabilita dal Codice civile.
5 Ai fini dell' applicazione della presente norma non si considerano finestre le aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, al locali destinati a servizi igienici o tecnologici del fabbricato.
6 Dc = distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà
7 In tutte le nuove costruzioni è di metri lineari 5,00.
8 Sono ammesse distanze inferiori solo all' interno di progetti di recupero di edifici esistenti.
9 E ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza ovvero in forza di assenso scritto da parte del proprietario confinante o altri aventi diritto.
10 Ds = distanza minima dei fabbricati dal confine stradale
11 Nelle aree di produzione agricola o nei territori di presidio ambientale per la realizzazione di edifici privati ovvero impianti o strutture di interesse generale le distanze minime dal ciglio delle sedi stradali riportate nella cartografia dello SU sono così stabilite con riferimento alla loro classificazione:

Strade di tipo "A"	60 m.
Strade di tipo "B"	40 m.
Strade di tipo "C"	30 m.
Strade di tipo "F"	20 m.

12 Da = distanza minima dai corsi d'acqua classificati come pubblici.
13 Sino alla approvazione dell'eventuale piano di bacino, valgono le disposizioni contenute nella legge regionale n°9 del 28.01.1993 e succ. mod. ed integrazioni.

Art. 54 Interventi edilizi in aree di produzione agricola (APA)

Nelle aree di produzione agricola sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conduzione agricola del fondo sia di tipo professionale che amatoriale. Nel caso di attività professionale è richiesta l'attestazione dello stato giuridico del richiedente quale impresa agricola mediante idonea documentazione. Nel caso di interventi connessi ad agricoltura amatoriale dovrà redigersi un piano di miglioramento agricolo ed ambientale delle proprietà coinvolte con sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione in cui siano disciplinate le tipologie d'intervento, nel rispetto delle Norme di Buona Pratica Agricole (DM 19-04-99 e Succ. Mod. e Int. E Dlgs 152\06) e delle altre norme di settore, regionali, statali e comunitarie, vigenti alla data dell'istruttoria relativa all'intervento.
E' dunque prevista la possibilità di realizzare manufatti residenziali, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale (alloggio minimo) la superficie minima è fissata in mq 40.
Tutte le nuove costruzioni che comportino l'esclusiva o parziale destinazione d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di Permesso di costruire convenzionato, corredata da piani o programmi aziendali, che dimostrino l'effettiva esigenza di realizzare la nuova edificazione residenziale oltre ai contenuti previsti dalle presenti norme, nella quale dovranno essere contemplati a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:
a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica, nel rispetto di quanto disposto dalla LR n°37\2008;
b) la conservazione della destinazione residenziale agricola dell'edificio;
c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, con i contenuti di cui all'art.36 della LR n°36/1997;
d) le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa.
Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione o manutenzione del bosco ovvero di riqualificazione ambientale e paesistica anche senza finalità produttive localizzati nelle APA (APA n, APA – cs) qualora ricadano all'interno della perimetrazione del SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao-Mortou" sono da assoggettare a preventiva Valutazione di incidenza di cui alla DGR 646/2001

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a. Interventi sul patrimonio edilizio esistente (APA)

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di produzione agricola sono ammessi gli interventi di cui agli artt 5,6,7,8,9,10,13,14 delle presenti norme compresi eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che:

- gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione non superino il 30% della volumetria esistente per volumi inferiori a 300 mc e non superino il 15% per le volumetrie eccedenti;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento volumetrico, sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

b. Interventi di nuova edificazione (APA-c.)

Per le nuove costruzioni nelle aree di produzione agricola incluse nelle sottozone APAc, gli interventi edificatori potranno essere attuati secondo seguenti modi di intervento:

In zona APA-c oltre alle attività agricole e agrituristiche sono consentite anche le attività di micro-turismo, come ristoranti, locande, B&B.

b.1 Intervento singolo.

Gli interventi singoli sono ammessi, secondo le tipologie consentite, in base ai seguenti parametri:

Indice Utilizzazione insediativa (IUI):	0,050 mq\mq
Superficie minima del lotto edificato	5000 m^2
Altezza massima	6,50 m.
Tetto massimo di cubatura Costruzioni per attività turistico ricettive	600 m3 1500 m3

b.2 Intervento a nucleo.

Nelle zone APA-n (nuclei di mezzacosta della fascia alto-collinare) è possibile un'edificazione attraverso la realizzazione di nuovi nuclei secondo le indicazioni di carattere insediativo e tipologico allegate alle presenti norme gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice fondiario (If):	0,06 m^q/ m^2
Superficie minima del lotto edificato	7.500 m^2
Altezza massima	6,50 m.
Unità residenziali	minimo 2 - massimo -3

χ. **Interventi di nuova edificazione (APA-cs e APA.n)**

Le nuove abitazioni rurali ricadenti nelle aree di produzione agricola APA.cs e APA.n , *ad eccezione dell'APA n1 non edificabile,* dovranno rispettare*, oltre alle indicazioni contenute nelle schede riepilogative delle caratteristiche insediative,* le seguenti caratteristiche:

Indice di utilizzazione insediativa (IUI):	0,03 m^2/ m^2
Superficie minima del lotto edificato (Sm)	4.000 m^2
Altezza massima	6,50 m.
Tetto massimo di cubatura	*600 m^3*

Gli interventi realizzati nelle APA – cs inclusi all'interno della perimetrazione del SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou" dovranno concentrare le previsioni edificatorie nelle aree già interessate da attività antropiche o al massimo nelle aree strettamente limitrofe, al fine di evitare la frammentazione territoriale, tali aspetti dovranno essere inclusi nella Relazione di incidenza ai fini della relativa valutazione.

δ. **Strutture turistico-ricettive**

E' sempre ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agrituristico, anche fisicamente non nel perimetro dell'azienda agricola come definite dalla legge regionale 37\2007 in tutte le categorie ammissibili dalla citata legge. Sono inoltre ammesse strutture ricettive inquadrate nella LR 16\08 nei limiti delle definizioni:

- Bed and breakfast (struttura ricettiva non professionale)
- Affittacamere
- Locanda

Nelle *aree soggette a regime normativo ANI-MA del PTCP sono ammessi soltanto agri-campeggi, come da LR 37\2007, con tende ad esclusiva accessibilità pedonale, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82bis delle N. di A. del PTCP, non è ammessa, invece, la localizzazione all'interno degli ambiti APA – n.1 e APA –i contenuti nel SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou"*

e. Manufatti produttivi

Nelle aree APA, *ad eccezione delle APA-i contenute nel IC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali, *legate alla produzione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli* in base ai seguenti parametri:

Superficie minima del lotto edificato	4.000 m^2
Rapporto di copertura	(massimo 10% della Sm)
Superficie coperta massima per intervento	500 m^2
Altezza massima	4,50 m.
Distanza minima tra manufatti produttivi	500 m.

f. Serre

Nelle A.P.A., *ad eccezione delle APA – i contenute nel SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" a condizione che:

- l'altezza misurata al colmo non superi m. 6;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino m. 3,5 e vi sia un rivestimento in pietra locale
- sia previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- la superficie coperta massima non superi il *50%* del lotto;
- distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 5.
- *Per la distanza minima dal ciglio stradale di 3 mt*

Per gli interventi localizzati nelle APA – n e nelle APA cs, (comunque subordinati a Valutazione di incidenza), qualora ricadano all'interno della perimetrazione del SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou", la superficie coperta massima, sia per le serre di tipologia tradizionale che a "tunnel", non potrà superare il 20% del lotto . Inoltre per le APA-cs, 2 e 3 occorre concentrare gli interventi nelle aree già interessate da attività antropiche o al massimo nelle aree strettamente limitrofe, al fine di evitare la frantumazione territoriale, tali aspetti dovranno essere inclusi nella Relazione di incidenza ai fini della relativa valutazione.
Le serre sono soggette al pertinente titolo edilizio qualora siano dotate del requisito di ancoraggio al suolo mediante fissaggio su struttura di fondazione pur mantenendo la loro configurazione di apprestamento tecnico e non di volume edilizio.

g. Volumi Tecnici

Nelle aree di produzione agricola, *ad eccezione delle APA-i contenute nel SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* sono altresì ammessi volumi tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:
superficie coperta non superiore a mq. 15;
altezza totale non superiore a m. 2,50;
distanza tra gli edifici: m. 10.
I volumi tecnici afferenti le attività agricole possono essere realizzati anche totalmente o parzialmente interrati o in aderenza a volumi esistenti.

Art. 55 Interventi nei Territori di presidio ambientale (TPA)

In tutto il territorio di presidio ambientale , sono ammessi interventi sul patrimonio esistente, nonché interventi di nuova costruzione esclusivamente finalizzati a garantire forme di recupero e riqualificazione del

territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico. E' altresì prevista la possibilità di realizzare, *limitatamente agli ambiti TPA II* e con le limitazioni indicate al punto c (Nuove costruzioni nei TPA II), manufatti residenziali, *purché connotati da locali aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali di tipo agricolo,* anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale *(alloggio)* la superficie minima è fissata in mq. *80*

Tutte le nuove costruzioni che comportino l'esclusiva o parziale destinazione d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di Permesso di costruire convenzionato, corredata da piani o programmi aziendali, che dimostrino l'effettiva esigenza di realizzare la nuova edificazione residenziale oltre ai contenuti previsti dal successivo articolo 16, nella quale dovranno essere contemplati a carico del concessionario o dei suoi aventi causa. Nel programma dovranno essere inoltre definite modalità di gestione del\dei lotto\i in asservimento per assicurare l'effettiva azione di presidio e di contenimento dei fattori di dissesto, anche in assenza di produzione e che può realizzarsi altresì con interventi a finalità naturalistica, protettiva e di salvaguardia di opere per la percorrenza pedonale.

Sono quindi da considerarsi, in tal senso:

a) le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio con i contenuti di cui all'art. 36 della LR n.36/1997, integrati con la disciplina e le linee guida di settore definiti, ad esempio, nelle linee guida connesse alle misure degli assi I,II,II,IV del Programma Regionale di Sviluppo Rurale Reg.CE 1698\05 e con particolare riguardo alla specificazione degli interventi a carico del richiedente il titolo edilizio a tal fine prescritti;

b)) l'esercizio effettivo, anche marginale ed esercitabile part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica, nel rispetto di quanto disposto dalla LR n°33/1996;

c) la conservazione della destinazione residenziale agricola dell'edificio;

d) le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa.

Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione o manutenzione del bosco, localizzati in ambito TPAI, qualora ricadano all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou", sono soggetti a preventiva valutazione di incidenza di cui alla DGR 646/2001

I tipi di interventi ammessi sono i seguenti:

a. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti nelle zone di presidio ambientale (TPA I e TPA II) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 5,6,7,8,9,10,13 delle presenti norme compresi eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che:

gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione non superino il 25% della volumetria esistente per volumi inferiori a 300 mc e non superino il 10% per le volumetrie eccedenti;

il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali coerenti con i luoghi, la storia dell'edificio e\o del nucleo.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento volumetrico, sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

b. zone TPA- e - APA-i

I territori di presidio ambientale classificati come TPAe, comprese le aree perimetrate come APA-i ed incluse nel TPA *sono inedificabili ma con indice fondiario (i.f.) trasferibile nelle zone APA (APA-c; APA-cs; APAn) e nei TPA ga,* nel rispetto del raggio d'asservimento contemplato dalle presenti norme.

La stessa disciplina è applicata alle zone APA-i che pur presentando caratteri specificamente agricoli sono di limitata estensione e poco rilevanti rispetto alla superficie complessiva delle zone TPA-e che li circondano

Indice di edificabilità (I.f.):	0,003 m^2/ m^2
Superficie minima del lotto edificato	nessuna
Altezza massima	5.00 m
Cubatura massima per intervento	350 mc

c. Nuove costruzioni nei TPAga

Le nuove abitazioni rurali ricadenti nei Territori di presidio ambientale di gestione attiva (TPAga) dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

Indice di utiizzazione insediativa IUI	0,02 m^2 m^2
Superficie minima del lotto edificato (Sm)	7.000 m^2
Altezza massima	6,50 m.
Tetto massimo di cubatura per ogni intervento:	400 m^3

Nel TPAga il tetto massimo di cubatura per l'intera zona è fissato in 3.000 m^3 localizzati sotto la isoipsa 130; nella porzione di TPAga sopra quota 130 non sono ammessi nuovi interventi, ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente.

d. Strutture turistico-ricettive

Nei territori di presidio ambientale di secondo grado (TPAga) è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive esclusivamente di tipo agrituristico ovvero di ricettività minore come definita dalla LR 2\2008 (bed and breakfest, locande, affittacamere) come previsto per le zone APA .

e. Manufatti produttivi

In tutto il territorio di presidio ambientale *classificato TPA ga, con l'esclusione dell'ambito assoggettato a regime IS.CE di PTCP,* è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali *legate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli* in base ai seguenti parametri:

Superficie minima di asservimento (Sma)	5.000 m^2
Rapporto di copertura	(massimo 5% della Sma)
Superficie coperta massima per intervento	500 m^2
Altezza massima	4,50 m.
Distanza minima tra manufatti produttivi	500 m.

Nel TPA-I non sono consentiti manufatti di tipo produttivo.

f. Strade

In tutto il territorio di presidio ambientale è vietata l'apertura di strade private di urbanizzazione ad eccezione di quelle finalizzate al recupero agricolo o silvo-pastorale del territorio, ovvero ad interventi di manutenzione attiva e di valorizzazione della fruizione turistico sportiva, *che all'interno degli ambiti classificati ANI-MA non possono comunque, eccedere l'adeguamento dei tracciati preesistenti e la realizzazione di raccordi di sviluppo non superiori a ml 150, mentre in ambito IS-CE è solo consentito l'adeguamento della viabilità preesistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciati esistenti. Per gli interventi sottoelencati, volti all'incremento della funzione turistica del territorio (piazzole di sosta, piccoli parcheggi ecc.) e al ripristino della viabilità, si richiamano le ulteriori prescrizioni contenute all'art. 8, qualora gli stessi siano localizzati all'interno della perimetrazione dell'area SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou".è inoltre necessario che siano* conformi alle seguenti caratteristiche:

- larghezza non superiore a m. 2,7 in rettifilo e m. 3,2 in curva, oltre le opere di presidio della strada

medesima e le eventuali piazzole di incrocio e di sosta ad una distanza minima di metri 50;
- fondo stradale naturale, anche con l'impiego di tecniche di compattamento e consolidamento comunque opportunamente stabilizzato e dotato di opere di smaltimento delle acque superficiali e convogliate
- altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno metri 2,50;
- opere di contenimento ed eventuale consolidamento del terreno, *da realizzare esclusivamente con interventi di ingegneria naturalistica* ovvero – in caso di particolari problemi di tipo geotecnico e strutturale- con contenuti manufatti convenzionali mantenendo comunque la prevalenza dell'approccio bio-ingegneristico*,* nonché di canalizzazione e regimentazione delle acque, progettate sulla scorta di uno specifico studio geotecnico
- Per la viabilità rurale, di interesse forestale e per la difesa attiva del territorio le norme tecniche di riferimento per la progettazione e la realizzazione sono quelle definite nel Programma Forestale Regionale e delle sue modificazioni ed integrazioni

L'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

E' inoltre consentita la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, percorsi escursionistici, comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere, purché correttamente inseriti nel contesto e tali da non alterare in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi, limitando al massimo i movimenti di terra e ricorrendo, per le sistemazioni occorrenti, ad opere di ingegneria naturalistica, con inerbimento e piantumazione, mediante essenze tipiche della zona, eventuali scarpate.

g. Serre

E' possibile, *limitatamente agli ambiti classificati TPAII, con esclusione dell'areale assoggettato a regime IS.CE di PTCP,* costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" a condizione che:
- l'altezza misurata al colmo non superi m. 6;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino m. 3,5;
- sia previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle

acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- la superficie coperta massima non superi il *30%* del lotto;
- distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 6;
- distanza dal ciglio stradale : m 6

Qualora le serre siano dotate del requisito di ancoraggio al suolo (V. circ. regionale n° 129305 del 21/11/89) sono soggette al rilascio di Permesso di costruire.

h. Volumi Tecnici

In tutto il territorio di presidio ambientale sono altresì ammessi volumi tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:
- superficie coperta non superiore a mq. 12;
- altezza max 2,40;
- distanza tra gli edifici: m. 20

I volumi tecnici afferenti le attività agricole possono essere realizzati anche totalmente o parzialmente interrati

Art. 56 - Interventi nei Territori non Insediabili (TNI)

Nei territori non insediabili (TNI *e TNIs*) sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 14-15 della LR 16\08 e smi; non sono ammesse nuove costruzioni, comprese quelle serricole, ad eccezione *limitatamente agli ambiti classificati ANI.MA con l'esclusione degli ambiti ANI.CE, IS.CE e delle aree TNIs,* delle opere necessarie per il presidio del territorio*, purché di esclusivo interesse pubblico (attuazione del progetto ALTA VIA dei Monti Liguri)* per attività con finalità scientifico-didattiche, ovvero di prevalente interesse pubblico *(attuazione del progetto ALTA VIA dei Monti Liguri), per*

una volumetria complessiva non superiore a 300 m^3.

Nei TNIs dove insistono lembi di sugherete di particolare pregio vegetazionale e ambientale, sono ammessi solo interventi tesi a valorizzare la flora preesistente, con i necessari presidi richiesti dalle tecniche colturali specifiche.

Per gli interventi sottoelencati, volti all'incremento della funzione turistica del territorio (piazzole di sosta, piccoli parcheggi, modesti ripari tipo tettoia) e al ripristino della viabilità, si richiamano le ulteriori prescrizioni contenute all'art.., qualora gli stessi siano localizzati all'interno della perimetrazione dell'area SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou".

Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica*, in coerenza con quanto indicato nell'assetto vegetazionale del PTCP*, quali:

α) opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale *e in particolare:*
- *boschi di sclerofille sempreverdi (leccio)*
- *boschi misti di caducifoglie termofile (roverella, ornello, sughera);*
- *boschi misti (rovere, carpino nero, orniello, ecc.) di caducifoglie mesofite;*

β) coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;

χ) la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, arre attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere *che all'interno degli ambiti soggetti a regime di conservazione (CE) dovranno essere di modesta consistenza ed essere ubicati esclusivamente in adiacenza ai percorsi preesistenti, curando particolarmente l'inserimento nel contesto paesistico ambientale ed il rispetto della configurazione morfologica del terreno*;

δ) per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo *non* potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00*, provvedendo ad inerbimento e piantumazione con essenze tipiche della zona delle eventuali scarpate;*

per gli interventi sulla viabilità valgono le medesime disposizioni per i TPA, estendendo le restrizioni previste per l'ambito IS.CE ai territori soggetti a classificazione paesistica ANI.CE.

Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione, o manutenzione del bosco, qualora ricadano all'interno della perimetrazione del p SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao-Mortou", sono soggetti a preventiva valutazione di incidenza di cui alla DGR 646/2001

Art. 57 - Piani aziendali e di manutenzione e gestione delle aree

Nelle aree di produzione agricola *e nei territori di presidio ambientale (APA e TPA)* il rilascio delle concessioni edilizie per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali che potranno essere presentati da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato all'istanza di Permesso di costruire e dovrà contenere:

- *la dimostrazione dell'esigenza di nuove edificazioni residenziali e degli investimenti;*
- la specifica descrizione degli interventi programmati, *con particolare riguardo all'interno dei TPA all'elencazione degli interventi prescritti ai fini dell'effettivo esercizio delle prioritarie funzioni di presidio ambientale ad integrazione dell'esercizio anche marginale dell'attività agricola;*
- la delimitazione delle aree interessate dal progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui;
- la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;
- la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive, da trattare con interventi di selvicoltura naturalistica con specie arbustive consone all'ambiente scelte fra quelle che non richiedono manutenzione;
- le aree da destinare all'eventuale attività serricola nel rispetto dei parametri fissati precedentemente;
- il numero dei nuclei familiari (o degli addetti) necessari alla conduzione produttiva;
- lo studio idrogeologico delle aree interessate;

- i criteri per l'approvvigionamento idrico;
- i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
- i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;
- le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
- le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e determinate dalle normative vigenti al momento;

Art. 58 Utilizzazione degli indici

Il territorio già asservito alle costruzioni esistenti, corrispondente all'utilizzazione degli indici edificatori delle diverse zone, non può più essere computato ai fini edificatori, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.
In tutto il territorio agricolo comunale è ammesso l'asservimento di lotti non contigui, purché interamente ricadenti nel raggio di m. *500* dal baricentro del lotto *edificato che deve avere superficie minima non inferiore a quella individuata alle singole voci dei rispettivi articoli per le diverse sottozone*. Qualora il lotto asservito ricada in un territorio di presidio ambientale (T.P.A.) il relativo indice di utilizzazione fondiaria può essere trasferito nelle aree di produzione agricola (A.P.A.) e viceversa, *ma con l'esclusione degli ambiti TPA.I e APA-n.1 non edificabili, purché non vengano superati il tetto massimo di cubatura prescritto per il lotto di edificazione e, con riferimento all'intera zona all'interno della quale è previsto l'intervento edificatorio (APA-c, APA-c2, ecc..) la densità fondiaria della stessa (risultante dall'applicazione dei corrispondenti indici contemplati dagli articoli 13 e 14 all'estensione complessiva di zona), onde evitare concentrazioni o densità insediative non compatibili con la sovraordinata disciplina paesistica di livello locale* . I territori non insediabili (TNI) sono considerati privi di potenzialità edificatoria trasferibile.
Nel caso di aree già precedentemente asservite a nuove edificazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, l'eventuale indice differenziale residuo può essere utilizzato per nuove edificazioni previo ulteriore atto di asservimento e verifica della corretta utilizzazione di quanto precedentemente autorizzato.

Art. 59 Destinazione d'uso

La destinazione d' uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei progetti allegati alla richiesta di titolo abilitativo. Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio o di abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.
Nel territorio agricolo e secondo le modalità di utilizzazione fondiaria definita dalle presenti norme, sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle agricole o afferenti l'agricoltura esclusivamente per le seguenti funzioni:
commercio al minuto per esercizi di vicinato commisurati alle esigenze della popolazione in zona agricola sia residente stabile che fluttuante;
ristoranti, bar e servizi pubblici in genere
artigianato, *legato alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli;*
agriturismo, *nei limiti e alle condizioni previste dalla LR n:7/1996;*
aziende ricettive all'aria aperta ai sensi degli artt. 1 e 2 della L.R. 1993 n°7.
Nelle zone ANI-MA *o soggette a regime di conservazione in relazione a qualsivoglia assetto* del PTCP, ai sensi dell'art, 82 bis delle N. di A. del PTCP, le aziende ricettive all'aria aperta sono limitate al campeggio ad esclusiva accessibilità pedonale.
Nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola, il concessionario o i suoi aventi causa sono, comunque, obbligati ad effettuare le prestazioni finalizzate al presidio ambientale ed alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma dell'art. 10, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977 (norme per la edificabilità dei suoli).

CAPITOLO III IL SISTEMA URBANO

Art. 60 - Ambito R0 Centri storici

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso e compatibili con i caratteri storico - tipologici degli insediamenti. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale
- turistico-ricettive
- commerciale – direzionale
- produttiva solo se compatibile con i caratteri delle aree in oggetto.

2 In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché gli interventi previsti dai piani particolareggiati approvati.

3 Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:
a) le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
b) gli interventi di demolizione dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) devono prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
c) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
d) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
- degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
- delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;

e) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni di cui al presente articolo;
f) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e nei nuclei storici urbani, si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;
g) non sono ammesse modifiche delle caratteristiche formali dei fronti, se non finalizzate al recupero delle caratteristiche originarie.

Art. 61 - Ambito R1 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale
- turistico-ricettive
- commerciale – direzionale
- produttiva (compatibile con la residenza)

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

3 Per gli edifici di interesse storico e architettonico (contrassegnati da un asterisco) i suddetti interventi non dovranno alterarne i caratteri meritevoli di tutela.

4 Non sono ammesse nuove costruzioni.
Sono ammesse invece tutte le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente … con la prescrizione che la Ristrutturazione Urbanistica (e) avvenga attraverso un PUO esteso all'area di intervento.
Nella predisposizione di detto strumento urbanistico attuativo dovrà in particolare essere prevista la riorganizzazione e il riordino delle fronti che prospettano sulla strada statale n. 1 Aurelia consentono integrazioni e riedificazioni degli edifici esistenti, anche con incremento volumetrico, purché non superiore al 25% del volume esistente.
Lo strumento urbanistico attuativo dovrà inoltre possedere i requisiti minimi di riqualificazione ambientale e di riorganizzazione urbanistica qui di seguito schematicamente elencati:
- contenere al proprio interno una adeguata dotazione di parcheggi;
- prevedere una trama pedonale pubblica al proprio interno, con aree adeguatamente attrezzate a verde pubblico.
- i nuovi edifici dovranno essere in classe energetica A.

5 Sono esclusi dagli interventi particolari di cui al comma 4 tutti gli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e quelli sottoposti a salvaguardia, tutela o normativa specifica da parte del PUC (edifici con asterisco).
6 Gli interventi di cui al punto 4 del presente articolo non sono cumulabili con altri eventuali interventi che consentano ulteriori incrementi volumetrici.

Art. 62 Ambito R2 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale
- turistico-ricettive

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
3 Per gli edifici di interesse storico e architettonico i suddetti interventi non dovranno alterarne i caratteri meritevoli di tutela.
4 E' consentita l'edificazione con permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei seguenti indici:
If : 0,066 mq/mq
H max : 6,00 mt
n. piani : 2
Dc : 5.00 mt
Ds : 5,00 mt
S min : 1.500 mq
L'intervento proposto dovrà inoltre possedere i requisiti minimi di riqualificazione ambientale e di riorganizzazione urbanistica qui di seguito schematicamente elencati:
- contenere al proprio interno una adeguata dotazione di parcheggi;
- prevedere aree adeguatamente attrezzate a verde
- i nuovi edifici dovranno essere in classe energetica A.

Art. 63 - Ambito R3 Ambiti ad aree libere a destinazione prevalentemente residenziale ambiti di atterraggio dei crediti edilizi dell'intervento A.I. 6.0

1 In tali aree è ammessa la funzione residenziale. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale

- turistico-ricettive
- commerciale

2 Si tratta di aree non dotate di capacità edificatoria propria ma di aree di atterraggio dei crediti edilizi dell'intervento A.I. 6.0.

3 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

4 In particolare sulle aree R3 potranno atterrare i seguenti crediti edilizi:
R 3.1 = SA 500 mq;
R 3.2 = SA 500 mq;
R.3.3 = SA 500 mq
R 3.4 = SA 500 mq
Dc : 5.00 mt
Ds : 5,00 mt
5 Modalità di attuazione: PUO.

6 Gli interventi di cui al punto 4 del presente articolo non sono cumulabili con altri eventuali interventi che consentano ulteriori incrementi volumetrici.
.

Art. 64 - Ambito R4 Ambiti interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione diretta convenzionata

1 Il P.U.C. fa salvi in riferimento alla data di adozione del progetto preliminare, limitatamente ai termini di validità per la loro esecuzione, i P.U.O. adottati; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche decadono, fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.
Il P.U.C. fa salvi inoltre i progetti edilizi convenzionati, per i quali sia stata approvata la convenzione ovvero quelli per i quali sia stato approvato l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo; i progetti comportanti varianti ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/97 e s.m. e i., approvati in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi e i progetti per i quali si è fatto ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi ex art. 18 c. 3 L.R. 9/1999 e s.m. e i. comportanti variante al P.U.C., approvati dal Consiglio Comunale. Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di Piano, i relativi titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente PRG, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati.
In particolare si tratta dei seguenti ambiti:
R 4.1 : ex zona C1 - Variante al SUA Coreallo, approvata con Delibera del C.C. n°36 del 29.07.2013;
R 4.2 : talassoterapia - Variante al PRG con Delibera del C.C.n°11 del 28.12.1999;
R 4.3 : nuova sede del Comune, autorimessa, fabbricato residenziale, negozi – Delibera di C.C. n° 79 del 30.12.2004.
R 4.4 :ex C4 - SUA, Delibera di C.C. n°2 del 01.03.2013
R 4.5 :ex C2 - SUA. Delibera di C.C. n° 31 del 04.06.2012
R 4.6 : Edilizia sociale in zona F12 Variante al PRG con Delibera n°29.07.2013
R 4.7 : ex C5 - si confermano le norme del PRG vigente

Art. 65 - Ambito R5b Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale

1 In tale area sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale, social housing, appartamenti in affitto
- turistico-ricettive
- commerciale

2 E' consentita l'edificazione con permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei seguenti

parametri:
SA : 2859 mq
H max : 13,50 mt
n. piani : 4
Dc : 5.00 mt
Ds : 5,00 mt

.

Sistema turistico - ricettivo

Art. 66 Ambito R7 Ambiti a destinazione prevalentemente turistico – alberghiera

1. Il piano rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, allegata al PUC, ai sensi della LR 1/2008.

2. E' fatta salva la disciplina contemplata dalla vigente strumentazione urbanistica particolareggiata. Sugli immobili, dove i piani particolareggiati dei centri storici consentono interventi di ristrutturazione edilizia, sono inoltre ammessi ampliamenti volumetrici in coerenza e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici. Tali ampliamenti, realizzabili nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 p.to 1) del D.M. n. 1444/1968, saranno esclusivamente in altezza e non potranno superare di norma cm. 50. Potranno essere ammesse sopraelevazioni sino a cm. 100, se tali interventi trovano giustificazione da un analisi morfologica e tipologica della zona di intervento.
Dovranno comunque essere rispettate e riproposte le pendenze delle falde dei tetti preesistenti.

Art. 67 - Ambito R8 Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta

1. Tipologia funzionale ammessa: Aziende ricettive all'aperto.
2. Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato.
3. Parametri edilizi:

If	0,040 mq/mq (per le costruzioni permanenti)
H max	6,50 mt
N° piani	2
Ds	4 mt

4. Sono consentiti per le costruzioni esistenti da convertire a scopo turistico, gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 68 - Ambito SP Aree destinate ad impianto sportivo

1. Specificazione delle attività ammesse:
   attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini sportivi e ricreativi,attività sportive e salutistiche in genere: stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo, amministrazione, direzione e servizi (spogliatoi, tribune, uffici, chioschi, ecc.)
2. E' consentita l'edificazione mediante redazione di PUO

3. Standard
parcheggi pubblici: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo

Sistema produttivo:

Art. 69 - Ambito R9 Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale

1. L'ambito di cui al titolo è riservata agli insediamenti per impianti produttivi, industriali e/o artigianali, a magazzini di stoccaggio e di deposito, ad edifici per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti, con la possibilità di realizzare una sola abitazione con superficie utile non superiore a mq. 120 per ciascun impianto inferiore ai 1.000 di superficie lorda di solaio, con due abitazioni per impianti superiori ai 1000 mq.

di superficie lorda di solaio, da destinarsi al personale di sorveglianza o al conduttore dell'azienda.

a) destinazioni ammesse
Sono ammesse le seguenti destinazioni:
- Attività Artigianali
- Per la trasformazione dei minerali e la lavorazione dei metalli, meccanica leggera, di precisione, elettronica, elettromeccanica, alimentare, tessile, abbigliamento, del legno, arredamento, della carta, della plastica e della gomma, delle costruzioni e degli impianti, della riparazione dei beni durevoli, di consumo, dei veicoli e simili;
- Attività Commerciali all' ingrosso
- Aree e fabbricati destinati all'esposizione e commercializzazione dei prodotti anche se non strettamente legati al ciclo produttivo dell'azienda;
- uffici e servizi privati e pubblici

Nella sottoclasse rientrano:
uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.
- edicole e chioschi
- pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
-
- Attività direzionali
- uffici amministrativi, tecnici e di servizio correlati alla conduzione delle attività industriali, commerciali o di deposito;
- Magazzini di deposito
- Magazzini di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, o semplice manipolazione di merci sfuse, in collo o confezionale, anche non strettamente collegate alle attività produttive.

c) Tipologia edilizia
SA edificabile : sino al 50 % della superficie territoriali relativa all'intervento.
La massima H non potrà superare i cm. 9,50.
Alla destinazione prevalente potranno essere integrate le seguenti destinazioni accessorie:
- commercio al dettaglio fino a 250 mq
- uffici
- servizi aziendali ed interaziendali.
-

2. Le urbanizzazioni minime sono le seguenti:
30% della superficie del lotto di intervento dovrà essere destinato a verde pubblico e parcheggio, con la precisazione che non meno del 15% deve essere attrezzato a parcheggio.
Nel caso di destinazioni d'uso commerciali le dotazioni di standard dovrà essere rapportata a quanto previsto dal D.M. 2.4.68 art. 5 p. 2.
- pertinenziali n. 1 posto per automezzo commerciale ogni 100 mq. di SA

a) Tutela ambientale

3. Ogni insediamento di natura artigianale nuovo o che si sostituisca ad altre attività esistenti utilizzando le precedenti costruzioni, al momento della richiesta di concessione edilizia, dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici, l'innocuità delle emissioni liquide, solide, gassose, secondo le disposizioni ed i parametri delle autorità competenti.
Una relazione tecnica sul ciclo di lavorazione previsto e sulla consistenza degli scarichi e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di costruire.
Sono comunque escluse le attività considerate insalubri ed espressamente indicate dal D.M. Sanità del 19.11.81 (G.U. n. 337 del 09.12.1981).
L'innocuità delle emissioni e la salubrità delle lavorazioni sono le condizioni primarie perché venga concessa la realizzazione degli impianti artigianali.

Art. 70 - Ambito R10 Ambiti per distributori di carburante

1. Funzione di appartenenza : Funzione commerciale

2. Specificazione delle attività ammesse
- Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli
- Ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore
- Attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista

3. Spazi fisici e strutture
Stazione di rifornimento e attrezzature di servizio connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio, di assistenza automobilistica, attività commerciale e di pubblico esercizio limitate all'utenza automobilistica

4. Standard
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,1 mq/mq di Superficie fondiaria + 5 mq/mq di Su, ivi compresa la superficie attrezzata relativa all'eventuale autolavaggio.

5. Prescrizioni
Si osservano le disposizioni di leggi e normative vigenti in materia (L. 28/12/1999 n. 496 e ……).

Negli nuovi interventi deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf.

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

Art. 71 Aree a servizi

1. Le zone destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici ai sensi del D.I. 02.04.1968 si distinguono in zone omogenee "f" di interesse locale e/o di quartiere e zone omogenee "F" di interesse urbano o comprensoriale.
Gli interventi realizzati in tali zone, a prescindere dal regime pubblico o privato dell'area e del relativo manufatto e del soggetto che li gestisce devono essere comunque tali da garantire l'effettivo uso pubblico. Pertanto laddove non vengono direttamente gestiti dalla Civica Amministrazione il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione che garantisca il controllo pubblico.
Le indicazioni e gli indirizzi progettuali di ogni singola zona di servizi hanno valore di massima e possono essere modificati in sede di progetto edilizio – limitatamente agli interventi pubblici – ai sensi dell'art. 1 della legge n. 1/78.
(f) – Servizi di zona
Sono contraddistinti, a livello cartografico, con il simbolo (f) e sono suddivisi in quattro categorie, ai sensi dell'art. 3 D.M. 2.4.1968;
aree per l'istruzione; (fi)
aree per attrezzature di interesse comune; (fc)
aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; (fs)
aree per parcheggi. (fp)

2. Le aree a destinazione pubblica necessarie a soddisfare gli standard urbanistici debbono essere preferibilmente reperite nello ambito delle aree destinate a pubblici servizi dal PUC e comprese nel medesimo comparto di urbanizzazione.
Ogni intervento nel contesto delle aree a servizi è sottoposto all'approvazione di specifico progetto al quale è demandata la caratterizzazione tipologica dei fabbricati e la definizione localizzativa e quantitativa dei servizi a più destinazioni.
F) Servizi generali ed impianti tecnologici
Sono contraddistinti, a livello cartografico, con il simbolo F, e sono suddivisi nelle seguenti categorie:
impianti Sportivi;
attrezzature cimiteriali;
centri polifunzionali
parchi urbani.
Ogni intervento, salvo diversa prescrizione, è sottoposto a progetto esecutivo al quale è demandata la caratterizzazione tipologica e il corretto inserimento nel contesto urbano e ambientale.

3. La zona F di proprietà dell'Opera Pia Siccardi potrà essere interessata da un intervento di ampliamento della casa di riposo per un massimo di 5000 mc e per una altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Art. 72 Zona PU Parco Urbano

1.ella zona contraddistinta dalla simbologia P.U. nella cartografia di piano in particolare è vietata qualsiasi forma di costruzione, anche a carattere precario, con la sola eccezione di impianti tecnologici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono consentiti fabbricati direttamente legati alla destinazione di zona o alla sua salvaguardia, conservazione o valorizzazione.

2. Tali manufatti devono rispettare i seguenti parametri:
h. max 3 mt.
Volume massimo 100 mc. e n. 2 manufatti.
Nei fabbricati esistenti compresi nelle aree PU sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia

Art. 73 Prolungamento passeggiata a mare

1. La fascia litoranea indicata con apposito simbolo sulla tavola della Struttura di Piano è interessata dal prolungamento della passeggiata a mare verso Noli.
Essa comprende il sistema dell'arenile e, in alcuni tratti la prima fascia di territorio costiero (comunque all'interno della fascia dei 300 metri, del Decreto Galasso).
Le zone suddette sono sottoposte a PUO di iniziativa pubblica esteso a non meno della totalità delle aree comprese per ciascuna zona e finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale delle stesse.
In attesa della approvazione di SUA sono consentite installazioni stagionali dei bagni marini ed attrezzature di servizio (chioschi e dehors) disciplinati da speciali regolamenti comunali.