Provincia di Savona

COMUNE DI BORGHETTO S.S.



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
geom. Sergio Guarisco

Il Sindaco
Giancarlo CANEPA

estensori:

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI

via Nazario Sauro 4/5a, 17100 Savona
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

Firmato digitalmente da
PIER GIORGIO CASTELLARI
O = Ordine degli Architetti di Savona
SerialNumber = TINIT-CSTPGR47R03A145C
C = IT

geol. Carlo CIVELLI

agron. Carlo PARODI

consulenza legale avv. Paolo GAGGERO

collaboratori:
arch. jr. Sonja DANIA

oggetto:

CAPO I
Norme Urbanistiche Generali

data dicembre 2019

cod.	004008	percorso file: ARCHET\004-008-comune di Borghetto SS\definitivo\consegne\PUC 2019.dwg	redatto	corretto	approvato
rev1	24-7-2019	motivo revisione per controd. osserv. Regione e Privati a PUC 2010	Dania	Castellari	Castellari
rev2	24-10-2019	motivo integrazione a seguito di richieste Regione	Dania	Castellari	Castellari
rev3	19-12-2019	motivo integrazione a seguito di richieste Regione	Dania	Castellari	Castellari

NORME URBANISTICHE GENERALI

(con adeguamento alla L.R. n. 16/2008 e s.m.e i. e DPR 380/01 e s.m.i.)

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme definiscono le modalità applicative della Struttura del Piano. La loro finalità è far corrispondere lo sviluppo attuativo del Piano agli obiettivi che la C.A. intende perseguire per il raggiungimento delle prestazioni pianificatorie, come definito nel Documento degli Obiettivi, conformemente al quadro legislativo vigente in materia.
2. La Struttura del piano definisce:
   - l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale;
   - l'impianto e il funzionamento della disciplina paesistica;
   - l'impianto cartografico di Supporto.
3. La Struttura del piano individua:
   - gli ambiti di conservazione (CR), per i quali il piano persegue sostanziali finalità di conservazione;
   - gli ambiti di riqualificazione (RCo) e completamento (ACO) , per i quali il piano persegue finalità di integrazione e completamento del tessuto edilizio;
   - i territori di presidio ambientale (TPA), per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva del territorio;
   - le aree di produzione agricola (APA), per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva;
   - i territori non insediabil (TNI), per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione;
   - i distretti di trasformazione (DTR), per i quali il piano configura scelte di sostanziale e rilevante trasformazione;
   - il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto;
   - la capacità turistico ricettiva secondo quanto disposto dalla L.R. 07/02/2008 N.2 (Testo unico in materia di strutture Turistico – Ricettive e balneari) e dalla L.R. 07/02/08 N. 1 (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali) e S.M.I. (oggi v. T.U. approvato con legge regionale 12/11/2014 n. 32);
   - la disciplina del commercio;
   - i margini di flessibilità;
   - il peso insediativo.
4. La Struttura del Piano è dotata di un apparato normativo comprendente:
   - CAPO I -norme urbanistiche generali;

- CAPO II -norme di conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione (art. 30 L.U.R. 04/07/1997), nonchè per i territori di presidio ambientale, le aree di produzione agricola, i territori non insediabili, le zone ATS, S-IM, S-TS, e norme di congruenza per i distretti di trasformazione (art. 31 L.U.R. 04/07/1997 n° 36);
- CAPO III - norme geologiche
- CAPO IV – norme ambientali
- CAPO V – norme di livello puntuale
- CAPO VI - norme di settore: criteri di programmazione commerciale ed urbanistica L.R. 02/01/2007 N. 1 (Testo Unico in materia di Commercio) e D.C.R. n. 18 del 08/05/2007; norme e criteri per le Attività Turistico-Ricettive; norme per i distributori di carburante;

5. In caso di contrasto tra tavole diverse si intendono prevalenti le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio (con rapporto alla scala maggiore).
6. Il complesso normativo della struttura del P.U.C. è integrato, per quanto compatibile e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale; in caso di contrasto o difformità di norme o definizioni, prevalgono sempre quelle del P.U.C.
7. Le definizioni di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i. si intendono prevalenti su quelle contenute nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

ART. 2 CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC

1. L'apparato normativo definisce, in ottemperanza all'Art. 27 del L.U.R. n. 36/97, l'impianto ed il funzionamento del sistema territoriale e paesistico del Comune di Borghetto S.S. e costituisce parte integrante della Struttura del Piano.
2. L'impostazione dell'apparato normativo del P.U.C. è intesa come concreto ed efficace strumento per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, riconoscendo alla pianificazione il ruolo di disegnare un sistema territoriale organico.
3. L'individuazione di scenari alternativi e la definizione dei margini di flessibilità, sulla base delle norme di conformità proprie degli ambiti di conservazione e riqualificazione e di quelle di congruenza relative ai distretti di trasformazione, renderanno il PUC adattabile sia ai processi in atto sia a quelli futuri.
4. In tal senso l'apparato normativo definisce una schematizzazione e semplificazione delle procedure, volte non solo a superare i consueti problemi interpretativi e l'incertezza attuativa, ma a costituire un quadro il più possibile semplice e leggibile da tutti, onde favorire, nella più ampia trasparenza, tutte le modalità attuative individuate. L'apparato normativo è articolato in conformità alla L.R. N. 36/97 e disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica ed edilizia nei sottoelencati ambiti e distretti:

ZONE EX D.M. 02/04/68	Ambiti/Distretti	Identificativo PUC	Finalità normativa
A	NUCLEO STORICO	CE	Conservazione del patrimonio edilizio esistente
B	AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	CR	comprendono aree di particolare interesse, la cui conservazione è legata a particolari interventi di riqualificazione.
	AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE SATURI	RS	Riqualificazione con adeguamento dotazione di standard, servizi e infrastrutture
	SUB-AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO	RCO	Riqualificazione e Completamento del tessuto edilizio
	SUB-AMBITI DI COMPLETAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	ERS	Completamento del tessuto edilizio per interventi di interesse pubblico
	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	DTR 1	Sostituzione integrale del tessuto edilizio Nuove Costruzioni
C	AMBITI DI COMPLETAMENTO	ACO 1 ACO 2 a ACO 2 b ACO 3	Pianificare in modo coerente con il contorno territoriale le zone già infrastrutturate a confine con il tessuto urbano edificato.
D	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	DTR 4 DTR 5	Per il DT4 attuazione dello SUA vigente
	SUB-AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI CONSOLIDAMENTO IN CONTESTO AGRICOLO	PR-CS	Consolidamento e riqualificazione di strutture produttive esistenti
E	AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA	APA	Ristrutturazione e nuove costruzioni finalizzate alle attività agricole
	TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE	TPA	Mantenimento dello stato attuale senza modifiche sostanziali di tipo insediativo od infrastrutturale.
	TERRITORI NON INSEDIATI	TNI	Zone boscate o ambiti di interesse naturalistico.
	SERVIZI INFRASTRUTTURALI PER LA MOBILITÀ	S-AI	Servizi per la depurazione

ART. 3 DEFINIZIONE DI "CENTRO ABITATO"

1. Il P.U.C. recepisce quale delimitazione del centro abitato l'area urbana perimetrata ai sensi D. Lgs. 30-04-1992 N° 285 art. 4 e s.m. i. coincidente con la perimetrazione del tessuto urbano consolidato, così come definito dalla D.G.R. n. 359/2007, secondo la cartografia allegata alla delibera di G.C. n. 3 del 02/01/2008 ed i criteri stabiliti dalla Legge 22/10/1971 n. 865.

ART. 4 EFFICACIA DEGLI S.U.A. IN ITINERE

1. Vengono recepiti nel P.U.C. gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e puntualmente indicati nella cartografia del Piano ed elencati nella sottoestesa tabella .
2. Si riporta di seguito l'elenco dei SUA approvati:

TABELLA RIEPILOGATIVA SUA

NOMINATIVO S. U. A.	**LOCALIZZAZIONE**	**ADOZIONE**	**APPROVAZIONE**	**SCADENZA**	**ATTUAZIONE %**	**Destinazione urbanistica finale** I sottoelencati S.U.A. al termine della loro validità si trasformeranno automaticamente in:
Zona c/2 – Sogg. Attuatori Soc. ABDC-EDILMAIELLA-IMM. CUNEENSE -ASTERIAS	Zona C/2 di P.R.G. Località Cianastri	D.C.C. N. 96 DEL 30/10/1996	Approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/87in data 22/04/1999 con nota della Provincia con la quale è stata comunicata la presa d'atto dell'adeguamento da parte del Comune alle osservazioni del CTU con voto n. 428 del 21/04/1999	22/04/2009	80 %	Ambito RS2
Zona c/2 – Sogg. Attuatori Soc. IMPRESA EDILE LUCIANO SANNA	Zona C/2 di P.R.G. Località Madonna degli Angeli	D.C.C. N. 97 DEL 30/10/1996	Approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/87in data 22/04/1999 con nota della Provincia con la quale è stata comunicata la presa d'atto dell'adeguamento da parte del Comune alle osservazioni del CTU con voto n. 429 del 21/04/1999	22/04/2009	0 %	Ambito RS2
Zona D-Aree di Lavoro	Zona D di P.R.G.località Pattarello	- D.C.C. N. 29 DEL 13/03/1997 - VARIANTE D.C.C. N. 89 DEL 22/12/2004	Approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/87in data 22/04/1999 con nota della Provincia con la quale è stata comunicata la presa d'atto dell'adeguamento da parte del Comune alle osservazioni del CTU con voto n. 427 del 21/04/1999 nonché a seguito di D.G.R. n. 336 del 01/03/2000. Successiva variante approvata in conferenza dei servizi deliberante in data 10/05/2006	10/05/2016	40 %	DTR 4
Zona LM-litorale marino e aree ffss	Zona LM di P.R.G. lungomare e aree FFSS	D.C.C. N. 23 DEL 26/03/1999	Approvato con conferenza dei servizi deliberante in data 04/04/2001 e successivo provvedimento finale del Responsabile del Servizio Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del 27/06/2001.	27/06/2011	30 %	CR2
Zona A – Centro Storico	Zona A	D.C.C. N. 35 DEL 26/03/1988	Approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/87in data 26/03/1991 con nota della Provincia con la quale è stata comunicata la presa d'atto dell'adeguamento da parte del Comune alle osservazioni del CTU con voto del 25/03/1991	26/03/2001		CE

CASTELLO BORELLI	Promontorio monte Picaro	Conferenza dei Servizi 02/05/2012 con determina finale del 06/03/2013	deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/02/2016 di accettazione delle prescrizioni impartite dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 1554 del 29/12/2015 relativa all'approvazione della variante al piano urbanistico operativo (PUO/SUA) di iniziativa privata di riqualificazione e recupero urbanistico ambientale del complesso "Castello Borelli"	2026	40%	CE

3. Le previsioni dei suddetti S.U.A. possono essere variate solo mediante le procedure di cui agli artt. 43 e 44 della L.U.R.. , a seconda del ricorrere delle relative condizioni. Resta fermo l'obbligo di sottoporre gli interventi in zona precedentemente soggetti a SUA a convenzione urbanistica.
4. Una volta attuati, sugli edifici realizzati in attuazione degli S.U.A. di cui sopra ovvero mediante corrispondente Permesso di Costruire convenzionato, sono possibili interventi di recupero fino alla ristrutturazione (art. 5.4), anche con mutamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni e delle previsioni di zona.
5. Decorsi i termini stabiliti per la loro esecuzione, gli strumenti urbanistici attuativi, per la parte in cui non hanno trovato attuazione, non hanno più efficacia di pubblica utilità, fermo restando, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare le indicazioni e le prescrizioni degli strumenti stessi.
6. Sono fatti salvi gli interventi di nuova costruzione in attuazione degli SUA approvati ed operanti a tutti gli effetti.

ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Si rimanda alle definizioni riportate nel DPR 380/2011 e s.m.i.

ART. 6 PARAMETRI URBANISTICI

1. Si rimanda ai parametri urbanistici riportati nel REGOLAMENTO EDILIZIO REGIONALE e REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

ART. 7 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 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 , della legge regionale n. 16 del 2008 nei limiti dallo stesso indicati.

5. Nella costruzione, ricostruzione non fedele ed ampliamento di edifici, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle specifiche schede normative ed il disposto art. 18 della legge regionale n. 16 del 2008, dovranno essere rispettati i limiti di distanze .

6. **Dai confini stradali** così come definiti all'articolo 3 del D.Lgs 30 aprile 1992 n°285 e s.m.i., dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

a) all'interno degli ambiti di conservazione e riqualificazione, in assenza di specifiche indicazioni nelle schede normative, dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti;

b) all'interno dei centri abitati, delimitati con deliberazione della giunta municipale ai sensi dell'art. 4 D.Lgs 30 aprile 1992 n°285, negli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento (in assenza di P.U.O.) il limite minimo di distanza dai confini delle strade pubbliche esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondo le previsioni del P.U.C., non dovrà essere inferiore a m. 3,00 salvo diversa specifica indicazione delle schede normative.

c) all'esterno delle aree come sopra individuate e nelle aree agricole, i limiti minimi di distanza dai confini delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondo le previsioni del P.U.C., non potranno essere inferiori a m. 5,00; dai confini delle strade vicinali di uso pubblico dovrà essere rispettato il limite minimo di m. metri 3,00;

d) Sono, comunque, fatte salve distanze maggiori previste dalla normativa vigente sovraordinata. Le distanze minime dai cigli stradali e dai confini sono

da rispettarsi da qualsiasi punto dell'edificio, compresi i corpi chiusi a sbalzo, esclusi soltanto i cornicioni e balconi a giorno.

e) Le norme dettate dal D.L. 30/04/1992, n. 285, dal Dpr 26/04/1993, n. 147 e per quanto da questi non normato ai sensi dell'art. 1 del D.M. 01/04/1968, n. 1404 e dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 prevalgono comunque sulle disposizioni di Piano.

f) Le fasce di rispetto delle strade esistenti e di progetto rappresentate negli elaborati di PUC possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze ed accessori senza necessità di modifica al Piano, né di attivazione delle procedure di cui al titolo II capo II del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n.327 e s.m.i.). Le fasce di rispetto sono individuate ai sensi del Codice della strada e del relativo regolamento, ovvero, ove ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del PUC.

7. 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.

8. **Gli interventi di nuova costruzione** devono prevedere il limite minimo di distanza dai fabbricati esistenti d i m. 10.00; la distanza tra i fabbricati è riducibile a metri 3,00 nel caso di pareti non finestrate o che presentino soltanto bucature di servizio non computate ai fini del rapporto aero-illuminante.

9. Per tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione in aderenza, anche parziale, subordinato al consenso del proprietario dell'immobile confinante.

10. **Dai confini di proprietà** la distanza da rispettare all'interno degli ambiti di conservazione e riqualificazione e completamento (in assenza di P.U.O.) e nel territorio agricolo, è di m. 5,00; i muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia altezza superiore a m. 3 non sono considerati ai fini del computo delle distanze di cui al presente articolo.

11. **Per i manufatti interrati,** salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme di conformità o in quelle di congruenza le costruzioni interrate possono essere realizzate anche a confine; nel sottosuolo delle aree destinate a servizi pubblici ancorché con vincolo decaduto è consentita la costruzione di autorimesse private e/o pubbliche interrate, anche sul confine, purché nel rispetto degli allineamenti preesistenti; non potranno quindi in alcun caso, realizzarsi emergenze rispetto alla quota delle sistemazioni attuali e in corrispondenza del varco di accesso all'autorimessa dovrà essere previsto un congruo arretramento (non inferiore a metri 3) affinché le manovre dei veicoli non creino intralcio o situazioni di pericolo ai flussi viari ordinari; non dovrà in nessun caso essere pregiudicata la funzionalità dei servizi previsti sulle aree soprastanti e dovrà essere assicurato l'uso pubblico delle medesime; il permesso di costruire potrà essere rilasciato soltanto previa stipula di apposita convenzione nella

quale, oltre a stabilire le opportune modalità di attuazione, si preveda la cessione gratuita al Comune, in proprietà o in uso pubblico, della relativa area sovrastante.

12. **Per gli interventi a favore della realizzazione di opere pubbliche** nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici posti a distanza inferiore a quanto indicato dal P.U.C. rispetto a strade esistenti o in progetto, è consentita la traslazione in adeguamento a dette distanze senza obbligo di asservimenti e con possibilità di aumento fino al 30% della Su esistente, a condizione che vi sia la contestuale cessione gratuita, oltre agli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, dell'area necessaria per l'allargamento stradale secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale; per gli edifici passibili di demolizione per la realizzazione della nuova linea ferroviaria, o comunque insistenti nella relativa fascia di rispetto (vedi DM. 753/80) è ammessa la ricostruzione nel medesimo ambito ovvero, in caso di aree a servizi, su uno degli ambiti attigui con un incremento 30% della Su e con possibilità di mutamento di destinazione d'uso in coerenza con la disciplina di zona di collocazione dell'edificio".

13. **Distanze da autostrade, ferrovie e cimiteri**

Il PUC prevede fasce di rispetto da tenersi da autostrade, ferrovia, cimiteri, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, in conformità alla normativa vigente. In particolare:

a) per quanto riguarda l'autostrada è prevista una fascia di rispetto pari a 60 mt. fuori dal centro abitato e di 30 mt. all'interno del centro abitato;

b) per quanto riguarda la ferrovia esistente e di progetto è prevista una fascia di rispetto pari a 30 mt., così come previsto dall'Art. 49 del D.P.R. 11/07/1980 n°753, salvo le deroghe previste dall'Art. 60 del medesimo D.P.R.. La cartografia di Piano riporta altresì le aree soggette a possibile esproprio e a mero vincolo urbanistico in dipendenza alla prevista nuova linea ferroviaria, come risultante dagli odierni dati disponibili. Eventuali future riduzioni di tali aree gravate, derivanti da modifiche progettuali dell'opera ferroviaria daranno luogo ad automatica analoga riduzione del perimetro oggetto di vincolo in sede di Piano;

c) per quanto riguarda i cimiteri è prevista una fascia di rispetto pari a 50 mt., così come previsto dall'Art. 338 T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934, nonché dal regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR 10 agosto 1990 n. 285.

ART. 8 MODALITA' ATTUATIVE

1. Gli interventi edilizi sul territorio si distinguono in:
   - interventi sul patrimonio edilizio esistente;
   - interventi di nuova edificazione.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale sono quelli definiti ai precedenti articoli; su tutti i manufatti esistenti e muniti di regolari titoli abilitativi, sono comunque ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, fatte salve le limitazioni contenute nelle Norme di Conformità e di Congruenza; su tutto il territorio comunale è applicabile la legge n. 24/2001 per la riutilizzazione dei sottotetti, come da Delib. C.C. n° 103 del 19/12/2002, fatte salve eventuali limitazioni contenute nelle schede norma.
3. Per quanto concerne le finalità di individuare misure di contrasto della crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia e di promuovere l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale degli edifici attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti, nonché la riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici di cui alla legge regionale n. 49 del 2009 e sm., il PUC recepisce le disposizioni di cui alla legge citata regionale nella formulazione vigente all'atto della sua approvazione, in particolare recependo integralmente la disciplina dettata dagli articoli da 2 ad 8 bis.
4. Per i **titoli abilitativi ordinari** l'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme; l'intervento diretto è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.), fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, possono essere soggetti a diverso procedimento abilitativo. Il PUC definisce per ogni ambito o sub-ambito, per le aree di produzione agricola e per quelle di presidio ambientale, la superficie utile (Su) massima realizzabile e le relative modalità di attuazione nel periodo di validità del piano.
5. Il PUC individua i casi in cui il titolo è essere assoggettato a P.U.O. o ad **obbligo di convenzione** tra i soggetti richiedenti e l'ente comunale; il rilascio del titolo abilitativo convenzionato (Permesso di Costruire convenzionato) è subordinato alla stipula di apposita convenzione che definisca quanto stabilito dall'art. 49 della L.U.R. 04/07/1997 n° 36.
6. Per il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato l'Amministrazione Comunale ha facoltà di chiedere Studi Organici di Insieme (S.O.I.) o Schemi di Assetto Urbanistico (S.A.U.) anche se non esplicitamente previsti dal P.U.C., dal P.T.C.P. o dal P.T.C. provinciale.
7. Il Progetto urbanistico operativo, qualora obbligatoriamente previsto dalle norme d'ambito, ovvero qualora sia ritenuto opportuno dalla Civica amministrazione o dai privati proponenti dovrà essere redatto con i contenuti e gli elaborati di cui all'art. 50 della L.U.R. 04/07/1997 n° 36 .
8. I Piani e i Progetti ricadenti all'interno dei Siti Natura 2000 dovranno essere sottoposti alla procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della DGR 18 gennaio 2013 n° 30 "Approvazione criteri e indirizzi procedurali per la valutazione di Incidenza di Piani, Progetti, Interventi. Sostituzione della DGR 328/2006) ad esclusione delle tipologie incluse nell'allegato D della stessa.

ART. 9 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti di conservazione, riqualificazione e consolidamento) e distretti di trasformazione come di seguito denominati:

1.1 Ambiti di conservazione

Ce - Centro storico

9.2 Ambiti di conservazione e riqualificazione "CR"

CR 1 – Castello Borrelli

CR 2 - Waterfront

CR 3 – Pineland

CR4 – Campirossi

9.3 Ambiti di riqualificazione urbana saturi "RS"

RS1 – Centro urbano ponente

RS2 – Centro urbano levante

9.4 Ambiti di Completamento "ACO"

ACO 1 – Bardoni, Via Olimpia

ACO 2a - C.so L. Da Vinci- Parioli

ACO 2b - C.so L. Da Vinci- Parioli

ACO 3 – Madonna degli angeli

9.5 Sub-Ambiti urbani di riqualificazione e completamento "RCo"

RCo 1 "Via Michelangelo bassa"

RCo 2 " Via Michelangelo"

RCo 3 "Ex Colonia Vanoni"

RCo 5 "Via Montebello"

RCo 7 "Piazza XX Settembre"

RCo 8 "Via Prigliani"

RCo 9 "Via Giardini"

RCo 10 "Via Capo Santo Spirito"

RCo 11 “Ex scuola elementare”

RCo 12 “C.so Europa”

RCo 13 “Via per Pineland”

RCo 14 “Via Pascoli”

RCo 15 “Via Don Murialdo”

RCo 19 “Via Pineland – Via Peschi”

RCo 20a “ Via per Pineland – C.so L. Da Vinci”

RCo 20b “ Via per Pineland – C.so L. Da Vinci”

RCo 21 “Piazza Indipendenza”

9.6 Sub-Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Sociale “ERS”

ERS 1 “Fasciole”

ERS 3 “Via Tiziano”

9.7 Sub-Ambiti a destinazione produttiva di consolidamento in contesto agricolo “Pr-Cs”

Pr-Cs1 “Grascee”

Pr-Cs2 “Grascee”

Pr-Cs3 “Lorea”

9.8 Distretti di trasformazione “DTR”

DTR 1 Ex Oleificio Roveraro

DTR 4 – Pattarello

DTR 5 – Area svincolo autostradale

9.9 Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale e parchi urbani

S-AI-a - Servizi per attrezzature e impianti (Depuratore strada provinciale)

S-AI-b - Servizi per attrezzature e impianti (Depuratore ex cava)

PU – Parco Urbano (Piccaro)

PU-fl – Parco Urbano fluviale (Varatella)

9.10 Aree di produzione agricola "APA"

APA 1 - Scasci

APA 2 – Vigne – Prigliani – Cianastri

APA 4 - Buragi

9.11 Territori di presidio ambientale "TPA"

TPA1 - Garsci – Costa di cane – Fasciole – Armussi - Campirossi

TPA2 - Castellaro

9.12 Territorio non insediabile "TNI"

TNI – Ciazzaira-Poggio Rotondo – Bandia - Fascie

ART. 10 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI, FRAZIONAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Fatto salvo quanto eventualmente prescritto nelle schede d'ambito, su tutti gli immobili, anche quelli realizzati in attuazione del presente P.U.C., sono sempre ammessi gli interventi di cui al precedente art. 5, dal punto 5.1 al 5.5, anche se comportano incrementi superficiali e/o volumetrici, nei limiti stabiliti per ciascun ambito o distretto, a condizione che siano assolti gli obblighi contributivi, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona.
2. Il frazionamento delle unità immobiliari è sempre soggetto a titolo abilitativo oneroso; il frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale non potrà avere come esito unità immobiliari di Su inferiore a mq. 40, tranne gli ambiti agricoli APA e TPA dove la superficie minima degli alloggi non può, comunque, essere inferiore a 75 mq di Su.
3. Si intendono per mutamenti di destinazione d'uso gli interventi volti a trasformare, anche senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di un'unità immobiliare. Il cambio di destinazione d'uso, oltre al rispetto delle normative di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti, è consentito qualora la nuova destinazione d'uso sia compatibile con quelle previste dal P.U.C. per ogni singola zona ed è soggetto a procedimento abilitativo edilizio.
4. Tutti gli interventi ammissibili sul territorio comunale sono riferiti alle seguenti categorie di destinazioni d'uso analiticamente indicate dall'art. 13 della legge regionale n. 16 del 2008.
5. Per ogni ambito del P.U.C. sono indicate le destinazioni urbanistiche prevalenti,le funzioni compatibili sono sempre ammesse, salvo indicazioni diverse contenute nelle schede-norma.

ART. 11 STANDARD URBANISTICI

1. Per il computo degli standard urbanistici nell'attuazione del P.U.C. si assume convenzionalmente che:

- **1 abitante corrisponde a 25 mq. di Su.**
- **1 posto letto alberghiero corrisponde a 22 mq. di Su.**

2. Il calcolo degli standard urbanistici intesi come quantità minime ai sensi del D.M. 02/04/1968 è così determinato:

destinazione d'uso	**zona di piano**	**Standard**			**Note**
		complessivo	**ripartizione**		
RE (Residenziale)	Ce RS1 RS2 CR1 CR2, CR3 RCo2/5/6/8/9/11/13/ 15/19/20/21 ERS1, ERS3 ACO 1, ACO 2a, ACO 2b, ACO 3 DTR 1	25 m^2/ab	*Parcheggio*	*5* m^2/ab	*Fatte salve diverse prescrizioni riportate nelle specifiche schede normative.* *A fronte di esigenze progettuali e localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde e altro, ferma restando la quantità complessiva di 25* m^2/ab.
			Istruzione e Interesse Comune	*10* m^2/ab	
			Verde attrezzato gioco e sport	*10* m^2/ab	
TR (Turistico-ricettiva)	RS1 RS2 RCo1/3/8/9/10/11 DTR4 (Attività Turistico-ricettive)	12 m^2/posto letto	*Parcheggio*	$6m^2$/posto letto	*Albergo tradizionale (L.R. n°11/82);* *Strutture ricettive extra-alberghiere (L.R. n°13/92);* *Ricettività albergh. all'aria aperta(L.R. n°11/82);*
			Verde attrezzato gioco esSport	6 m^2/posto letto	
PR (Attività commerciali direzionali e produttive)	Attività commerciali ove ammesse dal P.U.C. e dalle norme vigenti DTR 5 (Attività commerciali)	80% Sag	*Parcheggi*	50%	*Sono escluse dal computo degli standard le sedi viarie, ma compresi gli spazi di manovra per i parcheggi.* *Ferma restando la quantità minima complessiva la quota destinata ai parcheggi può essere incrementata in*
			Verde attrezzato *Gioco e Sport*	50%	

	DTR4 e DTR 5 (Attività Produttive) Pr-Cs (1,2 e 3) (Attività Produttive e agrituristiche)	20% Sag	*Parcheggi*	10%	*relazione alle effettive*
			Verde attrezzato Gioco e Sport	10%	

3. Ad eccezione di quanto previsto per il S.U.A. del Centro Storico, gli interventi sull'esistente comportanti incremento volumetrico, aumento della Su, o mutamento di destinazione con aumento del peso insediativo sono condizionati al reperimento della dotazione di servizi pubblici prescritta.

4. La dimostrata impossibilità, da accertare facendo riferimento ai criteri regionali formulati in materia, di reperire, non solo nell'area oggetto di intervento ma anche al di fuori di essa, la dotazione di servizi pubblici a seguito degli interventi di cui ai comma che precededono, può permettere la monetizzazione, in favore del Comune ed aggiuntiva rispetto ai normali contributi concessori, dei relativi costi di realizzazione, in ragione dell'acquisizione delle aree, della loro sistemazione, delle spese tecniche e dell'IVA.

ART. 12 PARCHEGGI A STANDARD IN FUNZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti eccedenti quelli ammessi una tantum, fatte salve eventuali diverse prescrizioni di legge speciali, devono essere provvisti delle seguenti dotazioni minime di parcheggi.

DESTINAZIONE URBANISTICA		**Quantità**	**NOTE E PRESCRIZIONI**
RE	**Residenziale**	**35% della Su**	*E, comunque, almeno un posto auto per alloggio.*
TR	**Turistico-ricettiva**	**35% della Su**	*Almeno un posto auto per ogni stanza o unità immobiliare da dare in locazione; per i campeggi deve essere reperito almeno un posto auto per ogni piazzola.*
Pr	**Attività direzionali**	**35% della Su**	*Per gli ampliamenti delle strutture turistico-ricettive esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree a standard, è ammessa la relativa monetizzazione*
	Attività commerciali e direzionali	**V. norme specifiche**	*Per gli esercizi di vicinato non sono richiesti parcheggi pertinenziali.*
	Attività Produttive	**10% Sag**	
Sg	**Servizi generali**	**35% della Su**	*Per centri sociali, culturali e religiosi; istruzione privata, attività sanitarie a assistenziali private ecc.*
		75% della Su	*Per teatri, cinema e sale da spettacolo*

ART. 13 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 della L.R. n. 16 del 06/06/2008 e s.m.i. e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

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

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

5. I parcheggi di cui sopra dovranno essere reperiti entro un raggio di mt. 300 dall'abitazione esistente e dovranno essere costituiti da spazi effettivamente idonei, da computarsi al netto di passaggi e disimpegni e da vincolarsi a tale destinazione mediante atto pubblico trascritto a

favore del Comune. La quantità di spazi per parcheggi pertinenziali necessaria potrà essere monetizzata alle condizioni di cui all'art. 2 della legge regionale 06/08/2001 n° 24.

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

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

ART. 14 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 della L.R. del 06/06/2008 e s.m.i..

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.

ART. 15 DEHORS, CHIOSCHI, EDICOLE

1. E' ammessa in qualsiasi zona la realizzazione di manufatti di ridotte dimensioni riconducibili al seguente elenco:

   a) dehors aperti o chiusi da tamponamenti e copertura ad uso dei pubblici esercizi di cui all'art. 5, comma 1, legge 25 agosto 1991 n. 287;

   b) chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande;

   c) edicole per la rivendita dei giornali, di fiori;

d) manufatti agevolmente amovibili ad uso ludico e/o ricreativo.

2. Le strutture di cui alle precedenti lett. a) e b) non possono superare la superficie coperta di 50 mq per ciascun impianto realizzato, mentre quelle di cui alla successiva lett. c) non possono superare la superficie di 10 mq. per ciascun impianto realizzato. Tutti i predetti manufatti devono rispettare l'altezza massima di m. 3,50.
3. La realizzazione di tali manufatti non è soggetta all'osservanza degli indici di edificabilità prescritti dal presente strumento urbanistico generale per le zone interessate, ivi compresi i parametri relativi alle distanze.

ART. 16 MANUFATTI EMERGENTI

1. Tra gli esisti della disciplina paesistica di livello puntuale Il P.U.C. individua, anche ad integrazione di quelli già riportati nel livello locale del P.T.C.P., i manufatti emergenti contraddistinti con la sigla ME nelle tavole della struttura del piano.
2. Per tali manufatti sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo. Nelle aree che si configurano come contesto immediato di un manufatto emergente si applica la disciplina di cui all'art. 57 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

ART. 17 VIABILITÀ

La viabilità da potenziare o di progetto è riportata sulla cartografia di piano alle tavole B1, B2, B3, B4a, B4b, B5a, B5b. ed in particolare nella tavola "B3": "Assetto delle infrastrutture viarie".

Opportuna simbologia grafica distingue i tracciati viari da potenziare o riqualificare da quelli di progetto. I tracciati viari riportati in cartografia assumono nel quadro normativo generale del P.U.C. valore vincolante.

Non sono ammessi interventi di modifica dello stato di fatto all'interno dei tracciati suddetti indicati in cartografia e delle relative aree di rispetto di cui all'art 7.1 delle presenti Norme Generali. Inoltre non potranno essere realizzati interventi che precludano l'attuazione di tali previsioni.

L'attuazione degli interventi può avvenire secondo le seguenti modalità:

a) Il potenziamento o la nuova costruzione di vie o parti di esse ricomprese negli ambiti di completamento (ACO) , nei distretti di trasformazione (DTR) o nelle zone di riqualificazione e completamento (RCo e CR1) o a servizi speciali (S-IM), dovranno essere realizzati a cura dei soggetti attuatori di tali ambiti secondo le indicazioni contenute nelle relative norme di congruenza o di conformità;

b) Il potenziamento o la nuova costruzione di vie o parti di esse esterne alle perimetrazioni di cui alla precedente lettera a), dovranno essere realizzati dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati secondo le indicazioni della A.C. sulla base delle indicazioni contenute nelle schede relative all'analisi del sistema viario del centro urbano o riportate sulla tavola "B3": "Assetto delle infrastrutture viarie".

ART. 18 TRASCRIZIONE IN MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) viene formato un archivio delle mappe catastali in scala 1:1000 o 1:2000 o 1:5000 distinte per fogli e particelle, sui quali vengono annotate le aree asservite all'edificazione.

2. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso a edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca la zona interessata dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

3. Ogni progetto dovrà essere altresì corredato di un estratto della carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 aggiornato con l' inserimento planimetrico dell' opera progettata.

4. L' U.T.C. provvede ad inserire negli originali della Carta Tecnica Regionale le opere approvate e realizzate e provvede ad inviare periodicamente agli uffici regionali la relativa documentazione di aggiornamento.

ART. 19 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

1. Il territorio già asservito alle costruzioni esistenti, corrispondente all'utilizzazione degli indici edificatori delle diversi ambiti e distretti, non può più essere computato ai fini edificatori, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

2. In tutto il territorio agricolo comunale classificato come APA o TPA è ammesso l'asservimento di lotti non contigui nei limiti previsti nelle Norme di Conformità.

3. 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.

4. Ai fini di incentivare l'uso di materiali e tecnologie finalizzati al contenimento dei consumi energetici, per gli interventi realizzati con tecniche certificate ai sensi della normativa vigente in materia, l'indice di edificabilità e gli incrementi percentuali ammessi possono essere ulteriormente incrementati in misura del 10% per i primi 100 mq di Su e del 5% per i successivi.

ART. 20 INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI

1. In caso di mancata corrispondenza tra la prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

2. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli a scala con maggior dettaglio.

3. La suddivisione delle aree che delimitano ambiti, sub-ambiti e distretti, nonché le aree per standard e servizi è rappresentata da una linea nera continua; nel caso di sue diverse zone delimitate da tale linea, il limite di ciascuna delle due zone deve intendersi situato sulla metà della linea stessa.

4. Le misure di "sostenibilità ambientale" riportate nell'All. 1 della Struttura del Piano, s'intendono, in quanto applicabili, parte integrante delle presenti norme.

5. I vincoli riportati nella tavola B7 sono indicativi. Per una corretta interpretazione del vincolo medesimo, anche sotto il profilo normativo, è necessario risalire alla documentazione originale, dalla quale l'indicazione di vincolo è stata desunta.

ART. 21 NORMATIVA PREVIGENTE

1. Il complesso normativo della struttura del P.U.C, dal momento della definitiva approvazione, si intende integralmente sostitutivo delle norme urbanistiche a livello comunale.
2. Le norme del P.U.C. sono integrate, per quanto compatibile e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale; in caso di contrasto o difformità di norme o definizioni, prevalgono sempre quelle del P.U.C.

ART. 21 bis NORMATIVA DI PIANO DI BACINO

1. La normativa di Piano di Bacino è sovraordinata a quella del P.U.C.
2. Gli interventi previsti, qualora non conformi alla stessa, non potranno essere attuati fino alla eventuale riclassificazione dell'area conseguente alla realizzazione delle opere per la riduzione del rischio idraulico previste dal Piano di Bacino.

ART. 22 MARGINI DI FLESSIBILITÀ

1. Gli eventuali adeguamenti dovuti alla trasposizione delle previsioni di P.U.C. dagli elaborati su carta tecnica regionale (CTR) in scala 1.5000 ad altri elaborati su carta catastale non costituiscono variante al P.U.C. .
2. La modifica ai perimetri delle aree destinata a standard urbanistici può essere considerata non in variante al P.U.C. a condizione che:
   a. la superficie complessiva della nuova area non risulti inferiore a quella definita dal P.U.C.;
   b. la localizzazione risulti sempre all'interno dell'ambito, sub-ambito o distretto originario.
3. La realizzazione di servizi pubblici o manufatti di interesse comune all'interno delle aree destinate a standard urbanistici, anche se non espressamente prevista dal P.U.C. è da ritenersi

sempre compatibile, fatta salva la verifica di compatibilità paesistica; i parametri urbanistici relativi saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione e organizzazione logistica delle funzioni da realizzare.

4. Le indicazioni relative alla viabilità pubblica di cui alla tavola B3 devono ritenersi vincolanti solo per quanto riguarda le funzioni individuate. In sede di progettazione esecutiva è ammesso un diverso posizionamento e dimensionamento ferme restando le caratteristiche tipologiche e funzionali individuate dal P.U.C.

5. Nelle schede-norma di alcuni sub-ambiti o distretti sono individuati ulteriori margini di flessibilità specifici per gli interventi ivi previsti.

6. Alle aree destinate a servizi esistenti non è attribuito alcun indice di utilizzazione territoriale; gli edifici per servizi pubblici e per attrezzature e impianti di interesse pubblico saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da insediare e nel rispetto, comunque, delle seguenti prescrizioni:

   a. l'altezza massima consentita non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante con un massimo comunque consentito di metri 12;

   b. la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore a mt. 10;

   c. la distanza minima dai confini dovrà essere di mt. 5 salvo diversi accordi con i confinanti.

7. In presenza di P.U.O. o di Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) le modifiche al perimetro delle aree per interventi residenziali, produttivi, turistico-ricettivi o commerciali, qualora non comportino incremento del peso insediativo previsto, non costituiscono modifica al P.U.C.; qualora l'intervento comporti modifiche con incremento del peso insediativo inferiore al 10% di quanto previsto, si rende necessario un adeguamento del P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n°36/1997. In caso di incremento superiore, una variante ex art. 44 della L.U.R.

8. Tutte le modifiche non comprese nei termini di cui ai precedenti commi comportano variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .

9. Gli schemi grafici della tavola B3 devono ritenersi vincolanti solo per quanto riguarda le funzioni individuate (sede stradale, marciapiedi, pista ciclabile, filari alberati). In sede di progettazione esecutiva è ammesso un diverso posizionamento e dimensionamento ferme restando le caratteristiche tipologiche e funzionali individuate dal P.U.C.

10. La realizzazione di infrastrutture viarie di carattere sovracomunale quali Aurelia Bis, nuovi tracciati autostradali, ferroviari ecc., che comporti scostamenti rispetto a quanto indicato nelle tavole di P.U.C rientra nei margini di flessibilità e non costituisce variante al P.U.C. medesimo, secondo quanto stabilito al precedente articolo 7.1, comma quarto.