Art. 1 OGGETTO ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1.1 Il Piano urbanistico comunale del Comune di Pieve di Teco disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica ed edilizia, nel territorio comunale.

1.2 Il Piano si ispira ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché ai principi della massima partecipazione e della sostenibilità ambientale, nel quadro della legislazione vigente.
Il presente piano persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;

b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.

1.3 Il piano urbanistico comunale si compone degli atti costitutivi di cui alla L.R. 36/1997:

a) descrizione fondativa,

b) documento degli obiettivi,

c) struttura del piano;

d) norme di conformità e di congruenza.

1.4 La disciplina dell'uso e della conservazione, della riqualificazione e della trasformazione dell'intero territorio comunale viene definita dal P.U.C. attraverso un insieme di elaborati grafici, descrittivi e normativi [il cui valore prescrittivo, normativo, di indirizzo, descrittivo è precisato negli stessi elaborati del P.U.C.] in conformità con le vigenti disposizioni in materia sia nazionali che regionali:

- Elaborati grafici di indirizzo pianificatorio prescrittivi e/o indicativi su carta tecnica regionale (sc. 1/5.000, 1/2.000);
- Normativa urbanistica generale e normativa urbanistica disaggregata per ambiti, distretti e sistemi infrastrutturali, nonché disciplina paesistica di livello puntuale (vedi art. 2);
- Normativa recante adeguamento ai criteri di programmazione commerciale ed urbanistica, ai sensi L.R.1/2007 ed al DCR 18/2007 con gli "Indirizzi e criteri si programmazione commerciale ed urbanistica elaborati dalla Regione in attuazione del testo unico di commercio";
- Disciplina dei distributori di carburanti.

- Normativa di cui al piano comunale di organizzazione del sistema di teleradiocomunicazioni
- Documentazione inerente la capacità turistico – ricettiva del Comune.
- Elaborati di analisi, di indirizzo e normativi dell'assetto geologico.
- Normativa ambientale connessa al PUC

In caso di contrasto, le norme prevalgono sugli elaborati grafici prescrittivi.

Le norme riferite ai vari aspetti del Piano prevalgono le une sulle altre secondo la seguente gerarchia di valore decrescente:

1. norme di attuazione generali
2. norme di conformità, norme di congruenza,
3. discipline di settore di cui agli Allegati da 1 a 4
4. norme geologiche
5. disciplina paesistica di livello puntuale.

1.5 In caso di contrasto tra tavole diverse prevalgono le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio (con rapporto di scala maggiore).

1.6 Le presenti norme di attuazione sono integrate in quanto compatibile e per quanto di competenza dal Regolamento edilizio comunale. In caso di contrasto, od anche di difformità di definizioni, prevalgono comunque le indicazioni di P.U.C.

Art. 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

2.1 Il territorio comunale è suddiviso in ambiti di conservazione/riqualificazione e distretti di trasformazione, nonché in aree di produzione agricola, in ambiti territoriali destinati al presidio ambientale, ovvero non insediabili.

2.2 Per singoli ambiti o distretti il Piano individua ulteriori articolazioni di ripartizione del territorio, indicate negli elaborati di Piano come sub-ambiti, sub-distretti ed aree destinate a servizi di interesse pubblico e/o riservati ad attività collettive: tali ripartizioni tengono conto della definizione di zone territoriali omogenee (Z.T.O) di cui al D.M. 2/4/1968.

Nel seguito si indicano le categorie principali di tali ripartizioni territoriali, meglio definite in sede di analisi della Descrizione Fondativa, con la correlazione alla classificazione del D.M. citato:

classificaz. di Piano	DEFINIZIONE (Sub-ambiti e sub-distretti)	classificaz. d.m. 2/4/68
ME-AI	ORGANISMI SINGOLARI di grande rilevanza storico-architettonica o testimoniale IMPIANTI complessi unitari di forte identità tipologica e formale	A
Mec	Organismi singolari dell'insediamento rurale di grande valore testimoniale della cultura materiale contadina	A
Mer	Edifici storici minori per il culto di grande valore testimoniale in contesto rurale	A
Mev	Manufatti singolari ed opere d'arte dei tracciati della viabilità storica e rurale	A
A	TESSUTO STORICO Tessuto edilizio urbano, di matrice antica, aggregato per progressivi intasamenti, tipologie originarie a schiera e successive rifusioni	A
Ae	- Tessuto edilizio del capoluogo, di matrice '800, aggregato, con tipologie a schiera e parziali successive rifusioni. - Elementi residuali di edilizia minore, coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in ambito urbano	A
Aen	Tessuto edilizio di NUCLEO MINORE nel sistema insediativo delle frazioni con tipologie a schiera, successive rifusioni e/o alterazioni per ristrutturazione e sostituzione	A
Ea	Edificio rurale di valore testimoniale, in area di pertinenza agricola di pregio	A
Bs	- Tessuto edilizio urbano saturo di impianto recente (anni '60-'70) fortemente monofunzionale, di impianto diffuso seriale, (tipologie edilizie di case in linea o a blocco). - Episodio insediativo di epoca recente a diverso grado di coerenza con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale	B
Bsr Br	Episodi insediativi incongrui di nuovo impianto ovvero per interventi di sostituzione dequalificante su edilizia di carattere storico tradizionale, da recuperare con interventi di rifunzionalizzazione e ristrutturazione anche urbanistica	
Be	Aree di consolidamento del tessuto residenziale tramite completamenti insediativi con regole predefinite di impianto tipologico	
H	Unità insediativa destinata alla ricettività turistica alberghiera *(Vigono le classificazioni regionali in materia)*	Tessuto di appartenenza
Dr	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI di nuovo impianto e/o esistenti compatibili con possibili incrementi di consolidamento delle attività artigianali organici alla riqualificazione ambientale	D
DE	AREE di insediamenti produttivi, esistenti o di nuovo impianto, per la lavorazione di prodotti agricoli	D
E	AREE di produzioni agricole tipiche locali, in atto, di recupero e/o di nuovo impianto, in stretta relazione storica strutturale con gli insediamenti	E

E1	AREE per produzioni agricole tipiche locali in atto o di alta vocazione	E
E2	AREE per produzioni agricole tipiche locali in atto e/o di nuovo impianto con puntuali criticità in rapporto all'assetto idrogeologico	E
Ep	Aree di presidio ambientale in cui la tutela è compatibile con il rinnovo e/o l'impianto di produzioni agricole locali (prevalentemente oliveto)	E
Ep1	Aree di presidio ambientale in ANI.MA di PTCP	E
Eb	Aree boscate di presidio ambientale in cui la tutela si esplica anche con il consolidamento di attività forestali (arboricoltura)	E
Fv	FASCIA DI RISPETTO fluviale: aree a boschi, siepi e vegetazione ripariale in ambito fluviale	E
V	FASCIA DI RISPETTO dei nuclei frazionari. Aree orticole, frutticole o di coltivi tipici in atto e/o di rinnovo strettamente connessi alla pertinenzialità dell'insediamento storico.	E
Vg	Giardini configurati o aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico	**Tessuto di appartenenza**
Vp	Aree di verde privato conformate dall'ambiente costruito, da mantenere e valorizzare	**Tessuto di appartenenza**
Va	AREE di produzioni agricole tipiche locali, in atto in contesto urbano, da mantenere e valorizzare	**Tessuto di appartenenza**
TNi	Territori non insediabili	E
[servizi] #	AREE A SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI STANDARDS URBANISTICI Comprendono: • gli spazi e le attrezzature di parcheggio pubblico, • gli spazi e le attrezzature destinati al verde pubblico, al gioco ed allo sport, parchi urbani, • le attrezzature pubbliche o private di interesse comune di tipo religioso, culturale, sociale, amministrativo e per lo spettacolo, • le attrezzature pubbliche o private di tipo assistenziale, sanitario, • le attrezzature pubbliche e private per l'istruzione.	**POLI EROGATORI DI SERVIZI - ZONE F** Negli altri casi la zona ex DM 1444/68 è ricondotta a quella dell'ambito o distretto di appartenen-za ovvero dei sub-ambiti circostanti

All'interno dei sub-ambiti possono esser individuate delle **U.i. (Unità di intervento)** con la precisazione degli interventi di sostituzione e/o ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione utili e funzionali alla riqualificazione puntuale dell'ambito, per i quali si rinvia alle norma di conformità di ambito.

I distretti di trasformazione possono essere articolati in sub-distretti, per i quali si rinvia alle norma di congruenza dei distretti di trasformazione.

Le *unità di intervento* [Ui] in cui prevalgono quantitativamente interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia e/o urbanistica anche con incremento dei pesi insediativi) sono assimilabili a zone territoriali omogenee di tipo "B"; le *unità di intervento* [Ui] dove prevale la nuova edificazione sono assimilabili

alle zone territoriali omogenee "C" o "D" di cui al DM 2/4/1968 a seconda della funzione prevalente prevista in tabella.

2.3 Delimitazione del centro abitato

1. Il Piano prende a riferimento e recepisce, quale limite del centro abitato, l'area urbana perimetrata ai sensi dell'art. 4 del codice della strada (d.lgs. 30/04/1992 n. 285).
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 L.R. 9/1993 e s.m. e i. e della legge n. 765/1967.

Art. 3 MODALITÀ, STRUMENTI DI ATTUAZIONE e PROCEDURE DI INTERVENTO DEL PIANO

3.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il PUC si attua per **intervento diretto** o per **intervento indiretto** secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

Per **interventi indiretti** di attuazione del PUC si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

Per **interventi diretti** di attuazione del PUC si intendono quelli realizzabili sulla base di: **permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire, denuncia di inizio attività**.

3.2 STRUMENTI DI ATTUAZIONE INDIRETTA DEL P.U.C.

Sono strumenti di sviluppo operativo di attuazione del P.U.C., tutti disciplinati da norme nazionali e regionali:

1. i P.U.O. di iniziativa pubblica e privata;
2. gli altri strumenti di pianificazione attuativa istituiti e disciplinati dalla vigente legislazione regionale e statale.

3.3 PROGETTUALITÀ SENZA VALORE DI STRUMENTO URBANISTICO

1. gli **S.O.I.** (**Studi Organici di Insieme**) previsti dal P.T.C.P.
2. gli **S.A.U. (Schemi di assetto urbanistico)** previsti dai PTC

Gli stessi si definiscono come segue:

3.3.1. S.O.I. STUDIO ORGANICO DI INSIEME

1. Lo Studio Organico di Insieme (SOI), laddove previsto e così come definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, deve essere

esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza è determinata caso per caso, in funzione della specificità dell'intervento.

2. Gli elaborati che, di norma, costituiscono la documentazione minima a corredo dello Studio Organico d'Insieme (SOI), di cui all'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, sono i seguenti:
   a) documentazione relativa ai caratteri linguistici, stilistici e tipologici, costituita da:
      i) repertorio fotografico degli edifici e delle aree esistenti al contorno, considerati in un raggio di almeno mt. 250 dal perimetro dell'area di intervento;
      ii) abaco degli assetti planoaltimetrici e delle opere ricorrenti di cui alla presente lettera a), punto i);
      iii) abaco delle soluzioni strutturali, distributive e formali ricorrenti negli edifici di cui alla presente lettera a), punto i);
      iv) abaco dei linguaggi e degli stili architettonici ricorrenti negli edifici al contorno, di cui alla presente lettera a), punto i);
      v) motivata relazione circa le sistemazioni delle aree di progetto e l'adozione di particolari soluzioni tipologiche, linguistiche, stilistiche e strutturali negli edifici di progetto;
   b) documentazione esplicativa dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico, costituita da:
      i) due profili ortogonali tra loro in scala 1:5.000 dell'area di intervento e di un intorno esteso a mt. 1000 dal perimetro dell'area interessata;
      ii) due profili ortogonali tra loro in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area;
      iii) planimetria in scala 1: 5.000 dell'area di intervento e di un intorno, esteso almeno a mt. 1.000, dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico quali vegetazione, edifici, morfologia del terreno, percorsi storici, aree panoramiche, ecc.;
      iv) planimetria in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico di cui alla presente lettera b), punto iii) e la georeferenziazione del repertorio di cui alla precedente lettera a), punto i);
      v) inserimento del fabbricato di progetto sui profili e planimetrie di cui alla presente lettera b), punti i), ii), iii), iv) con evidenziata la soluzione adottata allo scopo di salvaguardare le visuali panoramiche e di mitigare l'impatto con i valori paesaggistici;
   c) documentazione relativa alle connessioni con l'intorno immediato, costituita da rappresentazione tridimensionale ottenuta con metodi grafici o fotografici o informatici degli edifici e delle sistemazioni di progetto inseriti in un intorno di almeno mt. 50 dal perimetro dell'area di intervento.
3. E' comunque facoltà degli uffici comunali preposti richiedere documentazione aggiuntiva rispetto a quella elencata, qualora si rendesse necessaria in relazione alle particolarità dei singoli interventi. E' parimenti facoltà degli uffici, in considerazione delle caratteristiche

dell'intervento, ritenere non necessario uno o più dei sopraelencati elaborati.

3.3.2. S.A.U. SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO.

Lo schema di assetto urbanistico é preordinato a specificare la struttura insediativa dell'area e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto, della disciplina urbanistico-edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme.

I contenuti obbligatori dello schema di assetto urbanistico sono:

1. organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
2. definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
3. documentazione relativa ai caratteri linguistici, stilistici e tipologici, costituita da:

i) repertorio fotografico degli edifici e delle aree esistenti al contorno, considerati in un raggio di almeno m. 50 dal perimetro dell'area di intervento;

ii) abaco dei linguaggi e degli stili architettonici ricorrenti negli edifici al contorno, di cui al precedente punto i);

iii) motivata relazione circa le sistemazioni delle aree di progetto e l'adozione di particolari soluzioni tipologiche, linguistiche, stilistiche e strutturali negli edifici di progetto;

4. documentazione esplicativa dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico, costituita da:

i) due profili ortogonali tra loro in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area;

ii) planimetria in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico di cui alla presente lettera b), punto iii) e la georeferenziazione del repertorio di cui alla precedente lettera a), punto i);

iii) inserimento del fabbricato di progetto sui profili e planimetrie di cui ai precedenti punti i), ii), iii), con evidenziata la soluzione adottata allo scopo di salvaguardare le visuali panoramiche e di mitigare l'impatto con i valori paesaggistici;

5. criteri per la definizione progettuale della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, ove questo sia predeterminabile in relazione agli aspetti tecnologici e funzionali.

Lo schema di assetto urbanistico deve essere esteso all'intero perimetro di intervento per il quale é prescritto e va corredato da relazione tecnica, che illustri adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il Piano assegna all'area.

Lo schema di assetto urbanistico, laddove prescritto, costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi da parte del competente organo comunale prima del rilascio del titolo abilitativo.

3.4 PROCEDURE DI INTERVENTO DIRETTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Sono:

1) TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO (PCC)

Il rilascio è subordinato alla stipula di una apposita Convenzione che stabilisca:

- l'obbligo di eseguire e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal regime di ambito nella quale l'intervento è ricompreso secondo l'art. 49 della L.R. 36/1997 e secondo l'entità ed i criteri dettati dalla L.R. 25/95 e relativa circolare 59132/95 e successive modificazioni ed integrazioni;

- le modalità ed i termini per la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree relative alle opere di cui sopra;

- le garanzie cauzionali o fideiussorie per l'adempimento, nel rispetto dei termini della convenzione stessa, degli obblighi ivi assunti, nonché per l'esecuzione di lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto e degli allacciamenti ai pubblici servizi;

- il vincolo delle superfici a parcheggio pertinenziale prescritte per l'intervento assentito

2) TITOLO ABILITATIVO DIRETTO. (PC)

3) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ed ALTRE PROCEDURE LEGITTIMANTI PREVISTE DALLE VIGENTI NORMATIVE. (DIA-SCIA ai sensi della L.R.16/08 e ss.mm.ii)

3.5 INTERVENTI ATTUATI TRAMITE SUA O STRUMENTI ANALOGHI.

Su aree e immobili realizzati in attuazione di SUA o di strumenti analoghi sono ammissibili interventi edilizi riconducibili a opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, con l'esclusione della demolizione totale e successiva fedele ricostruzione.

3.6 VALIDITÀ DI SUA PREVIGENTI.

Vige il Programma urbano complesso del centro storico del capoluogo (POI) del 2004. Vengono abrogati tutti gli altri SUA, se ed in quanto prevalentemente realizzati, fatta salva la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

3.7 CONCESSIONI EDILIZIE E PERMESSI DI COSTRUIRE GIÀRILASCIATI.

L'approvazione e la conseguente entrata in vigore del PUC definitivo comporta la decadenza delle concessioni edilizie e permessi di costruire difformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

Art. 4 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Le definizioni dei parametri che fanno riferimento agli articoli della L.R. 16/2008 si aggiornano automaticamente per effetto di ogni modifica ed integrazione che dovesse intervenire per la stessa L.R. 16/2008.

D.C	**DISTANZA DAI CONFINI** E' la distanza minima ammissibile della costruzione dai confini di proprietà.

D.E.	**DISTANZA DI UN EDIFICIO [*ex art.76 L.R. 16/08]*** 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 esterdelle 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 al comma 5, della definizione di **S.A.** nei limiti dallo stesso indicati.

D.f1	**DISTANZA MINIMA TRA PARETI NON FINESTRATE** E' la distanza minima ammissibile tra le pareti di costruzioni diverse, non interessate da alcuna veduta come definita dal C.C..

D.f2	**DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE** E' la distanza minima ammissibile tra le pareti di costruzioni diverse, in cui almeno una sia interessata da veduta come definita dal C.C...

D.s	**DISTANZA DALLE STRADE CARRABILI (v. tab. S1 ed S2)** E' la distanza di una costruzione dal ciglio delle strade carrabili, calcolata sulla base dei criteri e delle definizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo regolamento.

tab S1		**strade (❋)**						
		tipo A	**tipo B**	**tipo C**	**tipo D**	**tipo E**	**tipo F**	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
localizzazione		**autostrade**	**strada extraurbana principale**	**strada extraurbana secondaria**	**strada urbana di scorrimento**	**strada urbana di quartiere**	**locale**	**vicinale (◈)**
DISTANZE MINIME [m]	**fuori del centro abitato**	**60**	**40**	**30**			**10**	**5**
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	**30**	**20**	**10**			**10 (■)**	**5 (■)**
	all'interno del centro abitato	**30**	**20**	**10**	**20**	**10 (■)**	**10 (■)**	**5 (■)**

tab S2	
R18	MOANO
R19	TROVASTA
R20	NIRASCA
R21	ACQUETICO
R22	LOVEGNO
R23	MUZIO
R24	CALDERARA
R25	LIGASSORIO

NOTE

(❋)
Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà automaticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)

strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)

fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

D.U.	**DESTINAZIONE D'USO** 1. Per destinazione d'uso in atto di un'area o di un immobile si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo, ovvero – in difetto o in caso di indeterminatezza – da altri atti amministrativi rilasciati ai sensi di legge, oppure - in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti - quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti, oppure – in estremo subordine - quella in essere alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico Generale. 2. Si definisce "funzionale" il mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, senza la realizzazione di opere edilizie. 3. Si definisce "strutturale" il mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, accompagnato dalla realizzazione di opere edilizie.

	EDIFICIO ESISTENTE E' l'edificio legittimamente esistente sulla base di titolo abilitativo o realizzato in epoca in cui non si richiedeva alcun preventivo assenso edilizio.

	EDIFICIO DIRUTO E' un edificio di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo senza che ciò inibisca la possibilità di documentare l'originario inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione

H	**ALTEZZA DI UN FABBRICATO [*ex art.77-79 L.R. 16/08]*** 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. 4. 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.

Hi	**ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive [ex art.78 L.R. 16/08]**
	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, e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia 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.
I.V.	**INCREMENTO VOLUMETRICO** Quantifica in termini volumetrici gli ampliamenti delle costruzioni esistenti. Si esprime come rapporto tra il volume complessivo di nuova realizzazione e quello esistente prima dell'intervento.
Ip	**INDICE DI PERMEABILITÀ** Il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento. [Sp/St] o [Sp/Sf]

OR.	**ORIENTAMENTO DI UN EDIFICIO** E' l'angolo formato tra la direzione ortogonale alla fronte di maggior superficie dell'edificio e la direzione sud del meridiano passante per la località di insediamento.

	PESO INSEDIATIVO **1** Il peso insediativo è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definite in termini di abitanti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi. **2** Esso viene definito sulla base dei seguenti parametri di riferimento, avendo riguardo alle previsioni dello S.U.G.: **2.1** nell'ambito della destinazione residenziale, in funzione della **S.Ag** delle abitazioni, assumendo un consumo di spazio pari a 25 mq per abitante; **2.2** nell'ambito della destinazione per ad ospitalità e ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, in funzione dei posti letto, calcolati in base alla legislazione di settore; **2.3** nell'ambito della destinazione per distribuzione al dettaglio ed uffici, in funzione della **S.Ag** esistente e prevista; **2.4** nell'ambito delle destinazioni per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci, in funzione della **S.Ag** utilizzata e prevista; **2.5** nell'ambito della destinazione a produzione agricola, in relazione alla **S.Ag** dei fabbricati utilizzati per le diverse funzioni previste, salvo quanto stabilito dalla lett. a) per quelle abitative; **2.6** nell'ambito delle destinazioni per grandi attrezzature di interesse generale, in relazione al tipo delle attrezzature stesse ed al loro bacino di utenza.

R.C.	**RAPPORTO DI COPERTURA** E' il rapporto massimo tra la superficie coperta da una costruzione (**SC**) e la superficie contigua asservita alla stessa (**SA**). E' fatto salvo anche a tale riguardo quanto previsto al successivo punto **S.A**. n. 8

S.Ass.	**SUPERFICIE ASSERVITA**
	1. La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria ad eguagliare i rapporti minimi tra volume o superficie agibile e superficie di riferimento (territoriale e/o fondiaria) stabiliti dal presente PUC. 2. Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità. Gli asservimenti sono consentiti tra fondi compresi in ciascun distretto o ambito, nel rispetto delle norme di conformità e di congruenza e a condizione che avvenga tra aree contigue e sempre che tali aree non facciano parte di lotti soggetti a distinti P.U.O. (o S.U.A. in genere). L'esistenza tra due aree di una strada statale o provinciale interrompe la contiguità; la contiguità non è invece interrotta da strade comunali e vicinali, nonché dalla presenza di un corso d'acqua o da linee ferroviarie o similari. Per le zone E ed Ep la disciplina degli asservimenti è meglio precisato nelle specifiche norme di conformità, da ritenersi prevalenti in caso di contrasto. 3. Gli asservimenti debbono essere effettuati con atto pubblico da trascriversi

	anteriormente al perfezionamento del titolo abilitativo. 4. L'area asservita agli edifici esistenti non può essere asservita a nuove costruzioni, salvo quanto previsto al successivo comma 7. 5. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di strumento di attuazione indiretta, la superficie asservita è quella stabilita all'atto del rilascio del titolo abilitativo; ove per la costruzione legittimamente esistente non esista agli atti asservimento, s'intende asservita una fascia minima di 5,00 metri attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data del 14/03/1975. 6. Nei casi in cui si intervenga su di un volume esistente con aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere scomputata l'area già asservita ai sensi del precedente punto 5 al volume già esistente e conservato. 7. E' fatta salva la facoltà di asservire, in base agli eventualmente maggiori parametri di edificabilità previsti dal presente PUC, le aree già asservite in base a SUG previgenti. In tal caso il nuovo utilizzo edificatorio è limitato alla differenza di volume o di superficie agibile derivante dalle previsioni del PUC rispetto agli SUG previgenti. 8. Possono essere incluse nel lotto asservibile anche porzioni di terreno in disponibilità del proponente, poste entro, a margine o in prossimità del lotto stesso, seppure destinate a infrastrutture pubbliche; in questo caso le porzioni interessate assumono l'indice di fabbricabilità della zona di intervento a condizione della cessione gratuita dell'area e della eventuale realizzazione anche parziale dell'opera. 9. Il Comune può altresì chiedere, laddove è prescritto il permesso di costruire convenzionato, la cessione gratuita di porzioni di lotto che, pur non essendo espressamente destinate a infrastrutture o a servizi pubblici, possono risultare funzionali alla realizzazione degli stessi. 10. Negli Strumenti di attuazione indiretta la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

S.A.	**SUPERFICIE AGIBILE ed ACCESSORIA [*ex art.67 L.R. 16/08]***
	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 SA: a. le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive; b. i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti 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 e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare; d. i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10; e. le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui

	all'articolo 19 (della L.R.16/08 e s.m.i quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia; f. i porticati e gli spazi ad uso pubblico. g. i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso. 3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA 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 e le logge se ad uso privato; b. i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità; c. i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c); d. le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19 ***L.R. 16/08***. 4. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerate nei computi per la determinazione dell'indice edificatorio (qualora si utilizzi indice volumetrico) a. le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica. b. l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico. 5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

S.A.f.	**SUPERFICIE AGIBILE FONDIARIA (indice di utilizzazione fondiario)** E' il rapporto tra la superficie agibile (**S.Ag**) e la relativa superficie fondiaria **Sf**.

S.A.t.	**SUPERFICIE AGIBILE TERRITORIALE (indice di utilizzazione territoriale)** E' il rapporto tra la superficie agibile (**S.A.**) e la relativa superficie territoriale **St.**

S.C.	**SUPERFICIE COPERTA [*ex art.74 L.R. 16/08]*** 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 al comma 5, della definizione di **S.A.** nei limiti dallo stesso indicati.

S.c.v	**SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA** Rappresenta l'ambito o l'entità superficiale in cui localizzare le volumetrie di nuova realizzazione.

S.F.	**SUPERFICIE FONDIARIA** 1. Superficie territoriale al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dal P.U.C. 2. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate a viabilità, verde e parcheggi se di esclusivo uso privato.

Sp	**SUPERFICIE PERMEABILE** E' la quota della superficie di riferimento, naturalmente permeabile in profondità, senza la presenza di manufatti interrati; sono considerate superficie permeabile anche le pavimentazioni realizzate con autobloccanti cavi.

	NUMERO DEI PIANI [*ex art.80 L.R. 16/08]* 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.

	LOCALI TECNICI [*ex art.81 L.R. 16/08]* 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.

	SAGOMA [*ex art.82 L.R. 16/08]* 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.

	LOCALI INTERRATI [*ex art.68 L.R. 16/08]* Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'art 77 della ***L.R. 16/08***.

S.T.	**SUPERFICIE TERRITORIALE** Territorio compreso nell'ambito di conservazione e/o riqualificazione, ovvero nel perimetro dell'intervento di modificazione o ovvero ancora nel distretto di trasformazione, al netto dell'esistente rete principale della viabilità pubblica e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico esistenti.
	UNITÀ EDILIZIA o INSEDIATIVA E' costituita dall'aggregazione di più unità immobiliari, accomunate da un sistema di accessi derivabili da un unico spazio condominiale (es.: vano scale). Nel caso di unità autonoma (edificio monofamiliare) questa coincide con l'unità immobiliare.
	UNITÀ IMMOBILIARE E' costituita dall'aggregazione di vani ed annessi (anche un solo vano utile), funzionalmente connessi, in costruzione permanente. Deve avere un ingresso autonomo, diretto od indiretto, da spazi pubblici o da uno spazio comune all'interno della costruzione.
V. E.	**VOLUME DEL FABBRICATO** È il volume sviluppato dal solido geometrico del fabbricato che fuoriesce dal terreno; a tale volume sono da detrarre i volumi delle rientranze che il fabbricato presenta rispetto alle fronti fuori terra ed al piano orizzontale che le limita superiormente.

Art. 5 NORME PARTICOLARI SUI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Nell'applicazione delle indicazioni contenute nelle schede di ambito e/o distretto non si può prescindere dalle prescrizioni e precisazioni contenute nelle presenti norme, alle quali va sempre attribuito valore specificativo rispetto alle schede stesse.

La [**DC**] indicata nelle schede di zona non si applica quando tra i confinanti venga stipulato un atto registrato e trascritto, che impegni entrambi a costruire a confine in appoggio o in aderenza, ovvero impegnino il prevenuto ad arretrarsi, nel costruire, a distanza rispettosa del parametro [**Df**].

Nel caso di entità (costruzioni, confini, strade, ecc.) interessate dal rispetto delle previsioni sulle distanze dettate dal presente P.U.C. e che si collochino in zone diverse del Piano, troveranno applicazione le previsioni inerenti la zona dove si trova il manufatto oggetto di intervento.

Art. 6 INFRASTRUTTURAZIONI VIARIE E RETI PUBBLICHE

Caratteristiche tecniche della viabilità

1. Nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti in modo differenziato, piazzole per l'attesa del mezzi pubblici e per gli altri elementi accessori atti a evitare intralcio alla percorribilità.
2. Le strade principali, esistenti e di nuova realizzazione, ove gli spazi a disposizione lo consentano, devono essere dotate di piste ciclabili.
3. Le strade di servizio alle zone agricole devono avere, di norma, larghezza m. 2,50 con piazzole di incrocio ogni m 100.
4. E' facoltà della Civica Amministrazione consentire l'attraversamento di strade con sovrappassi e sottopassi e collegamenti in galleria anche non cartograficamente individuati subordinatamente a valutazioni di carattere funzionale e ambientale.
5. Le opere relative alle infrastrutturazioni primarie pubbliche a rete, quali quelle idriche, fognarie, telefoniche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e distribuzione possono essere assentite in tutte le zone del territorio comunale. Le costruzioni accessorie devono rispettare la **DS** = 3 m. e **DC** = 1,5 m.
6. La progettazione attuativa della viabilità e dei servizi di previsione può discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, nella cartografia di Piano, limitatamente alla rispettiva fascia di rispetto e comunque per mt. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, di un migliore inserimento paesistico e di rispondere a specifiche esigenze emerse all'atto della progettazione esecutiva.
7. La disciplina urbanistica inerente i distributori di carburanti è oggetto dell'allegato 1 alle presenti norme generali.

Art. 7 DESTINAZIONI D'USO

Su tutto il territorio comunale gli interventi ammissibili si riferiscono alla seguente articolazione delle destinazioni d'uso, che vengono esplicitamente richiamate nelle schede di zona di ambito e di distretto:

DESTINAZIONI D'USO	
RESIDENZIALE *Inerente le funzioni tipiche dell'abitare*	
1	Residenza
2	Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati
3	Alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive.

ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO		
4	botteghe artigiane o laboratori artigianali (ad es. lavanderie, servizi per l'igiene e l'estetica, parrucchieri ed affini, studi fotografici, artigianato artistico), purché non compresi nell'elenco delle industrie insalubri.	
5	pubblici esercizi (attività di ristorazione, di intrattenimento, sale gioco, ecc.), nonché edicole, rivendite di generi di monopolio, farmacie.	
6	funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc.)	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO		
7	esercizi commerciali e strutture di vendita (v. apposito fascicolo allegato 2)	
ATTIVITÀ` DIREZIONALI		
8	aggregazioni di uffici ed attività direzionali	
ATTIVITÀ` RICETTIVE		
9	Albergo tradizionale – Locande Residenza turistica alberghiera [RTA] -Albergo diffuso	Legge regionale n. 2/2008 e s.m. ed i.
10	Strutture ricettive all'aria aperta	Legge regionale n. 2/2008 e s.m. ed i.
11	Strutture ricettive extra-alberghiere (Legge regionale n. 13 del 1992)	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ***INDUSTRIA, ARTIGIANATO, DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI***		
12	industrie (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi strumentali, spazi espositivi)	
13	artigianato (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi strumentali, spazi espositivi)	
14	commercio all'ingrosso	
15	depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	
16	assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuzione di carburanti	
17	assistenza alla mobilità veicolare quali officine, gommisti, carrozzieri, autotrasportatori, e simili	
ATTIVITÀ` AGRICOLE		
18	residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	
19	strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento e la prima trasformazione dei prodotti agricoli tratti dai fondi limitrofi	
20	stalle, locali per l'allevamento o il ricovero di animali	
21	commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.n.v. non superiore a 100 mq	
22	Agriturismo	
23	Serre	

ATTIVITÀ` ESTRATTIVE-CICLO RIFIUTI	
24	Cave, attività estrattive, discariche
25	impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti, ivi comprese le discariche per rifiuti inerti
URBANIZZAZIONE	
26	Urbanizzazione primaria
27	Urbanizzazione secondaria
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE	
28	centri sociali, culturali e religiosi
29	Istruzione privata
30	teatri, cinema e sale di spettacolo
31	strutture sportive o ricreative private
32	attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A., ecc.)

Art. 8 INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO. VERANDE, DEHORS E PARCHEGGI

8.1	**Oi**	**OPERE INTERNE**
		Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti. **[*ex art.11 L.R. 16/08]***

8.2	**Mo**	**MANUTENZIONE ORDINARIA [*ex art.6 L.R. 16/08]***

8.3	**Ms**	**MANUTENZIONE STRAORDINARIA [*ex art.7 L.R. 16/08]***

8.4.1	**Re**	**RESTAURO [*ex art.8 L.R. 16/08]***

8.4.2	**Rc**	**RISANAMENTO CONSERVATIVO [*ex art.9 L.R. 16/ 08]***

8.5	**Fr**	**FRAZIONAMENTO** Il frazionamento immobiliare (**Fr**) è soggetto a titolo abilitativo oneroso

8.6	**Rs**	**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA [*ex art.10 L.R. 16/0]8***

8.7	**R.V.**	**RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA**

8.8	**Is**	**INCREMENTO SUPERFICIARIO**

8.9	**Iv**	**INCREMENTO VOLUMETRICO**

8.10	**Ru**	**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [*ex art.16 L.R. 16/08]***

8.11	**Nc**	**NUOVA COSTRUZIONE [*ex art.15 L.R. 16/08]***

8.11.1	**S.E.**	**SOSTITUZIONE EDILIZIA [*ex art.14 L.R. 16/08]***

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 nella definizione di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e) della L.R.16/08 e ss..mm.ii.
2. Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi 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), della L.R.16/08 e ss..mm.ii. 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; Anche nei casi di sostituzione edilizia devono essere rispettate 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.
3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

8.12 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Mutamento di destinazione d'uso senza opere [*ex art.13 L.R. 16/08]*:

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.
3. Fatti salvi i divieti eventualmente presenti nelle schede d'ambito di cui all'elaborato St5.4, sugli immobili esistenti, anche realizzati in attuazione del presente P.U.C., sono sempre ammessi – con l'assolvimento degli obblighi contributivi e compatibilmente con le destinazioni di zona – gli interventi sull'esistente indicati nel presente articolo, fino alla ristrutturazione edilizia (Rs) esclusa
4. 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 immobile.
5. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito, nel rispetto delle prescrizioni di zona sugli interventi edilizi, nel caso in cui la nuova destinazione d'uso prevista sia compatibile con quelle consentite dal presente PUC per l'ambito o distretto nel quale ricade l'immobile, nonché nel rispetto della normativa di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti.
6. Il mutamento di destinazione, anche senza opere, è soggetto a titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 25 del 1995, qualora implichi aumento del peso insediativo, con correlato obbligo di conguaglio del contributo inerente il permesso di costruire.
7. A tali fini, l'aumento di peso insediativo si verifica laddove, con riferimento alle categorie di destinazione d'uso definite dalla legge regionale 7 aprile 1995 n.25, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996 n.28, l'intervento comporti il passaggio, in senso crescente (da i a viii), da una all'altra delle seguenti categorie:
   - *i*) categoria H) servizi turistici;
   - *ii*) categoria E) autorimesse, rimessaggi, depositi o simili;
   - *iii*) categoria D) industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci;
   - *iv*) categoria G) turismo convenzionato;
   - *v*) categoria F) servizi ad uso privato;
   - *vi*) categoria B) ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria aperta, nonché extralberghiera;
   - *vii*) categoria A) residenza;
   - *viii*) categoria C) distribuzione al dettaglio e uffici.

   Agli stessi fini il passaggio da una categoria all'altra in senso decrescente (da *viii* a *i*), non dà luogo ad aumenti di peso insediativo.
8. Nel caso di destinazione d'uso in atto contrastante con le indicazioni dello strumento urbanistico vigente, l'edificio può essere oggetto solo di interventi di recupero, al più di restauro e risanamento conservativo ex art.3 del Testo Unico sull'edilizia n. 380 del 6.6.2001, senza frazionamento, né aumento della S.A.

8.13 VERANDE e DEHORS

1. L'installazione di una veranda ottenuta dalla chiusura parziale o totale di un poggiolo o di una loggia esistenti, appartenenti ad un'unità immobiliare, al solo fine della protezione dagli agenti atmosferici e/o del miglioramento delle condizioni igieniche dei relativi locali, sempre che non vengano demoliti i muri perimetrali allo scopo di incrementare la superficie utile dell'unità immobiliare, è classificabile quale pertinenza ai sensi dell'art. 3 del T.U. sull'edilizia.. Solo nel caso di installazione di verande, per il fine e con le modalità sopra indicate, su poggioli o logge esistenti compresi in fabbricati ultimati anteriormente alla data del 05/09/1977, non è richiesta l'applicazione degli indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale, a condizione che il manufatto progettato osservi le pertinenti previsioni del Regolamento edilizio. E' vietata l'installazione di verande negli edifici sottoposti a vincolo storico artistico ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004.
2. E' ammessa la realizzazione di manufatti di ridotte dimensioni riconducibili al seguente elenco:
   a) dehors 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
3. Le strutture di cui alle precedenti lett. a) e b) non possono superare la superficie coperta di 20 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 tali manufatti devono rispettare l'altezza massima di 3,50 m.
   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 Ds, Dc e Df.
   Le stesse strutture, se realizzate in ambiti assimilabili alle zone territoriali di tipo A di cui al D.M. n.1444 del 1968, non devono superare il limite di densità fondiaria pari al 50 %della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso il rapporto 1,5 mq/mq.

8.14 PARCHEGGI

1. I parcheggi privati possono essere liberamente ricavati, a prescindere dagli indici di zona, all'interno delle costruzioni già esistenti, oppure su aree libere completamente interrati (eccettuate le aree agricole le aree di presidio ed i territori non insediati). I parcheggi sono considerati interrati anche ove presentino almeno tre lati completamente entro terra e debbono prestare ossequio a quanto previsto dal precedente articolo 4 relativamente alle distanze dai confini dei manufatti in sottosuolo, ferma restando la loro realizzabilità anche sul confine di proprietà laddove quest'ultimo coincida con il ciglio stradale.
2. I parcheggi privati non rientranti nel comma che precede possono essere eseguiti solo nel rispetto delle previsioni di zona inerenti gli indici edificatori e prestando ossequio alle ordinarie disposizioni prescriventi i limiti di distanze e di altezza.
3. Nel sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi privati purché la sistemazione superficiaria risulti confacente a detta destinazione e di gradimento per l'Amministrazione. Ove occorra (in quanto trattasi di area non ancora concretamente destinata a spazio pubblico), l'area interessata dovrà essere gratuitamente ceduta al Comune o gravata da diritto di uso pubblico, con atti debitamente trascritti, al termine della costruzione, previa stipula di idonea convenzione – costituente al riguardo contratto preliminare- cui è subordinato il rilascio degli atti di assenso alla realizzazione del parcheggio.
4. I parcheggi devono essere realizzati con una larghezza minima di 2,5 m e 3,1 m per i parcheggi riservati ai disabili

8.15 Valorizzazione energie rinnovabili [*artt 26 e 27 l.r. 22/2007]*

1. La progettazione e la realizzazione degli edifici di nuova costruzione delle opere di ristrutturazione degli edifici deve avvenire in modo da contenere la necessità di consumo di energia, in relazione al progresso tecnologico ed in modo efficiente rispetto ai costi da sostenere, nel rispetto dei requisiti minimi di rendimento e delle prescrizioni specifiche previste nel regolamento di cui all'articolo 29 e tenuto conto dei seguenti criteri:

a) nel caso di nuova realizzazione devono essere applicati integralmente i requisiti minimi di rendimento e le prescrizioni specifiche previste dal regolamento di cui all'articolo 29;

b) nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è prevista una applicazione integrale a tutto l'edificio nel caso di:

1) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici di superficie superiore a 1000 metri quadrati;

2) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie superiore a 1000 metri quadrati;

c) nel caso di ampliamento volumetricamente superiore al venti per cento dell'edificio esistente, qualora dall'intervento risulti un aumento di superficie utile superiore ai 15 metri quadrati, è prevista una applicazione integrale limitatamente al solo ampliamento dell'edificio;

d) nel caso di ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro dell'edificio diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), l'applicazione è limitata al rispetto di specifiche prescrizioni.

2. Negli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda, salvo comprovati impedimenti tecnici, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento di cui all'articolo 29 della L.r. 22/2007 come modificato dalla LR 16/2009 e smi.

3. Gli impianti di cui al comma 2 sono dimensionati in modo da garantire la copertura del fabbisogno annuo di acqua calda ad uso sanitario non inferiore al cinquanta per cento.

4. Per i nuovi edifici a qualunque uso adibiti è verificata in via prioritaria l'opportunità del ricorso a fonti di energia rinnovabile per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda.

Art. 9 DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI STANDARDS URBANISTICI IN FUNZIONE DELLE D.U.

9.1 Agli effetti del PUC:

- 25 mq di S.A. riferibili alle D.U. n. 1 – 11 – 18 – 22 corrispondono convenzionalmente ad 1 abitante,
- 22 mq di S.A. riferibili alle D.U. n. 9 ed 10 corrispondono convenzionalmente ad 1 posto letto alberghiero

9.2 L'esigenza di servizi derivante da nuovi incrementi insediativi viene così determinata:

Peso insediativo	D.U.	Standards urbanistici
1 abitante [25 mq di S.A.]	1 – 11 – 18	18 mq- 6 mq
1 posto letto alberghiero [22 mq di S.A.]	9 – 10 – 22	12 mq- 6 mq
Distribuzione al dettaglio [85 mq di S.A.]	5 – 7	80 mq
Attività direzionali [85 mq di S.A.]	6 – 8	80 mq
Attività produttive [100 mq di S.A.]	4 – 12 – 13 – 14 – 17	14 mq.
Attività produttive [100 mq di S.A.]	15	10 mq.

9.3 Gli standards urbanistici di cui al precedente punto 9.2 sono così articolati:

peso insediativo	D.U.	Standards urbanistici (□)			
		Parcheggi (✳)	Verde (✳)	Altro (✳)	Totale (✳)
1 abitante	1 – 11 – 18	7 mq		11 mq (✪)	18 mq
terr. extraurbano (□) 1 abitante	1 – 11 – 18 9 – 22				6 mq
1 posto letto alberg.	9 – 10 – 22	6 mq	6 mq	-	12 mq
Distribuz. al dettaglio	5 – 7	40 mq	40 mq	-	80 mq
Attività direzionali	6 – 8	40 mq	40 mq	-	80 mq
Attività produttive	4 – 12 – 13 – 14 – 17	7 mq	7 mq	-	14 mq
Attività produttive	15	10 mq	-	-	10 mq

(✪) di cui almeno 10 mq di verde

(✳)fermo restando il rispetto della quantità totale di standard richiesta, è possibile, a fronte di esigenze progettuali o localizzative, prevedere una differente ripartizione di detta quantità tra parcheggi, verde o altro.

(□)lo standard di 6mq/ab si applica per le destinazioni d'uso 1 – 9 -11 – 18 e 22 negli ambiti del territorio extraurbano E, E1, E2, Ep, Ep1, V, Eb, e negli ambiti frazionari 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, salvo l'applicazione delle norme specifiche sul reperimento di standards derivanti dalle norme St5.2 e St5.3 prevalenti sulla presente tabella 9.3.

9.4. Gli standards urbanistici di cui al precedente punto 9.2 vengono calcolati al doppio del reale in caso di appartenenza a zone A e B secondo la classificazione del D.M. 1968, la cui corrispondenza con i sub-ambiti del PUC è riportata nella tabella dell'art. 2 delle N.A. del PUC.

9.5. Eccettuato che per gli ambiti 1C, 2R, 3R e 7R, gli interventi sull'esistente comportanti incremento volumetrico, aumento della S.A., frazionamento o mutamento di destinazione con aumento del peso insediativo sono condizionati al reperimento della dotazione di servizi pubblici prescritta qualora il fabbisogno aggiuntivo di servizi

prodotto dall'intervento sia almeno pari a 200 mq.. A tali effetti non è ammesso l'artificioso frazionamento dell'intervento. Nel caso di frazionamento detto fabbisogno aggiuntivo di servizi è calcolato in proporzione alla sommatoria della S.A., afferente alle unità immobiliari derivanti dal frazionamento, ulteriore rispetto a quelle preesistenti; a tali fini, si assume convenzionalmente che le unità immobiliari preesistenti assorbano la quota maggiore della S.A. e che le unità ulteriori sommino la differenza della S.A. fino alla concorrenza del totale.

9.6. La dimostrata impossibilità di reperire la dotazione di servizi pubblici a seguito degli interventi di cui al comma che precede, 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.

9.7. Il reperimento o la monetizzazione dei servizi di cui sopra non assorbe il fabbisogno di parcheggi pertinenziali per la clientela e degli spazi di sosta e movimentazione merci prescritti dalla pertinente disciplina urbanistico-commerciale.

Art. 10 DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE D.U.

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 di parcheggi di pertinenza**.**

D.U.	Parch. pertinenz. Quantità prescritta	condizioni
1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 8 – 11 – 16 – 21 – 32	**35% della S.A.**	**Non meno di 1 posto auto per alloggio**
7 - 8 - 21	**35% della S.A.**	**Salvo, per la D.U. n. 7, il rispetto altresì delle specifiche previsioni inerenti i parcheggi contenute nelle norme di urbanistica commerciale.**
12 – 13 – 14 – 15 – 17	**35% della S.A.**	
9 – 32	**35% della S.A.**	**Non meno di 1 posto auto per stanza**
10 (campeggi)	**35% della S.A.**	**Non meno di 1 posto auto per piazzola**
28 – 29	**35% della S.A.**	
30	**75 % della S.A.**	
31	**In caso di edifici coperti: 35 % della S.A.. Per le superfici scoperte: non meno del 10% della superficie dell'impianto.**	

I parcheggi pertinenziali di grandi insediamenti produttivi ed i piazzali di servizio di aggregazioni di insediamenti produttivi devono essere progettati in modo da poter accogliere automezzi pesanti.

Sia nel caso di mutamento di destinazione, che di frazionamento, che di aumento di S.A. non è richiesto il reperimento di ulteriori parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 *sexies* della legge n. 1150 del 1942 s.m.i.

INDICE

		pag
Art. 1	**OGGETTO ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**	**1**
Art. 2	**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**	**2**
Art. 3	**MODALITÀ, STRUMENTI DI ATTUAZIONE e PROCEDURE DI INTERVENTO DEL PIANO**	**5**
Art. 4	**DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**	**9**
Art. 5	**NORME PARTICOLARI SUI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**	**17**
Art. 6	**INFRASTRUTTURAZIONI VIARIE E RETI PUBBLICHE**	**18**
Art. 7	**DESTINAZIONI D'USO**	**18**
Art. 8	**INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO. -VERANDE, DEHORS E PARCHEGGI**	**20**
Art. 9	**DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI STANDARDS URBANISTICI IN FUNZIONE DELLE D.U.**	**26**
Art. 10	**DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE D.U.**	**27**

ALLEGATI ALLA NORMATIVA GENERALE DI ATTUAZIONE:

1) **Disciplina degli impianti per la distribuzione di carburante.**
2) **Normativa urbanistica-commerciale.**
3) **Piano comunale di organizzazione del sistema di teleradiocomunicazioni**
4) **NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**