Provincia di Imperia

Comune di Diano San Pietro

Redazione
del Piano Urbanistico Comunale (PUC)
ai sensi della L.U.R.n°36/97

- ***Norme del Piano***

Progettisti:

Dott. Arch. Alessandro Oddone
Dott. Ing. Riccardo Volpara

Collaboratori:
Dott. Arch. Pianificatore Daniela Cavalleri

Febbraio 2009

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI ***7***

CAPO I – GENERALITÀ *7*
Art.1 – Principi e finalità *7*
Art.2 – Contenuti delle norme e articolazione del PUC *7*
Art.3 – Elaborati del Puc *8*
Art.4 – Principi interpretativi ed efficacia *8*

TITOLO I - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO ***9***

CAPO I - CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE UTILIZZAZIONI DERIVANTI DALLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA E DALLE CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE *9*
Art.5. Norme geologiche di attuazione *9*
Art.6 - Disposizioni generali *9*
Art.7 - Disposizioni applicative *12*
Art.8. Zona 1 – Aree non critiche *13*
Art.9. Zona 1A – Aree non critiche: Ambiti di fondovalle *13*
Art.10. Zona 1B – Aree non critiche: Ambiti di versante *14*
Art.11. Zona 2 - Aree con criticità puntuali e moderate *15*
Art.12. Zona 3 – Aree con criticità di livello medio e diffuso *16*
Art.13. Zona 4 – Aree con criticità di livello elevato *18*
Art.14. Zona 5 – Aree allo stato attuale interdette *19*
Art.15 - Elementi morfologici *21*
Art.16 – Norme di salvaguardia idrologica-idrogeologicai. *21*
CAPO II - CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE UTILIZZAZIONI DERIVANTI DALLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE *22*
Art.17 - Disposizioni applicative *22*
Art.18 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri *22*
Art.19 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti *22*
Art.20 - Nulla osta all'esercizio di attività specifiche *23*

TITOLO II - LIMITI ALL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA ***25***

Art.21 - Generalità *25*
Art.22 - Margini di flessibilità *25*
CAPO I – LIMITI DI TUTELA STORICO-AMBIENTALE *25*
Art.23 - Limiti di natura paesaggistica *25*
Art.24 - Studio Organico d'Insieme *26*
CAPO II – LIMITI DI TUTELA ECOLOGICA *27*
Art.25 - Aree di valorizzazione e recupero dei corsi d'acqua e a rischio di inondazione *27*
Art.26 - Individuazione delle zone di rispetto cimiteriale *28*
Art.27 - Disciplina delle zone di rispetto ai cimiteri *28*
Art.28 - Aree percorse dal fuoco *28*
CAPO III – LIMITI DI TUTELA FUNZIONALE *28*
Art.29 - Classificazione delle vie di comunicazione *28*
Art.30 - Distanze minime dalle vie di comunicazione *28*
Art.31 - Individuazione delle fasce di rispetto della ferrovia *29*
Art.32 - Disciplina delle fasce di rispetto *29*

TITOLO III – DIMENSIONAMENTO DEL PUC ***30***

Art.33 - Elementi del dimensionamento *30*
Art.34 - Definizione del peso insediativo e della capacità ricettiva a livello comunale *30*
Art.35 - Determinazione della quantità di suolo necessaria per rispondere al fabbisogno di servizi pubblici *30*

TITOLO IV – NORME DI CONFORMITA' ***31***

CAPO I - GENERALITÀ *31*
Art.36 - Disposizioni applicative *31*
Art.37 - Articolazione della disciplina del territorio *31*

Art.38 - Disciplina degli organismi territoriali elementari *32*
CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI SUOLI *33*
Art.39 - Articolazione del territorio comunale in tessuti *33*
Art.40 - Tessuto urbano continuo in configurazione aperta o chiusa (TUC) *33*
Art.41 - Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare (TUL 1) *35*
Art.42 - Tessuto urbano a lotti estensivo (TUL 2) *37*
Art.43 - Aree suscettibili di trasformazione *39*
Art.44 - Tessuto agricolo destinato alle colture intensive specializzate (TAS) *40*
Art.45 - Territorio di presidio ambientale (TPA) *42*
Art.46 - Tessuto agricolo estensivo (TAE) *44*
CAPO III - DISCIPLINA DEI CARATTERI VISUALI *44*
Art.47 - Disciplina degli spazi edificati e delle visuali *45*
CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTALE *45*
Art.48 - Individuazione e disciplina dei siti di interesse archeologico *45*
Art.49 - Rete infrastrutturale *46*
Art.50 - Beni individui sparsi *47*

TITOLO V – NORME DI CONGRUENZA ***48***

Art.51 - Elementi delle norme di congruenza *48*
CAPO I - AREE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE APPARTENENTI ALL'ORGANISMO TERRITORIALE COLLINARE *48*
Art.52 - Definizione dei Distretti di Trasformazione *48*
Art.53 - Criteri distributivi *48*
Art.54 - Attuazione del PUC nei Distretti di Trasformazione *48*
Art.55 - Convenzioni attuative *49*
Art.56 - Attuazione anticipata di opere pubbliche *49*
Art.57 - Distretti di Trasformazione produttivi (TRZD) *50*
Art.58 - Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere commerciale e alberghiero (TRZCA).....*51*
Art.59 - Margini di flessibilità *54*
Art.60 - Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico e ambientale (ST).....*54*
Art.61 - Edilizia pubblica *55*

TITOLO VI - CONFIGURAZIONE DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ E DEI SERVIZI ***56***

Art.62 - Elementi principali del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi *56*
Art.63 - Infrastrutture per la viabilità *56*
Art.64 - Infrastruttura ferroviaria *57*
Art.65 - Piste ciclabili e/o pedonali *57*
Art.66 - Attrezzature generali di interesse pubblico *58*
Art 67 - I.V.S. Infrastruttura mista viabilità e servizi.....*63*
Art.68 - Margini di flessibilità *63*
Art.69 - Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria *64*
Art.70 - Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana *64*

TITOLO VII – ATTUAZIONE DEL PUC ***66***

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE *66*
Art.71 - Programma Attuativo *66*
Art.72 - Modalità di attuazione degli interventi *66*
Art.73 - Utilizzazione degli indici *67*
Art.74 - Destinazioni d'uso *67*
CAPO II - CRITERI DI INDIRIZZO PER I PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE *68*
Art.75 - Margini di flessibilità e aggiornamento periodico del PUC *68*
Art.76 - Piani di zona *69*
Art.77 - Programmi Urbani Complessi *69*
Art.78 - Piano Urbano del Traffico *69*
Art.79 - Piano del Verde *69*
Art.80 - Piani di emergenza e di protezione civile *70*
Art.81 - Progetti di qualificazione commerciale *70*
CAPO III - DEFINIZIONI E INDICI *71*
Art.82 - Indici e definizioni edilizie *71*
Art.83 - Distanze *75*
Art.84 - Definizioni urbanistico ecologiche *76*

CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI *78*
Art.85 - Principi *78*
Art.86 - Categorie di interventi edilizi *78*
CAPO V – USI DEL TERRITORIO *86*
Art.87 - Criteri generali relativi agli usi del territorio *86*
Art.88 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati *88*

TITOLO VIII - DISCIPLINA DELL'ARREDO ***90***

Art.89 - Disposizioni generali *90*
Art.90 - Pavimentazioni degli spazi pubblici *91*
Art.91 - Sistema della pubblica illuminazione *91*
Art.92 - Recinzioni ed altri elementi limitanti gli spazi pubblici *91*
Art.93 - Segnaletica verticale *92*
Art.94 - Sistema delle comunicazioni telefoniche *92*
Art.95 - Altri elementi di arredo pubblico *92*
Art.96 - Segnaletica pubblicitaria privata e spazi di affissione *93*
Art.97 - Colori degli edifici *94*
Art.98 - Elementi accessori delle facciate *95*
Art.99 - Spazi commerciali integrativi all'aperto *95*

TITOLO IX – NORME SPECIALI E FINALI ***96***

CAPO I – NORME SPECIALI *96*
Art.100 - Strumenti Urbanistici Attuativi in vigore o in itinere *96*
CAPO II – NORME FINALI *96*
Art.101 - Edifici in contrasto con il PUC *96*
Art.102 - Edifici condonati *96*
Art.103 - Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche *96*
Art.104 - Trascrizione in mappa *97*

ALLEGATO A **98**

ALLEGATO B **106**

ALLEGATO C **109**

ALLEGATO D **110**

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Generalità

Art.1 – Principi e finalità

1. Le presenti norme di attuazione del PUC del Comune di Diano San Pietro si ispirano a:

a) i criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art.97 Cost. e nell'art.1 della legge n°241/1990;

b) il principio di semplificazione amministrativa e, segnatamente, di agevolazione del processo di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante lo snellimento e l'accelerazione dei relativi procedimenti urbanistico-edilizi nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale;

c) il principio di tutela del paesaggio e del patrimonio storico, affermati nell'art. 9 della Costituzione e, segnatamente, di garanzia della tutela e della pertinente qualificazione dei più significativi elementi formali e tipologici che concorrono a caratterizzare le diverse componenti del paesaggio, assunto come condizione di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio;

d) il rispetto dei principi di eguaglianza tra i cittadini, anche in relazione al lavoro, di attivazione delle risorse e delle opportunità di fruizione dei servizi sociali, tutelati dagli artt. 2, 3 e 4 Cost.

Art.2 – Contenuti delle norme e articolazione del PUC

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC del Comune di Diano San Pietro, ai sensi della legge 17.08.1942 n°1150 e s.m.i., della legge 28.01.1977 n°10 e della l.r. 04.09.1997 n°36, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, e, in quanto compatibili, delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale, ivi compresi i piani territoriali sovracomunali.

2. Ai fini di cui all'art.1, il PUC:

a) definisce le invarianti strutturali del territorio, e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali;

b) individua l'articolazione del territorio interessato in Organismi Territoriali Elementari, Unità Insediative e Tessuti Edilizi, e conseguentemente, in Ambiti di conservazione e riqualificazione e Distretti di Trasformazione;

c) individua l'articolazione del territorio comunale in zone omogenee ai sensi del DM n°1444/1968;

d) stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, e le modalità operative da osservare nella fase di attuazione per quanto attiene alle trasformazioni fisiche e funzionali consentite e prescritte;

e) enuncia gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili, in modo da perseguire la compatibilità ambientale delle stesse;

f) detta gli indirizzi programmatici e le modalità operative da osservare nella fase attuativa ed eventualmente nella formazione e gestione del PA di cui all'art.55 della l.r. n°36/1997.

3. Le trasformazioni fisiche e dell'uso ammesse sugli immobili compresi nel territorio comunale devono essere conformi a quanto complessivamente disposto dalle articolazioni della disciplina di PUC indicate al precedente comma.

Art.3 – Elaborati del Puc

1. Gli elaborati del PUC ai sensi della l.r. 36/97 sono:

a) la relazione generale della descrizione fondativa;

b) l'analisi conoscitiva di livello puntuale allegata alla descrizione fondativa;

c) la carta del PTCP Regione Liguria in scala 1:5.000 relativa all'assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale (tavole A1, A2, A3);

d) la carta delle invarianti della struttura insediativa (tavole B1, B2, B3);

e) il documento degli obiettivi;

f) la carta del sistema turistico e produttivo (tavole C1, C2, C3);

g) la carta del sistema abitativo, dei servizi e della viabilità generale (tavole D1, D2, D3);

h) la relazione delle norme del piano;

i) la relazione della struttura del piano;

j) la carta della Struttura del Piano in scala 1:5.000 (tavole E1, E2, E3) su Carta Tecnica Regionale;

k) la carta della Struttura del Piano in scala 1:5.000 (tavole F1, F2, F3) su base catastale;

Tali elaborati sono integrati dai seguenti documenti:

l) la carta geologica in scala 1:10.000;

m) la carta idrogeologica in scala 1:10.000;

n) la carta geomorfologica in scala 1:10.000;

o) la carta litotecnica in scala 1:10.000;

p) la carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica in scala 1:5.000 (tavole parte A, parte B, parte C);

q) le note illustrative alle carte tematiche di cui alle precedenti lettere p), q), r), s) e t) riferite alle indagini geologiche;

Art.4 – Principi interpretativi ed efficacia

1. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

2. In caso di contrasto fra elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

3. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con il PUC, espresso negli elaborati grafici e negli elaborati di cui all'art.3 è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle presenti norme.

4. Le tavole della Struttura del Piano di cui al precedente art.3, comma 1, lett. d) ed e) realizzate su supporto informatico, sono da considerarsi ciascuna una unica tavola rispettivamente in scala 1:5.000 e 1:1.000; eventuali riproduzioni con diverso formato o in scala diversa sono da considerarsi a tutti gli effetti tavole prescrittive di PUC, purché derivati dal medesimo supporto informatico.

5. Le presenti norme non sono applicabili retroattivamente agli interventi edilizi oggetto di convenzioni già stipulate alla data di adozione della variante generale al PUC, se non in caso di previsione espressa.

TITOLO I - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Capo I - Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche

Art.5. Norme geologiche di attuazione

Le indagini e gli studi eseguiti a corredo della presente indagine geologica vengono sintetizzati nella tavola n. 5 allegata fuori testo e denominata “Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica”.

La “Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica” deriva dalla sovrapposizione delle cartografie tematiche di base (carta geolitologica, carta idrogeologica e carta geomorfologica) operando una suddivisione del territorio comunale in classi di utilizzo in funzione della problematiche di carattere geomorfologico ed idrogeologico riscontrate durante la fase di analisi.

Le prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico relativa a ciascuna area sono riportate nelle presenti “Norme geologiche di attuazione del P.U.C.”, propedeutiche alle Norme di carattere urbanistico.

Come previsto dalla normativa vigente, le seguenti norme disciplinano, per quanto riguarda gli aspetti geologici, l’attuazione del Piano Urbanistico Comunale, e costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale. In particolare le norme geologiche di attuazione intendono:

Indicare le metodologie geognostiche più adatte per ogni problema geologico individuato sul territorio comunale mediante la zonizzazione geologico tecnica.

Definire i criteri guida per le indagini geologiche e geognostiche da eseguirsi ai diversi e successivi livelli di pianificazione e progettazione urbanistica.

Le norme disciplinano gli aspetti geologici per tutti gli interventi edilizi realizzati nell'ambito comunale, comportanti anche minime mutazioni del suolo, secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”.

La valenza delle norme geologiche di attuazione e la zonizzazione individuata nella “Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica” sono rapportate alla scala di indagine e non contrastano con la possibilità di eventuali riperimetrazioni ed aggiornamenti della cartografia in seguito ad indagini di maggiore dettaglio eseguite a corredo di progettazioni esecutive o ad interventi di consolidamento e/o messa in sicurezza.

La presente normativa è stata articolata: nella prima parte “Disposizioni generali” vengono illustrate tutte le prescrizioni di carattere generale valide per tutto il territorio comunale; nella seconda parte “Disposizioni applicative” invece, vengono definite le norme specifiche per ciascuna area individuata dalla “Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica”.

Art.6. Disposizioni generali

Interventi di modesta rilevanza

La presente normativa si applica a tutte le opere pubbliche e private da realizzare sul territorio comunale che comportino mutazioni del suolo e sottosuolo; tuttavia per interventi di modesta rilevanza che interferiscano in minima misura sul suolo e sottosuolo, l’approfondimento degli studi geologici potranno essere minori rispetto a quanto previsto dalle norme relative alle zone riportate nella “Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica” mediante un’autocertificazione congiunta del Progettista e del Professionista abilitato per la redazione della relazione geologica e successivo riscontro positivo dell’Amministrazione Comunale.

Ampiezza delle indagini geologiche

Le indagini geologiche dovranno essere estese a tutta l’area oggetto di intervento ed a un suo contorno ritenuto significativo valutando lo stato attuale e la situazione conseguente alla realizzazione dell’intervento. Dovrà essere rivolta particolare attenzione al contesto geomorfologico valutando anche le potenziali interferenze con la stabilità delle aree limitrofe.

Interventi in zone miste

Qualora l'intervento edilizio insista su più zone individuate dalla denominata "Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica", occorrerà fare riferimento alla normativa relativa alla zona con maggiori problematiche geologiche.

Prescrizioni delle relazioni geologiche

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche prodotte a corredo delle istanze urbanistico edilizie. Qualora dovesse emergere la necessità di apportare modifiche, le variazioni dovranno essere motivate e trasmesse all'Amministrazione comunale mediante una relazione tecnica integrativa; le modifiche alle prescrizioni delle relazioni geologiche non dovranno comportare varianti significative per gli aspetti urbanistico edilizi.

Impermeabilizzazioni

Per ogni tipo di intervento che preveda nuove superfici impermeabilizzate o una riduzione dell'attuale permeabilità del suolo, i criteri di ammissibilità sono regolati dalla normativa del Piano di Bacino per la difesa idraulica ed idrogeologica (Ambito di Bacino n.7 – Dianese).

Interferenza con la rete idrografica

Gli interventi urbanistico edilizi che interferiscono con i corsi d'acqua e con le relative fasce di rispetto sono regolati dalla L.R. 28.01.1993 n.9 e dalla normativa del Piano di Bacino per la difesa idraulica ed idrogeologica (Ambito di Bacino n.7 – Dianese).

Smaltimento acque piovane

Tutti gli interventi che prevedono il diretto convogliamento delle acque piovane in fognatura o corsi d'acqua dovrà essere verificato; le funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione al convogliamento delle acque piovane nel reticolo idrografico individuato nella "Carta dei corsi d'acqua" del Piano di Bacino per la difesa idraulica ed idrogeologica, sono esercitate dall'Amministrazione provinciale di Imperia. Per altre situazioni o per eventuali criticità, l'Amministrazione comunale potrà comunque richiedere stime idrologiche e l'adozione di opere di regolazione delle acque mirate a rallentarne lo smaltimento (sistema di compensazione delle portate).

Vincolo idrogeologico

La "Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica" riporta le aree soggette a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e della L.R. n.4/99, riportando la delimitazione individuata nella tavola n.14 "Carta dei vincoli di Piano attuali" del Piano di Bacino per la difesa idraulica ed idrogeologica.

Per quel che riguarda le caratteristiche richieste per gli studi e le indagini di carattere geologico e geotecnico occorrerà fare riferimento anche alla Circolare della Regione Liguria Prot. n.57382 in merito all'applicazione del D.M. 11.03.1988 relativo alla Legge 64/74 per le autorizzazioni di cui all'art.34 della Legge Regionale 16.04.1984 n. 22 "interventi in zone sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267/1923"

Le funzioni amministrative riguardanti l'esenzione dal vincolo per scopi idrogeologici sono esercitate dalla Comunità Montana dell'Olivo.

Fasce di rispetto cimiteriali

I cimiteri sono strutture sociali che necessitano di una particolare tutela per fini morali, ecologici ed igienico-sanitari; intorno ad essi la normativa prevede una fascia di rispetto nella quale né i privati né l'amministrazione pubblica possono costruire. Gli interventi edilizi vietati nella zona di rispetto cimiteriale sono esclusivamente quelli di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti mentre sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti (manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia) che siano consentiti dai vigenti strumenti urbanistici e che non comportino alcun ampliamento degli edifici stessi.

Le aree di rispetto cimiteriale, secondo le normative igienico-sanitarie, sono destinate agli ampliamenti dei servizi cimiteriali.

Secondo la Normativa di riferimento (R.D. n.1265 del 27/07/1934 "Testo unico delle leggi sanitarie", e D.P.R. n.285 del 10/09/1990 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria") la zona di rispetto deve avere un'ampiezza di almeno 200 metri, tuttavia può essere ridotta fino ad un minimo di 50 metri (il valore minimo è consentito per i comuni con meno di 20.000 abitanti), previa un'indagine geologica di dettaglio e successivo parere favorevole dell'ASL. L'indagine ha lo scopo di verificare la fattibilità della riduzione mediante un esame dettagliato delle condizioni geologiche ed idrogeologiche del sito con particolare riferimento all'ubicazione, all'orografia, all'idrogeologia locale (presenza ed andamento della falda) ed alle condizioni di stabilità.

Sorgenti e pozzi ad uso potabile

Nella "Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica" sono state riportate le sorgenti e le opere di presa destinate ad uso potabile e le relative "zone di rispetto". Per i punti di captazione la normativa di riferimento stabilisce una "zona di tutela assoluta" avente un'estensione di raggio non inferiore ai 10 metri che deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche ed una "zona di rispetto" con un'estensione di raggio non inferiore ai 200 metri. L'estensione della zona di rispetto può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa in seguito ad un dettagliato studio idrogeologico e parere favorevole dell'ASL. Nelle attuali zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- Dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

- Accumulo di concimi organici

- Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

- Aree cimiteriali;

- Spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

- Apertura di cave e pozzi;

- Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

- Stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive.

- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;

- Impianti di trattamento di rifiuti

- Pascolo e stazzo di bestiame;

- Insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure di allontanamento.

Aree soggette a particolari vincoli dal Piano di Bacino

Il Piano di Bacino per la difesa idraulica ed idrogeologica individua nella "Carta dei Regimi Normativi" alcune aree in cui sono presenti situazioni di propensione al dissesto e pertanto soggette a particolari divieti e limitazioni d'uso; in particolare si tratta sia di aree prive al momento di movimenti gravitativi ma in cui sono presenti indicatori indiretti di elevata suscettività, che di parti di territorio ad elevata pericolosità.

Le funzioni amministrative riguardanti l'esenzione dal vincolo imposto su tali aree dal Piano di Bacino sono esercitate dall'Amministrazione provinciale di Imperia che valuta l'ammissibilità degli interventi sulla scorta di indagini di maggior dettaglio.

I contenuti minimi ed i requisiti delle relazioni geologiche e geotecniche per le indagini di maggior dettaglio sono definiti da apposita normativa emanata dall'Amministrazione Provinciale di Imperia.

Sismicità del territorio

Secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003, il territorio del comune di Diano San Pietro (IM) viene classificato come zona 3 contrassegnata da un valore del parametro ag (accelerazione orizzontale massima su suolo di categoria A) pari a 0.15 g.

Nella precedente classificazione il territorio comunale non era classificato sismico.

Art.7. Disposizioni applicative

Documentazione geologica

La documentazione geologica da prodursi a corredo delle pratiche urbanistico edilizie è regolata dalle seguenti prescrizioni che definiscono i contenuti minimi in ogni fase di indagine, per ogni area individuata dalla cartografia di sintesi. In considerazione della vulnerabilità del territorio comunale sotto il profilo geomorfologico ed idrogeologico si ritiene indispensabile che il supporto di carattere geologico debba accompagnare tutto l'iter autorizzativo al fine di assicurare il rispetto delle indicazioni di carattere geologico tecnico e ad attenuare le criticità geomorfologiche ed idrogeologiche.

In particolare per ogni pratica urbanistico edilizia si prevede la redazione di:

relazione geologica di fattibilità contestualmente alla presentazione degli elaborati progettuali

relazione geologica geotecnica prima del rilascio del provvedimento autorizzativo

relazione geologica e geotecnica di fine lavori contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

Ai fini procedurali, per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, la documentazione relativa alla relazione geologica di fattibilità e quella della relazione geologica geotecnica possono essere presentate anche in un'unica relazione a carattere esecutivo contestualmente alla presentazione degli elaborati progettuali.

Relazione geologica di fattibilità

La relazione geologica di fattibilità è prescritta per tutti gli interventi edilizi comportanti mutazioni del suolo e sottosuolo, anche minimi, previsti sul territorio comunale.

La relazione geologica di fattibilità, a firma di geologo iscritto all'ordine professionale, dovrà essere allegata alla presentazione di ogni pratica urbanistico edilizia e dovrà fornire indicazioni in merito alla fattibilità dell'intervento evidenziando i seguenti aspetti:

Lineamenti geologici, idrogeologici e geomorfologici del comparto oggetto di intervento.

Vincoli esistenti sul territorio e compatibilità dell'opera con la normativa geologica del P.U.C. e con quella del Piano di Bacino per la difesa idraulica ed idrogeologica.

Aspetti geologico tecnici connessi all'interazione dell'intervento sul locale equilibrio geomorfologico ed idrogeologico.

Verifica, su responsabile valutazione del professionista, se gli elementi in possesso siano sufficienti a supportare la progettazione esecutiva delle opere.

I contenuti minimi della relazione geologica di fattibilità per le singole zone (1A, 1B, 2, 3, 4 e 5) sono definiti dalle presenti norme.

Qualora, in considerazione dell'entità dell'intervento, le informazioni in possesso non dovessero essere sufficienti a supportare la progettazione esecutiva, dovrà essere redatto un "programma delle indagini geognostiche" da eseguirsi durante la successiva fase di dimensionamento delle strutture.

Nelle parti di territorio insediato e nei centri urbani, l'indagine dovrà inoltre valutare la compatibilità delle opere con le strutture preesistenti con particolare riferimento alle problematiche legate agli sbancamenti, ai movimenti terra ed alla stabilità dei luoghi.

Relazione geologica geotecnica

La "Relazione geologica geotecnica", a firma di geologo iscritto all'ordine professionale, verifica ed integra i contenuti della "Relazione geologica di fattibilità"; in particolare fornisce una caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica del sito interessato dalle opere previste in progetto.

L'indagine dovrà essere estesa ad un intorno ritenuto significativo in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area e dell'entità dell'intervento; in merito all'ampiezza e profondità dell'indagine occorre fare riferimento alle "Raccomandazioni sulle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana.

I contenuti minimi della relazione geologica di fattibilità per le singole zone (1A, 1B, 2, 3, 4 e 5) sono definiti dalle presenti norme.

Così come previsto dall'Art.4 delle Disposizioni generali delle presenti norme, qualora le risultanze delle indagini geognostiche evidenziassero la necessità di apportare modifiche, le variazioni dovranno essere trasmesse all'Amministrazione comunale mediante una "Relazione geotecnica integrativa" che illustri le nuove soluzioni adottate.

Relazione geologica di fine lavori

La "Relazione geologica di fine lavori" dovrà essere presentata contestualmente alla comunicazione di fine lavori e dovrà essere firmata da un geologo iscritto all'ordine professionale e dal Direttore dei Lavori.

La relazione dovrà attestare l'assoluta osservanza delle prescrizioni contenute nella "Relazione geologica di fattibilità" e nella "Relazione geologica geotecnica", con particolare riferimento alla corretta esecuzione dei sistemi fondazionali e di drenaggio, alle condizioni di stabilità locali, ed alla non interferenza sul locale regime idrogeologico, idraulico e sull'assetto geomorfologico.

La "Relazione geologica di fine lavori" dovrà essere corredata da una documentazione fotografica relativa alle varie fasi dell'intervento ed in particolare: inizio cantiere, sbancamenti, riporti, realizzazione fondazioni e drenaggi, sistemazioni finali.

Art.8. Zona 1 – Aree non critiche

In tali ambiti le condizioni geologiche sono favorevoli a recepire interventi antropici senza particolari approfondimenti sull'assetto geomorfologico ed idrogeologico del territorio. Nelle aree comprese in questa classe le condizioni evidenziate nella zonizzazione non pongono particolari limiti all'utilizzazione urbanistica.

Art.9. Zona 1A – Aree non critiche: Ambiti di fondovalle

Tale classe comprende le aree di fondovalle non esondabili ed esenti da criticità idrauliche ed idrogeologiche. Ai fini procedurali per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per il completamento dell'intervento dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

Relazione geologica di fattibilità

Inquadramento geologico - formazionale dell'area di intervento, litologie rilevate, delineamento litologico delle coltri.

Origine e potenza delle coltri e loro organizzazione, processi morfogenetici attivi e quiescenti;

Comportamento idrogeologico dei materiali, stima di massima della permeabilità dei materiali, presenza di eventuali aree di impregnazione, captazioni idriche esistenti, stato del reticolo idrografico.

Programma delle indagini geognostiche.

Documentazione cartografica:

Inquadramento geografico scala 1: 10.000.

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica.

Stralcio Carta dei regimi normativi del Piano di Bacino.

Stralcio Carta del reticolo idrografico del Piano di Bacino.

Carta di analisi (elementi geologici, ubicazione indagini pregresse, intervento in progetto) in scala 1: 500 – 1: 2000.

Qualora le informazioni reperite siano sufficienti a supportare la progettazione esecutiva, l'eliminazione del "Programma delle indagini geognostiche" dovrà essere giustificata ed attestata responsabilmente dal professionista incaricato.

Relazione geologica - geotecnica

Definizione del profilo geologico e geotecnico del volume significativo desunte da spaccati naturali, scavi, indagini geologiche pregresse e prove in sito (sondaggi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio geotecnico, prospezioni geofisiche).

Parametrizzazione dei terreni di fondazione.

Schema della circolazioni idrica superficiale e sotterranea.

Verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti.

Stima della capacità portante del terreno.

Prescrizioni in merito alle modalità di sbancamento, realizzazione opere di drenaggio e sistemazione finale dell'area.

Caratterizzazione sismica del sito.

Documentazione cartografica:

Ubicazione delle prospezioni geognostiche scala 1: 200 – 1: 1000.

Risultanze delle prospezioni (stratigrafie, diagrammi, grafici).

Sezioni geologico tecniche alla scala dell'intervento

Sintesi dei calcoli di stabilità e della portanza ammissibile.

Relazione geologica di fine lavori

Sintesi degli elementi geologico tecnici relativi all'intervento.

Descrizione del sistema fondazionale.

Descrizione del sistema di drenaggio.

Documentazione fotografica relativa alle varie fasi dell'intervento.

Certificazione a firma congiunta con il Direttore dei Lavori attestante l'assoluta osservanza delle prescrizioni contenute nella "Relazione geologica di fattibilità" e nella "Relazione geologica geotecnica".

Art.10. Zona 1B – Aree non critiche: Ambiti di versante

Tale classe comprende le aree di versante esenti da criticità idrauliche ed idrogeologiche. Ai fini procedurali per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per il completamento dell'intervento dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

Relazione geologica di fattibilità

Inquadramento geologico - formazionale dell'area di intervento, litologie rilevate, assetto giaciturale del substrato, delineamento litologico delle coltri.

Assetto dei versanti, classi di acclività, origine e potenza delle coltri e loro organizzazione, processi morfogenetici attivi e quiescenti;

Comportamento idrogeologico dei materiali, stima di massima della permeabilità dei materiali, presenza di eventuali aree di impregnazione, captazioni idriche esistenti, stato del reticolo idrografico.

Programma delle indagini geognostiche.

Documentazione cartografica:

Inquadramento geografico scala 1: 10.000.

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica.

Stralcio Carta dei regimi normativi del Piano di Bacino.

Stralcio Carta del reticolo idrografico del Piano di Bacino.

Carta di analisi (elementi geologici, ubicazione indagini pregresse, intervento in progetto) in scala 1: 500 – 1: 2000.

Qualora le informazioni reperite siano sufficienti a supportare la progettazione esecutiva, l'eliminazione del "Programma delle indagini geognostiche" dovrà essere giustificata ed attestata responsabilmente dal professionista incaricato.

Relazione geologica - geotecnica

Definizione del profilo geologico e geotecnico del volume significativo desunte da spaccati naturali, scavi, indagini geologiche pregresse e prove in sito (sondaggi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio geotecnico, prospezioni geofisiche).

Parametrizzazione dei terreni di fondazione.

Valutazione dello stato di conservazione del substrato roccioso.

Schema della circolazioni idrica superficiale e sotterranea.

Verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti.

Stima della capacità portante del terreno.

Prescrizioni in merito alle modalità di sbancamento, realizzazione opere di drenaggio e sistemazione finale dell'area.

Caratterizzazione sismica del sito.

Documentazione cartografica:

Ubicazione delle prospezioni geognostiche scala 1: 200 – 1: 1000.

Risultanze delle prospezioni (stratigrafie, diagrammi, grafici).

Sezioni geologico tecniche alla scala dell'intervento

Sintesi dei calcoli di stabilità e della portanza ammissibile.

Relazione geologica di fine lavori

Sintesi degli elementi geologico tecnici relativi all'intervento.

Descrizione del sistema fondazionale.

Descrizione del sistema di drenaggio.

Documentazione fotografica relativa alle varie fasi dell'intervento.

Certificazione a firma congiunta con il Direttore dei Lavori attestante l'assoluta osservanza delle prescrizioni contenute nella "Relazione geologica di fattibilità" e nella "Relazione geologica geotecnica".

Art.11. Zona 2 - Aree con criticità puntuali e moderate

Aree di fondovalle e di versante globalmente stabili; in tali aree non si segnalano fenomeni geologici e geomorfologici sfavorevoli, tuttavia sono possibili locali problemi di carattere geologico tecnico connessi alle caratteristiche geomeccaniche e geotecniche del substrato roccioso e delle coperture detritiche nonché alla circolazione idrica superficiale e sotterranea. Ai fini procedurali per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per il completamento dell'intervento dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

Relazione geologica di fattibilità

Inquadramento geologico - formazionale dell'area di intervento, litologie rilevate, assetto giaciturale del substrato, delineamento litologico delle coltri.

Natura, origine e potenza delle coperture detritiche e del substrato roccioso al fine di verificare gli accorgimenti geologico tecnici necessari per non compromettere le attuali condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche.

Assetto dei versanti, classi di acclività, processi morfogenetici attivi e quiescenti;

Valutazioni dell'assetto idrogeologico, stima della permeabilità dei materiali, presenza di eventuali aree di impregnazione, captazioni idriche esistenti, stato del reticolo idrografico.

Programma delle indagini geognostiche con definizione delle prospezioni geognostiche, delle prove geotecniche in sito e delle analisi di laboratorio ritenute necessarie per la successiva fase di indagine ("Relazione geologica – geotecnica).

Documentazione cartografica:

Inquadramento geografico scala 1: 10.000.

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica.

Stralcio Carta dei regimi normativi del Piano di Bacino.

Stralcio Carta del reticolo idrografico del Piano di Bacino.

Carta di analisi (elementi geologici, ubicazione indagini pregresse, intervento in progetto) in scala 1: 500 – 1: 2000.

Relazione geologica - geotecnica

Definizione del profilo geologico e geotecnico del volume significativo desunte da spaccati naturali, scavi, indagini geologiche pregresse e prove in sito (sondaggi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio geotecnico, prospezioni geofisiche).

Parametrizzazione dei terreni di fondazione.

Classificazione e caratterizzazione (Barton, Bieniawski, ecc.) dell'ammasso roccioso con definizione delle zone alterate e del cappellaccio di alterazione.

Schema della circolazioni idrica superficiale e sotterranea.

Verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti.

Stima della capacità portante del terreno.

Prescrizioni in merito alle modalità di sbancamento, realizzazione opere di drenaggio e sistemazione finale dell'area.

Caratterizzazione sismica del sito.

Documentazione cartografica:

Ubicazione delle prospezioni geognostiche scala 1: 200 – 1: 1000.

Risultanze delle prospezioni (stratigrafie, diagrammi, grafici).

Sezioni geologico tecniche alla scala dell'intervento

Sintesi dei calcoli di stabilità e della portanza ammissibile.

Relazione geologica di fine lavori

Sintesi degli elementi geologico tecnici relativi all'intervento.

Descrizione del sistema fondazionale.

Descrizione del sistema di drenaggio.

Documentazione fotografica relativa alle varie fasi dell'intervento.

Certificazione a firma congiunta con il Direttore dei Lavori attestante l'assoluta osservanza delle prescrizioni contenute nella "Relazione geologica di fattibilità" e nella "Relazione geologica geotecnica".

Art.12. Zona 3 – Aree con criticità di livello medio e diffuso

In tali aree le condizioni geologiche e geomorfologiche rilevate alla scala del Piano Urbanistico Comunale evidenziano alcune criticità connesse alla scala dell'indagine (presenza di potenti ed estesi accumuli detritici). Sebbene siano state individuate potenziali problematiche relative all'attuale equilibrio sotto il profilo geomorfologico ed idrogeologico, non sono presenti limitazioni significative per l'utilizzo del territorio; tuttavia gli accertamenti geologici e geotecnici dovranno garantire un elevato livello conoscitivo allo scopo di evitare ripercussioni negative sulla stabilità dei luoghi in seguito ad ogni intervento edificatorio. Ai fini procedurali per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per il completamento dell'intervento dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

Relazione geologica di fattibilità

Inquadramento geologico - formazionale dell'area di intervento, litologie rilevate, assetto giaciturale del substrato, delineamento litologico delle coltri.

Assetto dei versanti, classi di acclività, processi morfogenetici attivi e quiescenti;

Valutazioni dell'assetto idrogeologico, stima della permeabilità dei materiali, presenza di eventuali aree di impregnazione, captazioni idriche esistenti, stato del reticolo idrografico, problematiche inerenti alla circolazione superficiale e sotterranea.

Valutazione dettagliata delle coperture e del substrato (natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche e geomeccaniche) dedotta da riferimenti bibliografici, da indagini pregresse o spaccati naturali, senza ricorrere quindi a prospezioni geognostiche in situ.

Valutazione dei problemi di equilibrio del versante in relazione ad interventi che prevedano scavi con sviluppo verticale significativo (maggiore di 3 metri).

Sintesi previsionale in merito all'interferenza delle opere in progetto con le condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche preesistenti.

Dettagliato programma delle indagini geognostiche con definizione delle prospezioni geognostiche, delle prove geotecniche in sito e delle analisi di laboratorio ritenute necessarie per la successiva fase di indagine ("Relazione geologica – geotecnica").

Documentazione cartografica:

Inquadramento geografico scala 1: 10.000.

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica.

Stralcio Carta dei regimi normativi del Piano di Bacino.

Stralcio Carta del reticolo idrografico del Piano di Bacino.

Carta di analisi (elementi geologici, ubicazione indagini pregresse, intervento in progetto) in scala 1: 500 – 1: 2000.

Relazione geologica - geotecnica

Definizione del profilo geologico e geotecnico del volume significativo mediante prove in sito (sondaggi, scavi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio geotecnico, prospezioni geofisiche.

Parametrizzazione dei terreni di fondazione.

Schema della circolazioni idrica superficiale e sotterranea.

Caratterizzazione sismica del sito.

Verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti.

Verifica di stabilità del versante per un congruo tratto a monte ed a valle dell'intervento, relativo allo stato attuale e a quello a progetto.

Stima della capacità portante del terreno.

Prescrizioni in merito alle modalità di sbancamento, realizzazione opere di drenaggio e sistemazione finale dell'area.

Documentazione cartografica:

Ubicazione delle prospezioni geognostiche scala 1: 200 – 1: 1000.

Risultanze delle prospezioni (stratigrafie, diagrammi, grafici).

Sezioni geologico tecniche alla scala dell'intervento

Sintesi dei calcoli di stabilità e della portanza ammissibile.

Relazione geologica di fine lavori

Sintesi degli elementi geologico tecnici relativi all'intervento.

Descrizione del sistema fondazionale.

Descrizione del sistema di drenaggio.

Documentazione fotografica relativa alle varie fasi dell'intervento.

Certificazione a firma congiunta con il Direttore dei Lavori attestante l'assoluta osservanza delle prescrizioni contenute nella "Relazione geologica di fattibilità" e nella "Relazione geologica geotecnica".

Art.13. Zona 4 – Aree con criticità di livello elevato

In questa classe vengono comprese le aree pianeggianti esondabili per piene straordinarie e/o con fenomeni di erosione diffusa e le aree di versante in condizioni al limite della stabilità per fenomeni franosi ed erosivi potenziali o in atto. Le condizioni geologiche rilevate alla scala del P.U.C. evidenziano criticità rilevanti determinate da numerosi fattori quali scivolamenti corticali, l'intensa fratturazione del substrato roccioso, la presenza di fenomeni franosi quiescenti.

Per questi ambiti, la vulnerabilità del sito impone una fruibilità urbanistica limitata e gli accertamenti geologici e geotecnici preliminari dovranno valutare attentamente la fattibilità degli interventi edilizi, in rapporto alle opere di consolidamento e/o bonifica necessarie per garantire e migliorare le condizioni di stabilità locali. Ai fini procedurali per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per il completamento dell'intervento dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

Relazione geologica di fattibilità

Inquadramento geologico - formazionale dell'area di intervento, litologie rilevate, assetto giaciturale del substrato, delineamento litologico delle coltri.

Assetto dei versanti, classi di acclività, processi morfogenetici attivi e quiescenti;

Valutazioni dell'assetto idrogeologico, stima della permeabilità dei materiali, presenza di eventuali aree di impregnazione, captazioni idriche esistenti, stato del reticolo idrografico, problematiche inerenti alla circolazione superficiale e sotterranea.

Valutazione dettagliata delle coperture e del substrato (natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche e geomeccaniche) dedotta da riferimenti bibliografici, da indagini pregresse o spaccati naturali; qualora non fossero disponibili sufficienti informazioni, le conoscenze dovranno essere integrate con prospezioni geognostiche preliminari quali prove penetrometriche leggere, pozzetti geognostici o indagini geofisiche.

Sintesi previsionale in merito all'interferenza delle opere in progetto con le condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche preesistenti.

Per le zone urbanizzate verifica delle potenziali ripercussioni dell'intervento sul comportamento statico delle strutture adiacenti.

Dettagliato programma delle indagini geognostiche con definizione delle prospezioni geognostiche, delle prove geotecniche in sito e delle analisi di laboratorio ritenute necessarie per la successiva fase di indagine ("Relazione geologica – geotecnica").

Documentazione cartografica:

Inquadramento geografico scala 1: 10.000.

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica.

Stralcio Carta dei regimi normativi del Piano di Bacino.

Stralcio Carta del reticolo idrografico del Piano di Bacino.

Carta di analisi (elementi geologici, ubicazione indagini pregresse, intervento in progetto) alla scala di progetto 1: 500 – 1: 2000.

Relazione geologica - geotecnica

Definizione del profilo geologico e geotecnico del volume significativo mediante prove in sito (sondaggi, scavi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio geotecnico, prospezioni geofisiche).

Parametrizzazione dei terreni di fondazione.

Schema della circolazioni idrica superficiale e sotterranea.

Caratterizzazione sismica del sito.

Verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti.

Verifica di stabilità del versante per un congruo tratto a monte ed a valle dell'intervento relativo allo stato attuale e a quello a progetto.

Verifiche delle eventuali opere di sostegno.

Stima della capacità portante del terreno.

Valutazione dell'impatto dell'opera con le acque superficiali sia meteoriche che incanalate, onde limitare i fenomeni di erosione, e scelte progettuali atte al drenaggio.

Consigli sulla tipologia delle fondazioni

Prescrizioni in merito alle modalità di sbancamento, realizzazione opere di drenaggio e sistemazione finale dell'area.

Documentazione cartografica:

Ubicazione delle prospezioni geognostiche scala 1: 200 – 1: 1000.

Risultanze delle prospezioni (stratigrafie, diagrammi, grafici).

Sezioni geologico tecniche alla scala dell'intervento

Sintesi dei calcoli di stabilità e della portanza ammissibile.

Relazione geologica di fine lavori

Sintesi degli elementi geologico tecnici relativi all'intervento.

Descrizione del sistema fondazionale.

Descrizione del sistema di drenaggio.

Descrizione dei eventuali sistemi di monitoraggio.

Piano di manutenzione dei sistemi di drenaggio.

Documentazione fotografica relativa alle varie fasi dell'intervento.

Certificazione a firma congiunta con il Direttore dei Lavori attestante l'assoluta osservanza delle prescrizioni contenute nella "Relazione geologica di fattibilità" e nella "Relazione geologica geotecnica".

Art.14. Zona 5 – Aree allo stato attuale interdette

Si tratta di aree di fondovalle esondabili per piene ordinarie e/o con fenomeni di erosione attiva ed aree di versante instabili per presenza di frane attive e/o fenomeni erosivi profondi. Le criticità rilevate in questi ambiti consentono una fruibilità urbanistica molto limitata e vengono pertanto definite come aree allo stato attuale interdette.

In tali zone sono auspicabili interventi di iniziativa pubblica o privata, realizzati secondo i criteri guida del Piani di Bacino, finalizzati alla difesa del suolo ed al consolidamento delle infrastrutture presenti al fine di migliorare le condizioni di stabilità locali. Per tali interventi si prevede la seguente documentazione:

Relazione geologica di fattibilità

Inquadramento geologico - formazionale dell'area di intervento, litologie rilevate, assetto giaciturale del substrato, delineamento litologico delle coltri.

Verifica dei fenomeni di dissesto in atto: descrizione, cause predisponenti, tipologia e loro estensione.

Stima della fattibilità tecnica ed economica degli interventi di consolidamento e/o bonifica.

Verifica di compatibilità tra l'intervento in progetto e le condizioni geologiche e geomorfologiche rilevate.

Sintesi previsionale in merito all'efficacia degli interventi proposti sulle attuali condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche del comparto.

Dettagliato programma delle indagini geognostiche con definizione delle prospezioni geognostiche, delle prove geotecniche in sito e delle analisi di laboratorio ritenute necessarie per la successiva fase di indagine ("Relazione geologica – geotecnica").

Documentazione cartografica:

Inquadramento geografico scala 1: 10.000.

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e criticità geomorfologica ed idrogeologica.

Stralcio Carta dei regimi normativi del Piano di Bacino.

Stralcio Carta del reticolo idrografico del Piano di Bacino.

Stralcio Carta delle fasce fluviali del Piano di Bacino.

Stralcio Carta degli interventi del Piano di Bacino.

Carta di analisi (elementi geologici, ubicazione indagini pregresse, intervento in progetto) in scala 1: 500 – 1: 2000.

Relazione geologica - geotecnica

Definizione del profilo geologico e geotecnico del volume significativo mediante prove in sito (sondaggi, scavi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio geotecnico, prospezioni geofisiche.

Parametrizzazione dei terreni di fondazione.

Schema della circolazioni idrica superficiale e sotterranea.

Caratterizzazione sismica del sito.

Verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti.

Verifica di stabilità del versante per un congruo tratto a monte ed a valle dell'intervento relativo allo stato attuale e a quello a progetto.

Verifiche delle eventuali opere di sostegno.

Stima della capacità portante del terreno.

Prescrizioni sulla tipologia delle opere di consolidamento.

Consigli sulla tipologia delle fondazioni

Prescrizioni in merito alle modalità di sbancamento, realizzazione opere di drenaggio e sistemazione finale dell'area.

Documentazione cartografica:

Ubicazione delle prospezioni geognostiche scala 1: 200 – 1: 1000.

Risultanze delle prospezioni (stratigrafie, diagrammi, grafici).

Sezioni geologico tecniche alla scala dell'intervento

Sintesi dei calcoli di stabilità e della portanza ammissibile.

Relazione geologica di fine lavori

Sintesi degli elementi geologico tecnici relativi all'intervento.

Descrizione del sistema fondazionale.

Descrizione del sistema di drenaggio.

Descrizione dei eventuali sistemi di monitoraggio.

Piano di manutenzione dei sistemi di drenaggio.

Documentazione fotografica relativa alle varie fasi dell'intervento.

Certificazione a firma congiunta con il Direttore dei Lavori attestante l'assoluta osservanza delle prescrizioni contenute nella "Relazione geologica di fattibilità" e nella "Relazione geologica geotecnica".

Art.15 - Elementi morfologici

1. Nell'ambito del territorio comunale sono stati rilevati numerosi elementi geomorfologici che possono comportare significativi incrementi del coefficiente di intensità sismica. Tra questi assumono una particolare importanza:

zone di culminazione morfologica;

faglie;

forme morfologiche sepolte.

In prossimità di queste strutture dovranno pertanto essere adottati criteri di particolare cautela nell'utilizzo del territorio.

Art.16 - Norme di salvaguardia idrologica - idrogeologica

1. Nelle parti di territorio comunale soggette alle presenti norme ogni tipo d'intervento dovrà dotarsi di opere e/o sistemazioni atte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale.

2. Dovranno altrettanto definirsi sistemi di raccolta delle acque piovane, nonché accorgimenti tecnici relativi alle coperture che rallentino l'immissione nelle fognature delle acque piovane e favoriscano la loro dispersione sul suolo.

3. Per ogni tipo d'intervento che comporti nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo, complessivamente superiori a 200 mq, ove le presenti norme non dispongano prescrizioni specifiche, almeno il 50% della Sf interessata dall'intervento stesso dovrà essere mantenuta o resa permeabile in modo profondo.

4. La restante parte della Sf dovrà essere dotata di opere di regolazione e smaltimento delle acque, atte a rallentarne l'immissione nelle fognature. Nei casi di cui sopra il diretto convogliamento delle acque nelle fognature o nei corsi d'acqua naturali dovrà essere preceduto da una verifica che attesti:

- l'efficienza dello stato delle vie di deflusso esistenti nelle quali verranno convogliati i nuovi afflussi;

- la stima idrologica degli afflussi prodotti da tutta la superficie scolante, tenendo in considerazione i dati pluviometrici storici reperibili presso il Servizio Idrografico;

- la verifica di capacità della rete di smaltimento nella quale verranno convogliati i nuovi afflussi e l'eventuale messa in opera di sistemi per regolarizzare nel tempo l'incremento di portata.

Art.18 – Tutela idraulica per le aree inondabili con tempo di ritorno minore o uguale a 200 anni.

1. Nelle aree di cui al presente articolo, riportate per forme ed estensione nella tavola "Carta del rischio idraulico del piano di bacino del comprensorio dianese", dovranno essere previste misure atte ad eliminare e/o mitigare i pericoli per la pubblica e privata incolumità.

2. Dovranno pertanto essere adottati particolari accorgimenti tecnico-costruttivi per evitare l'allagamento dei piani interrati quali ad esempio:

- soglie di accesso a quote superiori la lama d'acqua prevedibile;
- serramenti a tenuta stagna con prese per luce ed areazione a quote superiori la lama d'acqua;

- sistemi di allarme.

3. I progetti di nuove opere assentibili in tali aree dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica che documenti il non incremento del rischio idraulico, l'assenza di interferenze che modifichino i fenomeni idraulici naturali o l'individuazione degli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio o di tale modificazione da realizzarsi contestualmente all'esecuzione delle opere richieste.

4. A seguito della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico potranno aversi variazioni della delimitazioni delle aree di cui al presente articolo, che dovranno essere sottoposte all'approvazione della competente Autorità amministrativa.

Capo II - Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di compatibilità ambientale

Art.17 - Disposizioni applicative

1. Il presente Capo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio e, più in generale, le condizioni di verifica della compatibilità ambientale del complesso delle trasformazioni e degli interventi previsti dal PUC.

2**.** Il complesso degli interventi previsti che costituiscono attuazione del PUC devono essere verificati in riferimento all'individuazione, valutazione e verifica della compatibilità con l'ambiente in funzione dei seguenti elementi:

a) effetti di degrado qualitativo delle acque sotterranee in relazione alle condizioni di vulnerabilità intrinseca del contesto territoriale interessato;

b) effetti di degrado quantitativo in relazione alle potenzialità degli acquiferi sotterranei, ovvero alle ripercussioni sul fenomeno di subsidenza del suolo;

c) effetti di degrado qualitativo dei corpi idrici di superficie;

d) effetti di squilibrio sugli ecosistemi e di depauperamento del patrimonio floro-faunistico;

e) ripercussioni sulle condizioni di carico idraulico dei bacini interessati;

f) effetti di inquinamento atmosferico generale e locale derivanti da emissioni od esalazioni odorigene;

g) effetti di inquinamento acustico derivanti da lavorazioni, impianti tecnologici, attività umane, movimentazioni di merci e spostamento di mezzi;

h) effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare;

i) effetti di degrado del territorio ed inquinamento del suolo derivanti dal deposito di rifiuti.

5. Per ciascuno degli impatti eventualmente evidenziati dalla verifica di cui al comma precedente dovranno essere descritti e, se del caso, imposti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e dovranno essere documentati i risultati attesi.

Art.18 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri

1. È vietato l'insediamento nel territorio comunale di aziende a rischio classificate alla Categoria A che utilizzino gli impianti e i processi industriali elencati nell'allegato 1 al Dm 5 settembre 1994 salvo che in aree appositamente situate a una distanza non inferiore a 300 ml dal limite degli ambiti di conservazione e riqualificazione TUS e TUL.

Art.19 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti

1. Nella disciplina delle trasformazioni fisiche definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al DPCM 23 aprile 1992, recante "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", attuativo dell'art.2, comma 2 della legge 18 luglio 1986 n°349.

2. Nella costruzione di linee elettriche aeree esterne dovranno essere adottate le seguenti distanze di rispetto ai fabbricati adibiti a funzione abitativa (U1) di cui all'art. 94 o ad altre attività che comportino tempi di permanenza prolungati:

a) linee a 132 kV 10m

b) linee a 220 kV 18m

c) linee a 380 kV 28m

le distanze sono calcolate dall'elemento conduttore più vicino e, per linee a tensione nominale diversa, la distanza di rispetto verrà calcolata mediante proporzione diretta tra quelle sopra indicate.

3. Ai fini di una efficace azione preventiva il PUC, in linea con quanto stabilito dal DM 10.9.1998 n°381 e altre disposizioni integrative o modificative, impone l'obbligo, in caso di posizionamento di nuovi sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi, di valutare in via preliminare i livelli dei campi elettromagnetici, che non potranno superare in alcun caso quelli fissati dalla tabella 1) di cui all'art.3 dello stesso decreto.

4. La valutazione dei campi elettromagnetici dovrà essere fatta in tutti gli edifici esistenti nei pressi della sorgente dove si prevede una permanenza non inferiore a 4 ore, con le seguenti modalità:

- misura del livello preesistente di campo elettromagnetico, eseguita secondo la norma CEI ENV 50166-2

- relazione di calcolo del campo elettromagnetico, indicante la metodologia utilizzata, ottenuto come somma di quello prodotto dalla sorgente funzionante alla massima potenza e di quello preesistente, valutato con le modalità descritte in precedenza. Il campo deve essere calcolato negli stessi punti utilizzati per la misura.

5. Inoltre, con l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione e per il raggiungimento di effettivi obiettivi di qualità, i valori del campo elettromagnetico non devono superare, in corrispondenza di edifici adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore, quelli stabiliti all'art.4, comma 2, del citato D.M. 381/1998.

6. - Viene inoltre stabilito che, qualora nei tessuti caratterizzati prevalentemente da funzioni abitative o alberghiere e congressuali, e nelle sedi di attività produttive per lavoratori non professionalmente esposti o nei tessuti comunque accessibili alla popolazione si registri il superamento dei limiti imposti, devono essere attivate azioni di risanamento a carico del gestore dell'impianto, con le modalità che, a norma di legge, sono fissati dalla Regione.

Art.20 – Nulla osta all'esercizio di attività specifiche

1. La destinazione di edifici di nuova realizzazione, o loro porzioni, o l'utilizzazione di edifici preesistenti per l'esercizio delle attività di cui al successivo comma 3 è subordinata ad apposito preventivo Nulla Osta all'esercizio dell'attività specifica, come previsto dalla vigente normativa, distinto dalla certificazione di abitabilità relativa alle opere edilizie, rilasciata dal Sindaco.

2. Alle medesime prescrizioni sono subordinate le modificazioni di attività già esistenti che le assimilino alle suddette.

3. Il preventivo conseguimento del NO all'esercizio è prescritto per le seguenti attività :

a) attività e reparti di lavorazione riconducibili agli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i., limitatamente alle attività di cui alle tabelle C "Attività industriali" e alle fasi di "produzione" e "deposito" per quanto concerne le tabelle A "Sostanze chimiche" e B "Prodotti materiali";

b) aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria A, corrispondenti alle aziende che effettuino le lavorazioni elencate o detengano i materiali indicati nei quantitativi previsti dagli allegati al DPCM 17 maggio 1988 n°175, ed in tal senso subordinati all'obbligo di notifica o di dichiarazione di cui agli artt.4 e 6 del medesimo DPCM;

c) aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria B, corrispondenti alle aziende che effettuino lavorazioni o detengano materiali che, anche se non rispondenti ai requisiti previsti dagli allegati al DPCM 17 maggio 1988 n°175, siano classificate a rischio (in forza della tipologia produttiva, dell'ubicazione e/o della natura e dei quantitativi dei materiali detenuti) con provvedimenti dell'Autorità regionale e/o provinciale;

d) attività idroesigenti, cioè le attività anche a carattere non manifatturiero che diano luogo a un consumo idrico annuo superiore a mc 100.000 sia per il diretto impiego dell'acqua nei cicli di lavorazione, sia per la sua utilizzazione come fluido di scambio termico, sia per il suo consumo indotto da esigenze di natura idroigienica;

e) attività di servizio alle funzioni abitative, non compatibili con le stesse;

f) attività rumorose, come da declaratorie degli appositi regolamenti.

4. Apposite disposizioni regolamentari comunali determinano modalità e procedure per il conseguimento dell'autorizzazione di che trattasi per le diverse classi di attività elencate al comma precedente del presente articolo.

TITOLO II - LIMITI ALL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA

Art.21 - Generalità

1. L'attuazione delle previsioni del PUC è subordinata alle limitazioni che seguono:

1.A) Limiti di tutela storico-ambientale, rappresentati per forma ed estensione nella tavola…., che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale, che sono:

a) vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici", e ss.mm. e ii.;

b) vincoli di protezione delle bellezze naturali di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici", e ss.mm. e ii.;

c) vincoli di interesse archeologico e paleontologico previsti dal D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici", e ss.mm. e ii.;

d) vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici", e ss.mm. e ii.;

e) particolari disposizioni del PTCP.

1.B) Limiti di tutela ecologica, rappresentati per forma ed estensione nella tavola …., che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative, che sono:

a) vincolo idrogeologico di cui alla legge n°3267/1923 e ss.mm. e ii.;

b) vincoli imposti dal Piano di Bacino;

c) fasce cimiteriali di cui al TU n°1265/1934 e ss.mm. e ii.;

d) limitazioni relative alle zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco ai sensi dell'art.57 della l.r. 16.04.1984 n°22 e ss.mm. e ii.;

1.C) Limiti di tutela funzionale, rappresentati per forma ed estensione nella tavola …, che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture, che sono:

a) fasce zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari di cui al D.PR n°495/1992 e ss.mm. e ii., al DPR n°753/1980 e ss.mm. e ii.;

b) prescrizioni per accessi stradali.

2. Gli interventi, ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico ambientale e idrogeologico, di cui ai punti A.a., A.b., A.c., A.d., B.a. del presente articolo, sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente PUC, fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione Comunale per quanto di competenza.

Art.22 – Margini di flessibilità

1. L'individuazione e/o la perimetrazione dei vincoli di cui al presente Titolo è aggiornata ad ogni comunicazione di apposizione di vincolo senza che ciò costituisca modifica ai contenuti del PUC, in quanto rientrante nei margini di flessibilità previsti dal PUC stesso.

Capo I – Limiti di tutela storico-ambientale

Art.23 – Limiti di natura paesaggistica

1. I contenuti della limitazioni di cui di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici", e ss.mm. e ii., si applicano all'interno delle aree contrassegnate nella cartografia di PUC.

2. La tutela e le limitazioni di cui al presente articolo sono concorrenti rispetto agli altri vincoli e alle altre prescrizioni dettati sia dal PTCP, sia dal PUC.

Art.24 – Studio Organico d'Insieme

1. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione che sono compresi all'interno dei perimetri riportati sulla cartografia di PUC dovranno essere definiti sulla scorta anche di uno Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art.32 bis delle Norme di Attuazione del PTCP.

2. Il rilascio del titolo abilitativo necessario a eseguire opere edilizie o di trasformazione dello stato dei luoghi è subordinato alla presentazione di SOI nel caso in cui l'intervento preveda:

a) la costruzione di infrastrutture o impianti a rete o quant'altro comporti decorticazione del terreno per una superficie complessiva superiore a 3.000 mq o abbattimento di alberi oltre le 10 unità;

b) la costruzione di nuove strade veicolari, o le modifiche di tracciato di quelle esistenti, comportanti alterazioni del naturale andamento del suolo e opere di contenimento del terreno di altezza superiore a 4 ml o di lunghezza superiore a 20 ml;

c) la costruzione di arginature del corsi d'acqua di altezza superiore a 4 ml o di lunghezza superiore a 20 ml;

d) la costruzione di impianti tecnologici che comportino trasformazioni del paesaggio, quali gli impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti solidi o liquidi, le linee elettriche ad alta tensione, gli oleodotti, i gasdotti e simili.

3. Il SOI consiste in una documentata analisi dello stato dei luoghi, con particolare riguardo ai caratteri storici, paesistici e ambientali, e in una valutazione delle caratteristiche dell'intervento in relazione alla sua compatibilità con l'ambiente; esso deve contenere almeno i seguenti materiali ed elaborati:

a) planimetria in scala 1:500 (o di maggior dettaglio, secondo i pareri preventivi degli uffici comunali o della Commissione Edilizia Integrata, in funzione del tipo e delle dimensioni dell'intervento) che comprenda il lotto di intervento e una fascia perimetrale estesa per almeno 100 ml intorno a esso; nella planimetria saranno riportati gli usi del suolo e i caratteri delle costruzioni esistenti (destinazioni, modalità d'uso e caratteristiche dimensionali degli edifici, tipi di colture e alberature esistenti);

b) documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi e degli edifici;

c) descrizione delle attività di cui si propone il nuovo insediamento; in particolare, in caso di lavorazioni artigianali, di impianti di serre o di allevamento intensivo, il SOI deve specificare il tipo di produzione, degli scarti e delle sostanze depositate, il tipo e la quantità delle emissioni e degli scarichi, dei rifiuti da smaltire, delle eventuali fonti di rumore, nonché i sistemi che saranno adottati per contenere l'impatto sull'ambiente nei limiti consentiti dalla vigente legislazione;

d) descrizione dei materiali e delle finiture che saranno impiegati nelle nuove costruzioni;

e) tavola in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), relativa al progetto edilizio, con indicazione delle colture e delle alberature di nuovo impianto e del tipo di sistemazione delle superfici decorticate; devono essere specificate l'estensione e la tipologia di eventuali manti impermeabilizzanti di nuova realizzazione;

f) sezioni del terreno, in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), con indicazione degli scavi e dei reinterri previsti dal progetto, e con allegata tabella che ne specifichi l'entità in volume e la superficie di suolo interessata;

g) altri e più specifici elaborati, in ragione del tipo di intervento, possono essere richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale o dalla Commissione Edilizia Integrata, alla quale spetta l'esame del SOI.

4. Per gli interventi per i quali occorre l'ottenimento del Permesso di Costruire, il SOI è da considerare quale integrazione alla documentazione allegata alla domanda di concessione e può essere presentato contestualmente ad essa.

Capo II – Limiti di tutela ecologica

Art.25 – Aree di valorizzazione e recupero dei corsi d'acqua e a rischio di inondazione

1. Fermo restando quanto previsto dal Piano di Bacino, la cartografia di PUC perimetra parti di territorio in prossimità di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, entro cui sviluppare interventi volti alla riqualificazione o ricostruzione di un ambiente a dominante naturale, sia per accrescere la qualità ambientale, sia per consentire lo sviluppo di attività del tempo libero, nonché salvaguardare i caratteri ambientali presenti, ovvero contribuire al miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e del territorio contermini.

2. All'interno di questi perimetri, quando non espressamente in contrasto con le indicazioni del Piano di Bacino, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi di modifica dello stato dei luoghi:

a) regimazione idraulica, opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità idrauliche. Eventuali materiali rimossi potranno essere resi disponibili soltanto qualora l'Autorità preposta lo ammetta espressamente;

b) risagomatura delle sponde, delle aree golenali e più in generale delle aree vincolate ai sensi del presente articolo, rivolta alla ricostruzione di un più valido rapporto fra corso d'acqua e aree circostanti;

c) cura e intensificazione della compagine vegetazionale esistente;

d) risistemazione e costruzione di percorsi ed aree di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati, finalizzati ad una migliore fruizione per attività del tempo libero;

e) eliminazione o correzione delle situazioni difformi da quanto stabilito dal TU n°523/1904 relativamente agli abitati e alle infrastrutture presenti nelle fasce di rispetto degli argini e delle sponde dei corsi d'acqua;

f) il taglio di quelle piante che, in riferimento allo stato vegetativo e di stabilità, possono arrecare danno alle sponde e al deflusso delle acque.

3. La disciplina di cui al presente articolo si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni del PUC, senza sostituirla.

4. Se non espressamente in contrasto con le indicazioni del Piano di Bacino, l'asservimento delle aree di cui al presente articolo a iniziative edilizie, ove ammesso, comporta l'assunzione dei seguenti obblighi:

a) impegno a estendere gli impianti arborei, inteso alla ricostituzione dell'ecosistema ripariale autoctono;

b) impegno a cedere gli spazi, ove necessario, finalizzati alla realizzazione degli interventi di cui al comma seguente;

c) impegno a mantenere e/o ripristinare gli argini esistenti.

5. Sono altresì consentite le seguenti opere infrastrutturali:

a) impianti a rete puntuali per telecomunicazioni;

b) impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, nonché impianti a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui e impianti a rete per lo smaltimento dei reflui;

c) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;

d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e non alterino in maniera rilevante l'assetto del territorio;

e) infrastrutture di comunicazione viaria e ferroviaria;

f) cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile di modesta entità;

g) invasi a usi plurimi.

6. E' sempre consentita la realizzazione di opere pubbliche.

7. In ogni caso, nella definizione degli interventi deve essere particolarmente curato l'inserimento paesaggistico sia attraverso l'uso di materiali appropriati, sia attraverso la sistemazione a verde.

8. Sugli edifici esistenti all'interno dei perimetri di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R, RC, e anche RE, senza opere di ampliamento o incrementi della Su di qualsiasi tipo.

Art.26 - Individuazione delle zone di rispetto cimiteriale

1. I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dalla vigente normativa sono individuati dalla cartografia di PUC.

Art.27 - Disciplina delle zone di rispetto ai cimiteri

1. All'interno della zona di rispetto di cui all'articolo precedente sono vietati gli interventi di NC e di RE comportante opere di ampliamento o incrementi della Su di qualsiasi tipo di edifici preesistenti.

2. Il Comune, sentito il parere del Servizio di igiene pubblica delle locale ASL, può autorizzare, di volta in volta, ampliamenti degli edifici preesistenti nella zona di rispetto, a eccezione dei tipi edilizi i cui usi appartengano alla funzione abitativa (U1).

3. La disciplina di cui all'articolo precedente si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni senza sostituirla.

Art.28 - Aree percorse dal fuoco

1. Ai sensi dell'art.57 della l.r. n°22/1984 e s.m.i., le aree distrutte o danneggiate dal fuoco, non possono avere una disciplina urbanistica diversa da quella vigente al momento dell'incendio qualora questa comporti lo sfruttamento edificatorio delle aree distrutte o danneggiate dal fuoco, fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso che si rendano necessari per la realizzazione di opere pubbliche od opere volte all'antincendio boschivo nonché per la realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati.

Capo III – Limiti di tutela funzionale

Art.29 - Classificazione delle vie di comunicazione

1. Le vie di comunicazione sono classificate dal PUC, conformemente all'art.2 del Dlgs 30 aprile 1992 n°285 e ss.mm. e ii., al regolamento di esecuzione e successivi provvedimenti attuativi, nei seguenti tipi:

a) A autostrade
b) B strade extraurbane principali
c) C strade extraurbane secondarie
d) D strade urbane di scorrimento, suddivise a loro volta in:
    1. strade di scorrimento veloce
    2. strade interquartiere
    3. strade locali interzonali
e) E strade urbane di quartiere
f) F strade locali
g) G ferrovie di competenza statale.

Art.30 - Distanze minime dalle vie di comunicazione

1. Rispetto al perimetro dei centri abitati, sono stabilite le seguenti distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada o dal piede della scarpata ferroviaria:

a) strade di tipo A:

1. ml 30,00, all'interno dei centri abitati
2. ml 60,00, fuori dei centri abitati

b) strade di tipo B: ml 40,00, fuori dei centri abitati

c) strade di tipo C: ml 30,00, fuori dei centri abitati

d) strade di tipo D: ml 20,00, all'interno dei centri abitati

e) strade di tipo E: ml 5,00

f) strade di tipo F: ml 20,00, fuori dai centri abitati; per le strade vicinali di cui alla lettera F, così come definite dall'art.3, comma 1 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n°285 e successive modificazioni ed integrazioni: ml 10,00

g) ferrovie di tipo G: ml 30,00.

2. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone di tipo C previste dal PUC, direttamente e quando su tali aree sia esecutivo il PUO, le distanze sono le seguenti:

a) strade di tipo A: ml 30,00

b) strade di tipo B: ml 20,00

c) strade di tipo C: ml 10,00

d) strade di tipo F: nessuna prescrizione.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

3. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia del PUC e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

Art.31 – Individuazione delle fasce di rispetto della ferrovia

1. La disciplina delle fasce di rispetto delle ferrovie è contenuta nella legge n°1202/1968 così come modificata dal DPR n°753/1980.

2. In particolare, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato, salvo deroga concessa dall'Ente gestore della linea ferrata, costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi dalla proiezione orizzontale, minore di ml 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Art.32 - Disciplina delle fasce di rispetto

1. Ferme restando le disposizioni di cui al D.Lgs. 285/1992, art.2, 16, 17 e 18, nelle fasce di rispetto individuate dai precedenti articoli sono consentite le costruzioni ammesse per le infrastrutture per la viabilità di cui all'art. 63 e per l'infrastruttura ferroviaria di cui all'art. 64.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R, RC e anche RE. Gli eventuali ampliamenti consentiti dalla norma, non dovranno essere fronteggianti le strade e non dovranno ridurre le distanze preesistenti tra il fabbricato esistente ed il confine stradale, e potranno essere realizzati solo previa acquisizione di parere vincolante dell'ente proprietario della strada, ai fini della sicurezza del traffico ed ai fini degli eventuali allargamenti stradali previsti.

3. Il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato a un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

4. La perimetrazione delle aree di cui al presente articolo si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni senza sostituirla.

TITOLO III – DIMENSIONAMENTO DEL PUC

Art.33 – Elementi del dimensionamento

1. Gli elementi che definiscono il dimensionamento del PUC sono:

a) la definizione del peso insediativo e della capacità turistico-ricettiva a livello comunale

b) la determinazione della quantità di suolo necessaria per rispondere al fabbisogno di servizi pubblici e di abitazioni.

Art.34 – Definizione del peso insediativo e della capacità ricettiva a livello comunale

1. Le disposizioni seguenti regolano la definizione del peso insediativo in relazione alle stime di evoluzione della domanda e dei fabbisogni, determinando le soglie massime all'interno delle quali deve essere contenuta l'edificazione nel periodo di attuazione del PUC.

2. In ogni caso, tanto che il Comune si doti di Programmi di Attuazione di cui all'art.55 della l.r. n°36/1997, che in caso contrario, gli interventi comportanti l'obbligo di PUO o quelli diretti, sono soggetti alle limitazioni di cui ai commi seguenti.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni seguenti, il periodo di attuazione del PUC è fissato in dieci anni a partire dalla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

4. La definizione dell'incremento del peso insediativo della destinazione residenziale, giusto il disposto dell'art.33, comma 3, lett. a) della l.r. n°36/1997, è fissato in 25 mq di Su aggiuntiva.

5. Le definizione dell'incremento della capacità ricettiva a livello comunale e la sua ripartizione tra le diverse tipologie di strutture ricettive realizzabili secondo quanto disposto dalla l.r. 04.03.1982 n°11 e s.m.i., giusto il disposto dell'art.33, comma 3, lett. b) della l.r. n°36/1997, è fissato dall'allegato ….

Art.35 - Determinazione della quantità di suolo necessaria per rispondere al fabbisogno di servizi pubblici

1. La disciplina dei Distretti di trasformazione, degli Ambiti di conservazione e riqualificazione e del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico di cui alle presenti norme, riferita alla determinazione della quantità di suolo necessaria per rispondere al fabbisogno di servizi pubblici, è commisurata al soddisfacimento delle dotazioni minime di cui all'art.3 del DM 02.04.1968 n°1444 per quanto attiene ai servizi di quartiere e all'art.4, comma 5 dello stesso decreto per quanto attiene alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di interesse generale.

2. L'unità di misura delle dotazioni di cui al presente articolo è definita dalla Sf.

TITOLO IV – NORME DI CONFORMITA'

Capo I - Generalità

Art.36 - Disposizioni applicative

1. Il presente Titolo detta disposizioni volte a definire la disciplina strutturale, urbanistica ed edilizia, dell'intero territorio comunale e a perseguire la tutela dell'identità culturale dello stesso.

2. L'attuazione del PUC, e gli eventuali Programmi di Attuazione, possono definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni e alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui al presente Titolo.

3. Ai sensi e per gli effetti degli artt.25, 28 e 29 della l.r. n°36/1997 le presenti norme dettano la disciplina paesistica del livello puntuale di cui all'art.7 delle NTA del PTCP, da applicarsi all'intero territorio comunale, nei modi specificamente previsti per ciascuna classificazione del territorio, come disciplinato dal Capo II.

4. Considerata la subdelega conferita al Comune dalla Regione Liguria ai sensi della l.r. 21.08.1991 n°20 e considerato altresì che le presenti norme sono comprensive della disciplina paesistica di cui all'art.8 della l.r. 02.05.1991 n°6, l'AC è responsabile della corretta gestione paesistico-ambientale del territorio comunale.

5. La disciplina di cui al presente Titolo si applica a tutte le trasformazioni urbanistiche, edilizie ed agrarie previste o meno dal PUC e costituisce quadro di riferimento obbligatorio per il rilascio delle autorizzazioni, delle concessioni, degli altri titoli abilitativi e per la formazione dei PUO in tutti gli Ambiti di conservazione e riqualificazione e i Distretti di trasformazione, secondo le specifiche disposizioni previste dalle presenti norme.

Art.37 - Articolazione della disciplina del territorio

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo, sulla scorta della registrazione dello stato attuale del territorio e della sua evoluzione storica, definiscono in dettaglio i più significativi elementi morfologici e tipologici che concorrono a determinare le diverse componenti del paesaggio, al prioritario scopo di garantire la loro tutela e la pertinente qualificazione degli interventi sullo stesso, formulando indicazioni e prescrizioni relative all'assetto insediativo.

2. Esse si articolano nei seguenti quadri normativi:

a) classificazione dei suoli, disciplina urbanistico-edilizia e dei caratteri strutturali, di cui al Capo II del presente Titolo

b) disciplina dei caratteri visuali, di cui al Capo III

c) disciplina degli elementi di interesse storico-documentale, di cui al Capo IV.

3. La classificazione dei suoli e la disciplina urbanistico-edilizia e dei caratteri strutturali, si articola altresì nei seguenti livelli:

a) organismi territoriali elementari e unità insediative

b) tessuti edilizi

c) tipi edilizi

d) caratteri costruttivi.

4. La disciplina della classificazione dei suoli riguarda essenzialmente le trasformazioni e le utilizzazioni delle parti del territorio delle quali preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale esistente, in funzione delle quali si provvede:

a dettare l’articolazione delle disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili

a dettare l’articolazione dei parametri edilizi e urbanistici che disciplinano i gli ambiti di conservazione e riqualificazione

a definire, a partire dalla determinazione di destinazioni d'uso nonché di previsioni di trasformazioni fisiche e/o funzionali, gli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni di standard urbanistici per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e/o collettive

5. La disciplina dei caratteri visuali riguarda gli spazi edificati e le visuali relative all'insieme del territorio comunale e alle sue parti.

6. La disciplina degli elementi di interesse storico-documentale è articolata altresì in funzione di:

a) i siti di interesse archeologico

b) la rete infrastrutturale

c) beni individui sparsi.

Art.38 - Disciplina degli organismi territoriali elementari

1. Il territorio comunale è convenzionalmente individuato, ai fini della presente disciplina, nel seguente organismo territoriale elementare:

a) Organismo Territoriale Collinare.

2. Organismo Territoriale Collinare

2.1 La parte del territorio comunale denominata Organismo Territoriale Collinare, presenta una prevalenza di caratteri rurali. In essa è tuttora leggibile il rapporto tra insediamenti e coltivazioni (ortive, arboree, forestali, pascoli) e supporto fisico.

2.2 Gli interventi ammessi, fermo restando quanto analiticamente specificato dalla presente disciplina, dovranno conformarsi alle esigenze di mantenimento dei caratteri paesistici senza comprometterne la logica insediativa (insediamenti, colture, viabilità).

2.3 Non sono ammessi interventi di NC in:

a) gli ambiti di crinale, per una profondità di ml 50 attorno agli spartiacque (ml 25 per lato) come definiti nella tavola 11A, ferma restando l’opportunità di demolire e ricostruire gli edifici esistenti non fedelmente al sedime (NC), la cui nuova localizzazione dovrà essere all’esterno di tali ambiti

b) le aree caratterizzate da pendenza trasversale superiore a 50%, individuate nella tavola n°…

2.4 Negli ambiti di crinale, per una profondità di ml 50 dagli spartiacque come definiti nella tavola n° …, è consentita l’apertura di nuovi tracciati stradali senza la realizzazione di nuovi muri di sostegno di qualsiasi natura - a eccezione di quelli realizzati con elementi prefabbricati in C.A. di piccola dimensione, posti in opera ad incastro, in modo da formare un paramento permeabile e discontinuo, o con altri simili elementi posti in opera sempre a secco - ma solo attraverso la sistemazione del terreno a scarpata naturale di altezza non superiore a 150 cm rispetto al profilo preesistente. E’ viceversa ammessa la ristrutturazione dei tracciati esistenti con il consolidamento di preesistenti muri di sostegno ma senza aumento delle altezze esistenti.

2.4 L'insieme degli interventi deve tendere a:

a) mantenere la leggibilità degli elementi morfologici fondamentali del quadro di grande scala

b) formare un sistema strutturato dei luoghi urbani e delle relative connessioni viarie e pedonali

c) mantenere e valorizzare gli elementi naturali residui

d) eliminare le barriere che dividono il territorio o migliorarne la permeabilità

e) armonizzare le quinte edificate e, in genere, gli edifici

f) creare un diffuso sistema del verde pubblico e privato

g) razionalizzare la viabilità ampliando le opportunità pedonali e formando opportuni filtri vegetali

h) recuperare gli elementi della memoria storica per inserirli in un sistema riconoscibile di riferimenti

i) riorganizzare il sistema delle opportunità commerciali e di servizio.

Capo II – Classificazione dei suoli

Art.39 – Articolazione del territorio comunale in tessuti

1. La suddivisione del territorio comunale, ai sensi dell'art.27, comma 2, lett. a) della l.r. n°36/1997 e sulla base della Descrizione Fondativa, riportata per forma ed estensione nella tavola della Struttura del Piano 1B, è articolata in ragione della seguente classificazione dei suoli:

a) tessuto seriale continuo e aperto che individuano gli Ambiti di conservazione e riqualificazione

b) tessuto continuo in configurazione aperta o chiusa che individua l'Ambito di conservazione e riqualificazione

c) tessuto a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare che individuano gli Ambiti di conservazione e riqualificazione

d) tessuto a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare che individuano gli Ambiti di conservazione e riqualificazione

e) tessuto a lotti estensivi che individuano gli Ambiti di conservazione e riqualificazione

f) aree suscettibili di trasformazione che individuano i Distretti di trasformazione di cui al Titolo V

g) il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici, disciplinato dal Titolo VI

h) tessuto agricolo destinato alle colture intensive specializzate che individuano le aree di produzione agricola

i) tessuto agricolo destinato alle colture legnose agrarie che individuano le aree di produzione agricola e i territori di presidio ambientale

j) tessuto agricolo estensivo che individuano i territori non insediabili

k) tipi edilizi turistico-ricettivi alberghieri che individuano i sub-ambiti con destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero

l) tipi edilizi turistico-ricettivi all'aria aperta che individuano i sub-ambiti con destinazione turistico-ricettiva all'aria aperta.

Art.40 - Tessuto urbano continuo in configurazione aperta o chiusa (TUC)

1. Essi comprendono in prevalenza tessuti edilizi, nonché le aree d'ambito o gli elementi di antropizzazione puntuali, che rivestono interesse ambientale e culturale.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate ai sensi del DM n°1444/1968 come zone A e sono soggette a recupero come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. La disciplina deve regolamentare il nucleo storico di Diano San Pietro quale tessuto edilizio che si considera saturo, a meno di modesti adeguamenti degli edifici tali da eliminare le superfetazioni e le incongruenze eventualmente presenti.

4. Le aree scoperte d’ambito che rivestono interesse ambientale e culturale, quelle inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a giardini privati nel rispetto degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni del suolo di impianto storico.

5. Sono conseguentemente impediti interventi di NC e di incremento volumetrico relativi alle singole unità edilizie, salvo eventuali ricostruzioni di edifici preesistenti purché esaurientemente documentati attraverso documenti ufficiali d’archivio o interventi edilizi di incremento volumetrico relativi alle singole unità edilizie, prioritariamente rivolti all’eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue degli edifici. Potranno comunque essere ammessi interventi volti a realizzare parcheggi e autorimesse private purchè interrate rispetto al profilo naturale del terreno, prima dell’intervento.

6. L'organizzazione dei rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, le modalità aggregative tra unità edilizie e i caratteri funzionali degli edifici, in relazione alla peculiare posizione assunta nel tessuto, devono essere mantenuti e, ove possibile, ripristinati.

7. E' di conseguenza interdetto ogni intervento tendente ad alterare la tipicità, storicamente consolidata, di tali rapporti.

8. In tutti gli interventi di recupero, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere, per quanto possibile, eliminate, anche attraverso operazioni di ricomposizione volumetrica; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.

9. Nelle aree scoperte d’ambito e nelle altre aree scoperte che rivestono interesse ambientale e culturale è prescritta la sostanziale conservazione della morfologia del suolo, dei percorsi e della tipologia delle recinzioni e dei muri di sostegno. Gli impianti arborei, le coltivazioni e le sistemazioni ammesse sono quelli della tradizione.

10. Qualsivoglia intervento eseguito negli spazi pubblici (piazze, strade, giardini) deve essere coerente e compartecipe dei caratteri funzionali ed estetici prevalenti e peculiari del tessuto. Le scelte progettuali dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente tradizionale nel nucleo, recuperando l'identità storica in essere con univoco riferimento alla metodologia del restauro conservativo, da estendersi ad ogni singolo elemento componente lo spazio pubblico.

11. All’interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

11.1 Funzione abitativa (U1)

(1) Abitazioni residenziali

(2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere

(3) Case per vacanze

(4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

11.2 Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della Su complessiva dell'edificio non superiore alla Sc

(1) EdV di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)

(2) EdV di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)

(3) Pubblici esercizi

(4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)

(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(9) Banche

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

11.3 Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al 30% della Su capienza del singolo ambito.

(1) Alberghi e motel

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

(6) Centri congressuali

11.4 Servizi privati (U6)

(1) Parcheggi e autorimesse private

(2) Attrezzature per l'istruzione

(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

(7) Fondazioni culturali

12. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

13. Sugli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC sono ammessi gli interventi di MS, R, RC, Re e RU. Su tali edifici sono ammessi interventi di ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Gli interventi di Re e RU sono ammessi a condizione che prevedano l'adeguamento dell'edificio ai caratteri tipologici e morfologici propri del tessuto circostante. Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda degli edifici circostanti di carattere storico-artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture

dell'Ip esistente.

14. Le aree inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a verde agricolo o a giardini privati nel rispetto degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni del suolo di impianto storico. Nei cortili interni e comunque all'interno degli isolati, ove si proceda a una progettazione complessiva estesa a tutti i volumi regolarmente esistenti alla data di approvazione del progetto definitivo ivi ricompresi, sono ammissibili gli interventi di cui al comma 14.

15. In questo Ambito il PUC si attua per intervento diretto.

16. Tutti gli interventi sono assentibili entro i limiti di distanza stabiliti dal Codice Civile.

Art.41 - Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare (TUL 1)

1. La disciplina deve disciplinare i tessuti urbani a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare quali tessuti da considerare saturi, rispetto ai quali si pongono rilevanti problemi di riqualificazione funzionale ed ambientale, sia sotto forma di dotazione di standard e urbanizzazioni, che di rapporto tra edifici, percorsi pedonali e veicolari.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n°1444/1968 come zone B e sono soggette a recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Gli interventi ammissibili, dovranno tendere di necessità ad inserirsi nel tessuto circostante, con altezze ed allineamenti congruenti, migliorando le condizioni si soleggiamento, di prospettazione, la dotazione di standard, salvaguardando e incrementando il verde, migliorando il rapporto con i percorsi pedonali e veicolari pubblici.

4. Tutte le aree inedificate e quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli interventi di cui sopra e quelle destinate a opere di urbanizzazione, sono destinate a verde al servizio dei singoli edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.

5. Dal punto di vita tipologico, i rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, le modalità aggregative ed i caratteri funzionali degli edifici, devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi, a quelli degli edifici situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti.

6. Dal punto di vista morfologico, gli interventi devono tendere alla ricomposizione dei fronti, contenendo le altezze dei fabbricati in relazione a quelle degli edifici vicini o, in caso di impossibilità, prevedendo opportuni arretramenti.

7. Gli arretramenti dei fronti, se del caso, devono essere posti in relazione con la cessione di aree per parcheggi e per la formazione di marciapiedi, prevedendo, in entrambi i casi, la completa piantumazione degli spazi con alberi di alto fusto.

8. E' altresì prescritto il rispetto ed il recupero di tutti gli elementi residui riconducibili alla memoria storica, quali edifici, edicole, pozzi, muri, tracciati viari, allineamenti, ecc.

9. Gli elementi costitutivi fondamentali della strutturazione e configurazione dello spazio pubblico (strade, larghi, giardini e simili) devono essere conservati, valorizzati, ripristinati e completati. In particolare va confermato e restituito al sistema di alberature stradali l'originario significato di separazione fra superfici pedonali e carrabili e di decoro, protezione e salubrità dell'ambiente urbano mediante il ripristino delle aiuole e la restituzione dei pedonali alla loro funzione.

10. All’interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

10.1 Funzione abitativa (U1)

(1) Abitazioni residenziali

(2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere

(3) Case per vacanze

(4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

10.2 Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della Su complessiva dell'edificio non superiore a due volte la Sc

(1) EdV di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)

(2) EdV di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)

(3) Pubblici esercizi

(4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)

(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(7) MSV alimentari con Sv < 600 mq e MSV non alimentari con Sv < 1.000 mq

(9) Banche

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

10.3 Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al 30% della Su del singolo ambito

(1) Alberghi e motel

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

(6) Centri congressuali

10.4 Servizi privati (U6)

(1) Parcheggi e autorimesse private

(2) Attrezzature per l'istruzione

(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

(7) Fondazioni culturali.

11. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

12. Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di

a) MS, R, RC, Re, ed RU, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi punti e nel rispetto del tipo edilizio prevalente

b) incremento non superiore al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC di edifici di volume fino a 750 mc, finalizzato a conformare l'organismo edilizio ai caratteri morfologici del contesto (in tale caso l'incremento non può essere autorizzato qualora sia in contrasto con l'art.41 quinquies, IV comma o con l'art.41 sexies L.U. e s.m.i. ovvero comporti un If complessivo superiore a 3 mc/mq) od a consentire motivati adeguamenti igienici e tecnologici dei servizi e degli impianti esistenti.

c) incremento non superiore a 100 mc per edifici di volume superiore a 750 mc, esclusivamente per la quantità indispensabile a consentire motivati adeguamenti igienici e tecnologici dei servizi e degli impianti esistenti.

13. Per tutti gli interventi è prescritto il rispetto degli indici e parametri seguenti:

H minore o uguale all'altezza massima degli edifici esistenti al contorno alla data di adozione del PUC; l'altezza comunque non oltrepassabile è pari a 16 ml

Ip maggiore o uguale all'esistente

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml

14. In questo Ambito il PUC si attua per intervento diretto.

Art.42 - Tessuto urbano a lotti estensivo (TUL 2)

1. Si tratta di tessuti che presentano caratteristiche simili a quelli di cui al precedente articolo, ma una minor compattezza, mantenendo ancora spazi residui non saturati e nei quali la stratificazione tipologica appare maggiormente evidente, con una certa eterogeneità delle densità fondiarie, dei tipi, degli allineamenti e delle altezze. Si tratta anche di tessuti in cui la naturale disciplina di contenimento allo stato di fatto non consente il superamento delle problematiche che li affliggono, che si presentano, volta a volta, come la carenza di infrastrutture e l'insufficiente urbanizzazione, l'incompletezza nella sistemazione delle aree pubbliche o la disponibilità scarsa delle stesse, l'insoddisfacente inserimento ambientale, la scarsa funzionalità dell'insediamento.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n°1444/1968 come zone B e sono soggette a recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Le norme del piano, riconoscendo la permanenza degli elementi di disorganicità indicati al comma precedente, disciplinano i tessuti di cui al presente articolo in modo tale da superare i caratteri di eterogeneità e irregolarità con interventi di RU, NC e ampliamenti, le cui finalità dovranno tendere a migliorare la dotazione e la funzionalità delle urbanizzazioni primarie, degli standard urbanistici e la qualità urbana, oltre che la funzionalità delle attrezzature e delle attività pubbliche interessate.

4. Gli interventi ammissibili, in riferimento alle tipologie, ai rapporti edifico lotto, edificio percorso, alle modalità aggregative e ai caratteri funzionali degli edifici devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi, a quelli degli edifici prossimi situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti o, in caso di impossibilità, prevedere opportuni arretramenti., con la formazione di parcheggi, di ampie aree pedonali e con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

5. Dal punto di vista morfologico, gli interventi devono tendere alla ricomposizione dei fronti, contenendo le altezze dei fabbricati in relazione a quelle degli edifici vicini o, in caso di impossibilità, prevedendo opportuni arretramenti.

6. Gli arretramenti dei fronti, se del caso, devono essere posti in relazione con la cessione di aree per parcheggi e per la formazione di marciapiedi, prevedendo, in entrambi i casi, la completa piantumazione degli spazi con alberi di alto fusto.

7. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i tipi edilizi R3, R6, R7 S2, S3 ed S4 come definiti dall’art.52 delle presenti norme.

8. E' altresì prescritto il rispetto ed il recupero di tutti gli elementi residui riconducibili alla memoria storica, quali edifici, edicole, pozzi, muri, tracciati viari, allineamenti, ecc.

9. Gli interventi sugli spazi pubblici, consistenti prevalentemente nel reticolo viario, devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano mediante la riconversione di superfici (particolarmente da viabilità ridondante) a favore delle dotazioni di altri servizi indispensabili e mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature.

10. All’interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

10.1 Funzione abitativa (U1)
(1) Abitazioni residenziali

(2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere

(3) Case per vacanze

(4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

10.2 Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della Su complessiva dell'edificio non superiore a due volte la Sc
(1) EdV di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)

(2) EdV di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)

(3) Pubblici esercizi

(4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)

(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(7) MSV alimentari con Sv < 600 mq e MSV non alimentari con Sv < 1.000 mq

(9) Banche

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

10.3 Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al 30% della capienza in termini di volume del singolo ambito
(1) Alberghi e motel

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

(6) Centri congressuali

10.4 Servizi privati (U6)
(1) Parcheggi e autorimesse private

(2) Attrezzature per l'istruzione

(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

(7) Fondazioni culturali

11. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

12. Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di MS, R, RC, Re, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi commi, RU e NC, sempre nel rispetto dei parametri del tipo edilizio prevalente.

13. Gli interventi di Re, RU e di NC sono ammessi con CEC e sono soggetti al rispetto dei limiti e dei rapporti seguenti:

I.U.I. = 0,120 mc/mq

Hmax < 10 ml

Rapporto di copertura (Rc) = 0,15 mq/mq

Ip = 50%

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml

14. Gli interventi di Re e RU comportanti incremento della Su e/o del volume o di NC, sono regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplina la cessione, oppure la monetizzazione, delle aree nella misura minima pari al 30% della St asservita all'intervento edilizio, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie. Gli altri interventi ammessi si attuano per intervento diretto.

Art. 43 - Aree suscettibili di trasformazione

1. Sono definite aree suscettibili di trasformazione quelle connotate da più elevata trasformabilità ed alle quali è attribuito un ruolo primario nella strategia di strutturazione, riordinamento, qualificazione della città e del territorio.

2. Ad esse spetta, in primo luogo, dalla trasformazione di tali aree è atteso un effetto di induzione e promozione di processi favorevoli per la qualificazione e la più stretta integrazione di importanti parti di città nel contesto urbano.

3. In rapporto alla molteplicità delle funzioni da insediare, alla complessità dei processi di trasformazione da promuovere, alle implicazioni su estesi intorni urbani, le aree di cui al presente articolo devono costituire oggetto di specifici ed unitari approfondimenti della pianificazione mediante la formazione di

PUO, fatta salva l'assentibilità delle trasformazioni mediante rilascio di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato in conformità ai Progetti Norma contenuti nel presente PUC.

4. In tali aree le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono in generale da orientarsi alla razionalizzazione del peso insediativo in atto, sia come maggiore articolazione dell'offerta insediativa e tipologica, sia come trasferimento, riconversione o alleggerimento di altre funzioni congestionanti o dequalificanti, che come riequilibrio tra i vari sistemi funzionali e gli spazi di servizio.

5. La qualificazione e l'ordinamento dell'ambiente urbano nelle parti di territorio oggetto del presente articolo sono da perseguirsi principalmente attraverso la concentrazione delle funzioni presenti, il migliore utilizzo degli spazi interstiziali e di pertinenza degli edifici, l'arricchimento e l'appropriata sistemazione degli spazi pubblici.

6. La ricomposizione e la riorganizzazione degli spazi interstiziali e di pertinenza degli edifici, per un loro più razionale utilizzo, deve tendere, anche attraverso iniziative esemplari, ad accrescere ed adeguare le dotazioni di pertinenza delle abitazioni e delle altre funzioni insediate, soprattutto I nuclei elementari di verde e gli spazi per la sosta ed il ricovero di autovetture, accrescendo al contempo la qualità delle sistemazioni all'intorno ed al piede degli edifici.

7. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i tipi edilizi R3, R6, R7 S2, S3 ed S4 come definiti dall'art.52 delle presenti norme, a eccezione che nell'area suscettibile di trasformazione che dà luogo al distretto di trasformazione TRZD all'interno del quale sono ammessi i tipi edilizi S1.

Art.44 - Tessuto agricolo destinato alle colture intensive specializzate (TAS)

1. I tessuti agricoli di cui al presente articolo, in ragione di fattori geomorfologici, microclimatici, ambientali e delle opportunità irrigue, sono caratterizzati da suscettività colturali, parzialmente in atto, di tipo orticolo, floricolo e vivaistico specializzato.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, i tessuti di cui al presente articolo sono parti del territorio comunale classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone E.

3. Nei tessuti di cui al presente articolo, tutti gli interventi debbono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli funzionali e del reticolo catastale e contenere nel massimo grado compatibile con la destinazione produttiva, le variazioni rispetto alla morfologia preesistente. Si distinguono i seguenti elementi invarianti:

a) il *sistema dei principali percorsi storici*: da conservare nei tracciati e nei caratteri ai sensi dell'art.49;

b) le *tessiture degli impianti agrari*: da conservare per quanto possibile, almeno per quanto concerne le direzioni, se non la scala.

4. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi per le NC i tipi edilizi R8 come definiti dall'art.54 delle presenti norme, oltre ai diversi tipi edilizi regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

5. Nei tessuti agricoli destinati alle colture intensive specializzate compresi in zone IS-MA del PTCP, la St coperta da serre in un ambito di ml 200 di raggio dal fondo non può superare il 20% della St dell'ambito stesso.

6. Condizione per la realizzazione o l'ampliamento di serre fisse è la contestuale previsione di un completo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e, nel caso di interventi nei quali la superficie coperta ecceda il 30% della Sf l'adozione di accorgimenti atti a contenere i tempi di corrivazione.

7. In ogni caso i progetti per la costruzione di serre fisse devono darsi carico di evitare inquinamenti delle falde conseguenti ai trattamenti delle colture con fertilizzanti e fitofarmaci.

8. In questi Ambiti sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.

9. Negli ambiti e sub ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

9.1 Funzioni agricole (U4)

(1) Abitazioni agricole

(2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola

(3) Annessi agricoli

(4) Ricettività agrituristica

(5) Impianti produttivi agro-alimentari

(6) Impianti zootecnici intensivi

9.2 Servizi privati (U6)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

10. In particolare sono ammessi:

a) opere di sistemazione dei terreni

b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici

c) opere di bonifica

d) realizzazione di annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc., connessi alla conduzione agraria del fondo

e) edificazione di serre

f) interventi di MS, R, RC, Re e demolizione e ricostruzione integrale degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici

g) Re con incrementi non superiori al 20% del volume dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici

h) realizzazione di nuove abitazioni, connesse alla conduzione agraria del fondo

i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

11. Tutti gli interventi eccedenti quanto previsto dai precedenti commi sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

12. A servizio di tali coltivazioni sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d), h), con gli indici e i parametri seguenti:

Dimensione minima del fondo = 2800 mq, di cui almeno 2000 mq contigui; è ammesso inoltre l’asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti nello stesso tessuto omogeneo;

I.U.I. = 0,03 mc/mq;

H = 7 ml

Rc = 0,10 mq/mq.

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

13. Gli interventi di cui alla precedente lett. d) sono viceversa ammessi con gli indici e parametri seguenti:

I.U.I. = 0,03 mc/mq

H = 7 ml

Rc = 0,10 mq/mq.

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

14. Gli interventi di cui alla precedente lett.e) sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri seguenti:

Rc = 0,75 mq/mq nel caso di Sf > 1.000 mq

Rc = 0,90 mq/mq nel caso di Sf < 1.000 mq

H = 7 ml

D = 6 ml da fabbricati adibiti a civile abitazione

D = 3 ml dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7

D = 6 ml dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i metri 7 e i metri 15

D = 10 ml dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.

15. L'attuazione diretta degli interventi riferiti alla lett. h) del precedente comma 9, è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'esercizio effettivo dell'attività agricola, la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio, le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento, nonché l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e/o di aree.

Art.45 - Territorio di presidio ambientale

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997 i tessuti di cui al presente articolo, cioè le parti del territorio comunale che pur presentando una struttura antropica consolidata, implicano una differente presenza insediativa in ragione della compresenza di vari fattori di marginalizzazione produttiva e di competizione per l'uso dei suoli, sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone E.

2. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

2.1 Funzione abitativa (U1)

(1) Abitazioni residenziali

(2) Case per ferie, affittacamere

(3) Case per vacanze

2.3 Funzioni agricole (U4)

(1) Abitazioni agricole

(2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola

(3) Annessi agricoli

(4) Ricettività agrituristica

(5) Impianti produttivi agro-alimentari

(6) Impianti zootecnici intensivi

2.5 Servizi privati (U6)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero.

3. In particolare sono ammessi:

a) opere di sistemazione dei terreni

b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici

c) opere di bonifica

d) realizzazione di annessi aziendali quali stalle silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc., connessi alla conduzione agraria del fondo;

e) edificazione di serre

f) interventi di MS, R, RC, Re e demolizione e ricostruzione integrale degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici

g) Re con incrementi non superiori al 20% del volume dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici

h) realizzazione di NC

i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

5. Sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d), h), con gli indici e i parametri seguenti:

Dimensione minima del fondo = 2800 mq, di cui almeno 2000 mq contigui; è ammesso inoltre l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti nello stesso tessuto omogeneo;

I.U.I. = 0,03 mc/mq;

H = 7 ml;

Rc = 0,10 mq/mq;

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

6. Gli interventi di cui alla precedente lett.e) sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri seguenti:

Rc = 0,75 mq/mq nel caso di Sf > 1.000 mq

Rc = 0,90 mq/mq nel caso di Sf < 1.000 mq

H = 7 ml

D = 6 ml da fabbricati adibiti a civile abitazione

D = 3 ml dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7

D = 6 ml dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i metri 7 e i metri 15

D = 10 ml dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.

8. L'attuazione diretta degli interventi riferiti alla costruzione di abitazioni residenziali è subordinata alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione, che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento, nonché l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e/o di aree.

9. L'attuazione diretta degli interventi riferiti alla costruzioni alla costruzione di abitazioni agricole è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'esercizio effettivo dell'attività agricola, la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio, le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento, nonché l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e/o di aree.

10. L'asservimento delle aree alle iniziative edilizie di NC di cui alla lettera h) del comma 3. del presente articolo comporta inoltre l'assunzione dei seguenti obblighi:

impegno a estendere gli impianti arborei sui fondi asserviti all'intervento edilizio, inteso alla ricostituzione degli impianti olivicoli

impegno a ricostruire i terrazzamenti presenti sui fondi asserviti all'intervento edilizio

attestazione che l'intervento ricada in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente.

Art.46 - Tessuto agricolo estensivo (TNI/TAE)

1. I tessuti agricoli di cui al presente articolo, in ragione delle limitazioni di ordine idrogeologico e del significato di quinte naturali nel paesaggio di grande scala, sono caratterizzati da suscettività d'uso connesse a forme di conduzione che implicano estese dimensioni aziendali.

2. Tutti gli interventi devono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli idrogeologici, funzionali e catastali senza apprezzabili variazioni della morfologia, della copertura vegetazionale e delle visuali panoramiche preesistenti.

3. I muri sono, di norma eseguiti a secco, con il sistema tradizionale. Nel caso i muri vengano realizzati in conglomerato cementizio, armato o meno, è prescritto il rivestimento faccia vista in pietra locale, con spessore minimo di cm. 20.

4. Sui fabbricati rurali, anteriori al 1942, sulle "caselle" e sui "bareghi" gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto.

5. In questi Ambiti sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.

6. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

6.1 Funzioni agricole (U4)

(2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola

(3) Annessi agricoli

(4) Ricettività agrituristica

(5) Impianti produttivi agro-alimentari

(6) Impianti zootecnici intensivi

6.2 Servizi privati (U6)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

7. In particolare sono ammessi:

a) opere di sistemazione dei terreni

b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici

c) opere di bonifica

d) realizzazione di annessi aziendali finalizzati all'esercizio delle attività consentite quali stalle silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc., connessi alla conduzione agraria del fondo;

e) interventi di MS, R, RC, Re e demolizione e ricostruzione integrale degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici

f) Re con incrementi non superiori al 20% del volume dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici

g) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

8. A servizio delle attività estensive di cui ai Territori non insediabili, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d) nel rispetto degli indici e dei parametri seguenti:

I.U.I. = 0,015 mc/mq

H = 7 ml.

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

Capo III - Disciplina dei caratteri visuali

Art.47 - Disciplina degli spazi edificati e delle visuali

1. Tutti gli impianti tecnologici a rete, con particolare riferimento alle linee di distribuzione dell'energia elettrica e di collegamento telefonico, alle tubazioni di approvvigionamento idrico potabile ed irriguo, a quelle fognizie e del gas, ivi compresi i serbatoi di uso pubblico o privato, sono preferibilmente interrati, tanto nei contesti urbani, che in quelli rurali, salvo eccezioni motivate da inderogabili esigenze tecniche, analiticamente motivate e riconosciute dalla CEI.

2. Tutti i progetti di intervento, non regolati da Progetti Norma, debbono essere corredati da elaborati che ne consentano l'esame dell'inserimento nel contesto, in relazione ai temi di cui al comma seguente.

3. Essi devono motivare esplicitamente le scelte in funzione del perseguimento delle seguenti finalità:

a) ricerca della massima organicità nei caratteri delle quinte edificate, siano esse continue o discontinue

b) completamento delle definizioni spaziali lungo i tracciati viari, attraverso la valorizzazione degli elementi specifici preesistenti o l'adozione di soluzioni organiche appropriate alle trasformazioni previste

c) valutazione critica delle soluzioni di continuità del rapporto edifici-percorso per avanzamento o arretramento in vista della loro valorizzazione o del loro superamento

d) conferma e valorizzazione delle sequenze ritmiche di qualità

e) valutazione critica del disallineamento tra quinte edificate e percorsi, in vista della conferma o della modifica

f) valutazione critica delle discontinuità nel numero dei piani degli edifici appartenenti al medesimo fronte, in funzione della ricerca della massima organicità della sequenza visuale, nei casi ammessi

g) miglioramento della qualità degli spazi aperti interessati dal progetto

h) tutela delle visuali da percorsi panoramici e degli scorci prospettici significativi

i) tutela e valorizzazione delle visuali da punti panoramici

j) tutela degli effetti di trasparenza, con l'interdizione assoluta di edificazioni che li compromettano

k) tutela e valorizzazione delle singolarità ed emergenze interessate direttamente o indirettamente dal progetto.

4. Il rispetto delle precedenti disposizioni viene attestato, con motivato parere, dall'UTC.

Capo IV – Disciplina degli elementi di interesse storico-documentale

Art.48 - Individuazione e disciplina dei siti di interesse archeologico

1. I siti di interesse archeologico sono localizzati puntualmente nella cartografia di PUC.

2. Nelle parti di territorio individuate dalla carta dei limiti di carattere strutturale del territorio in scala 1:5.000 (tavola 11A) come siti di interesse archeologico si applicano i seguenti vincoli:

a) perimetri A1: controllo archeologico preventivo

b) perimetri A2: vincolo di scavo archeologico preventivo.

3. Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto inoltre ai dispositivi di tutela di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici", e ss.mm. e ii..

4. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei siti archeologici, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, deve essere disposto siano definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, d'intesa con la competente Soprintendenza. Tali piani o progetti possono prevedere la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

5. Nelle aree interessate dalla formazione di Piano Urbanistico Operativo o, in alternativa, soggette a intervento diretto, oppure da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di perimetri di tutela archeologica di cui al comma 1 del presente articolo, possono essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte alla individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza Archeologica della Liguria.

6. Controllo archeologico perventivo (perimetri A1)

6.1 Nelle parti di territorio soggette a controllo archeologico preventivo qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, a eccezione degli interventi di qualsiasi fattispecie che non comportino azioni di escavazione nel sottosuolo, è subordinata al preventivo Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica della Liguria e al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate.

6.2 Tale Nulla Osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica della Liguria, corredata di idonea documentazione.

7. Vincolo di scavo archeologico preventivo (perimetri A2)

7.1 Il vincolo concerne ogni intervento soggetto a concessione edilizia ovvero ad autorizzazione edilizia, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comporti escavazione del terreno con profondità superiore a ml 1,50 rispetto al colmo della più vicina superficie stradale, a eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti.

7.2 Tali interventi sono consentiti solamente sulla base delle risultanze di un'apposita prospezione preventiva svolta secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica e in conformità con le eventuali prescrizioni di questa.

Art.49 - Rete infrastrutturale

1. Gli elementi della rete infrastrutturale sono localizzati puntualmente nella cartografia di PUC.

2. Degli elementi della rete infrastrutturale sono tendenzialmente da evitare le trasformazioni che ne alterino gli aspetti strutturali.

3. Il reticolo idraulico storico e i percorsi storici, debbono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali, essendo comunque vietata, nei casi di trasformazioni fisiche di qualsiasi genere, l'alterazione sia del tracciato che della giacitura.

4. In particolare, i percorsi storici sono destinati a un utilizzo prevalentemente pedonale, ciclabile ed equestre. E’ vietato l’uso di pavimentazioni che alterino lo stato naturale dei percorsi.

5. La realizzazione e la manutenzione dei sentieri è affidata al Comune e all’azione dei soggetti privati, con esso concordata. In particolare, si prevede che la partecipazione dei soggetti privati possa avvenire nei seguenti modi:

a) per iniziativa di associazioni, sportive e di categoria, che abbiano interesse al mantenimento del presidio del territorio

b) contestualmente a interventi trasformativi, come esecuzione di opere da computare in sostituzione degli oneri di urbanizzazione.

Art.50 - Beni individui sparsi

1. Sugli edifici specialistici con rilevanza monumentale, contrassegnati sulla tavola n°… di PUC, sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo attuati sotto il diretto controllo dei competenti organi della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Liguria.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo, sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art.3, lettera c), del D.P.R. n° 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n° 301/2002, senza incrementi del volume, né della superficie utile e complessiva, come definita ai sensi del DM 10.05.1977 (G.U. n° 146 del 31.05.1977).

TITOLO V – NORME DI CONGRUENZA

Art.51 - Elementi delle norme di congruenza

1. Gli elementi che costituiscono le norme di congruenza del PUC sono la disciplina delle aree suscettibili di trasformazione appartenenti all'Organismo Territoriale Collinare.

Capo I - Aree suscettibili di Trasformazione appartenenti all'Organismo Territoriale Collinare

Art.52 - Definizione dei Distretti di Trasformazione

1. I Distretti di Trasformazione comprendono aree nelle quali i caratteri dell'insediamento in relazione ai fabbisogni pregressi del contesto sono tali da richiedere di consolidamento della struttura urbana.

2. Le aree individuate quali Distretti di Trasformazione riguardano due distinte tipologie di aree suscettibili di trasformazione, in ragione delle differenti condizioni di fatto e di diritto:

1. aree sottoutilizzate con bassa densità territoriale
2. aree libere.

3. Obiettivo della disciplina e condizione imprescindibile di ammissibilità degli interventi è quello di soddisfare i fabbisogni pregressi di servizi pubblici relativi all'ambito urbanistico e di servizi residenziali primari, di insediare attività di interesse pubblico e di promuovere la riqualificazione urbana con le modalità previste dalla specifica disciplina di cui al presente Capo.

Art.53 - Criteri distributivi

1. Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto di cui al comma 2 dell'art. 52, le norme di cui al presente articolo definiscono le regole della perequazione urbanistica e in particolare la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previsti dal PUC.

2. La trasformazione urbanistica avverrà in base alle prescrizioni contenute nel presente Capo e nelle tavole di cui all'art.4, comma 1, lett. a).

3. Nel caso delle aree di cui all'art. 52, comma 2, punto 2), i singoli proprietari delle aree comprese nei Distretti, parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alla quota di St posseduta, all'edificabilità complessiva del Distretto; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico, di cui all'art. 57, comma 6, lett. b) e all'art. 58, comma 4, lett. b).

Art.54 - Attuazione del PUC nei Distretti di Trasformazione

1. Tutti i Distretti di Trasformazione sono soggetti a Piano Urbanistico Operativo di iniziativa pubblica o privata.

2. In ogni Distretto di Trasformazione, fino all'entrata in vigore del Piano Urbanistico Operativo sono ammessi esclusivamente interventi di MS, R, RC e Re, con incrementi della Su regolarmente esistente fino al 20%.

3. L'attuazione delle trasformazioni è prevista secondo le modalità seguenti:

3.A) Trasformazione unitaria

La trasformazione deve essere attuata mediante Piano Urbanistico Operativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero Distretto di Trasformazione.

3.B) Trasformazione per subdistretti

La trasformazione dei Distretti può essere consentita anche per parti (subdistretti), all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per il distretto unitario. La formazione dei sub-distretti dovrà garantire il rispetto della realizzazione di una quota minima di Su non inferiore al 35% di quella realizzabile nell'intero Distretto di Trasformazione.

4. L'Amministrazione Comunale deve chiedere, all'atto di presentazione del primo Piano Urbanistico Operativo di sub-distretto, un contestuale studio unitario (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso a tutto il Distretto unitario, alla cui approvazione è subordinato l'esame del Piano Urbanistico Operativo stesso; i Piani Urbanistici Operativi dei successivi sub-distretti dovranno adeguarsi a tale studio unitario.

5. Lo studio unitario deve definire almeno:

a) le aree di concentrazione dell'edificato

b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate all'art. 57, comma 7, lett. b) e all'art. 58, comma 5, lett. b)

c) le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. In particolare, giusto il disposto dell'art. 16, lo schema della fognatura deve essere accompagnato dall'individuazione dei recapiti finali, delle caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, dei vincoli e delle prescrizioni connesse alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsto intervento

d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta

e) la perimetrazione dei sub-distretti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unita' minime di intervento.

Art.55 - Convenzioni attuative

1. Le convenzioni facenti parte di Piano Urbanistico Operativo ai sensi dell'art.50, comma 4 della l.r. n°36/1997 disciplinano in particolare:

la cessione gratuita delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel relativo Distretto o sub-distretto o l'eventuale assoggettamento a uso pubblico dello stesso

la cessione gratuita e/o le modalità di utilizzo delle aree, nei casi in cui sia consentito l'utilizzo della capacità edificatoria degli stessi

la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi e il versamento degli oneri di concessione

l'eventuale destinazione delle aree a servizi, a impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi, e di servizi di interesse pubblico

l'esercizio effettivo dell'attività alberghiera ai sensi dell'art.3 della l.r. n°11/1982 e s.m.i. e la conservazione della destinazione dell'edificio, nonché le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento, nel caso di attuazione di previsioni riferite alle funzioni U5.

Art.56 - Attuazione anticipata di opere pubbliche

1. Nei casi in cui il piano individua sulle tavole del PUC, all'interno dei Distretti di Trasformazione, la viabilità principale o altre opere pubbliche, e' facoltà dell'AC di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.

2. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei Piani Urbanistici Operativi purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di PUC.

Art.57 - Distretto di Trasformazione produttivo (TRZD)

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, i Distretti di cui al presente articolo sono delimitati, per forma ed estensione, nelle tavole di PUC e comprendono aree che sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone D.

2. Nei distretti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

tipi edilizi e attrezzature per le funzioni produttive manifatturiere (U3) a eccezione dei depositi di relitti e rottami e delle attrezzature di compattazione

funzioni terziarie (U2), esclusivamente in relazione al commercio all'ingrosso e all'artigianato di servizio.

3. All'interno di ogni unità immobiliare di cui al precedente comma 2, sono ammessi, nel limite massimo del 40% della singola superficie edilizia, le seguenti utilizzazioni:

commercio al dettaglio, pubblici esercizi,

esposizioni merceologiche,

uffici, centri di calcolo, centri di ricerca,

strutture associative, strutture ricreative,

impianti coperti per la pratica sportiva.

4. In questi Distretti sono vietati gli insediamenti di industrie insalubri come individuate dalla normativa vigente.

5. Gli insediamenti per magazzini e depositi al servizio tanto di attività industriali e artigianali, quanto di attività commerciali all'ingrosso sono ammessi nella misura massima del 20% della Su edificabile di ciascun intervento.

6. Il Distretto di Trasformazione TRZD è attuato mediante rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

7. Sugli immobili esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di MS, R, RC e Re, con incrementi fino al 20% della Su delle abitazioni residenziali (Funzione abitativa (U1/1) regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

8. I Distretti di Trasformazione produttivi sono di norma ripartiti nelle seguenti due zone funzionali:

a) una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Se. Oltre alla Sf comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso

b) una zona Vp, da cedere interamente al Comune o, in alternativa, monetizzabile. Oltre alla quota di standard per verde pubblico può comprendere anche le altre attrezzature relative agli standard urbanistici e in particolare i parcheggi pubblici P2, in misura non superiore al 20% della stessa superficie Vp.

9. I Distretti di Trasformazione produttivi sono ripartiti secondo il seguente rapporto:

a) Se = 90% St

b) Vp = 10% St

10. La trasformazione delle aree, per le finalità di cui ai commi precedenti, deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

Rc = 0,12 mq/mq

H = 11,0 m a esclusione dei volumi tecnici

Ip (Se) > 10% Se

Ip (Vp) > 90% Vp

A = 20 alberi/ha

Ar =30 arbusti/ha.

Art.58 - Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere commerciale e alberghiero (TRZCA)

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, il Distretto di cui al presente articolo, denominato TRZCA, è delimitato, per forma ed estensione, nelle tavole di PUC, e comprende aree che sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone D, ed identifica la parte del territorio comunale destinata alla realizzazione di servizi privati a specifico servizio dell'utenza, organizzati preferibilmente in un "centro commerciale", nonché alla realizzazione di alberghi (U5/1) come definiti ai sensi dell'art.3 della l.r. 04.03.1982 n°11 e s.m.i..

2. Destinazioni a residenze turistico alberghiere (U5/2) e destinazioni diverse sono ammesse entro i limiti di cui alla l.r. n°11/1982 e s.m.i.. Il mantenimento delle proporzioni tra le specifiche destinazioni alberghiere ammesse costituisce specifico obbligo di cui all'art.50, comma 4 della l.r. n°36/1997.

3. Nelle aree di cui al comma precedente sono ammessi i seguenti usi del territorio:

3.1 Funzioni terziarie (U2)

(1) EdV commerciali di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)

(2) EdV commerciali di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)

(3) Pubblici esercizi

(4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)

(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(7) MSV commerciali alimentari e non alimentari con Sv < 600 mq.

(8) MSV commerciali alimentari e non alimentari con Sv tra 600 e 1.500 mq.

(9) Banche

(10) Commercio all'ingrosso

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

(12) Discoteche e attrezzature per la musica di massa

(13) Complessi direzionali

(14) Attività commerciali con Sv > 1.500 mq.

3.2 Funzioni alberghiere e congressuali (U5)

(1) Albergo

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

(3) Villaggio turistico

(4) Campeggio

(5) Parco per vacanze

(6) Centri congressuali

3.3 Servizi privati (U6)

(1) Parcheggi e autorimesse private

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero.

4. Il Distretto di Trasformazione TRZCA è attuato mediante Piani Urbanistici Operativi estesi ad almeno il 20% della superficie territoriale, con possibilità di attuazione mediante rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) per l'attuazione della superficie residua se inferiore al 20% con i medesimi parametri stabiliti per i PUO.

5. Il Distretto di Trasformazione TRZCA è ripartito nelle seguenti due zone funzionali:

a) una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Se. Oltre alla Sf comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso

b) una zona Vp, da cedere interamente al Comune. Oltre alla quota di standard per verde pubblico può comprendere anche le altre attrezzature relative agli standard urbanistici e in particolare i parcheggi pubblici P2, in misura non superiore al 20% della stessa superficie Vp.

6. Il Distretto di Trasformazione alberghiero è ripartito secondo il seguente rapporto:

a) Se = 70% St

b) Vp = 30% St

7. La trasformazione delle aree, per le finalità di cui ai commi precedenti, deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri che si riferiscono esclusivamente alle NC da edificare:

I.U.I. = 1,600 mc/mq

RC = 0,40 mq/mq

Ip (Se) > 40% Se

Ip (Vp) > 90% Vp

A = 80 alberi/ha

Ar = 120 arbusti/ha

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

8. Sugli immobili esistenti, fino all'entrata in vigore del Piano Urbanistico Operativo, sono ammessi esclusivamente interventi di MS, R, RC e Re, con incrementi della Su regolarmente esistente fino al 20%;

9. La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo deve mantenere, o eventualmente rimuovere gli ostacoli che impediscono il pubblico accesso, la percorribilità pubblica dei percorsi pedonali per i quali, alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, esistano diritti di passaggio.

10.Disciplina attuativa

10.1 E' facoltà del Comune nell'ambito del Piano Urbanistico Operativo prescrivere per le aree di cui al presente articolo modalità di mantenimento che ne consentano anche la fruizione pubblica.

10.2 Oltre a quanto prescritto dall'art.50 della l.r. n°36/1997, gli elaborati del Piano Urbanistico Operativo saranno costituiti almeno da:

a) planimetria della morfologia del supporto fisico in ragione delle variazioni di quota eventualmente dovuti ai riporti e agli sbancamenti, discretizzata per aree di 10 ml x 10 ml;

b) profili del terreno con l'indicazione degli spostamenti terra richiesti, in cui sono evidenziate le aree oggetto di sbancamenti e quelle interessate a riempimenti;

c) planimetria dei drenaggi in cui sono evidenziati gli schemi dei drenaggi per lo smaltimento delle acque di scorrimento superficiale;

d) planimetrie dell'impianto di irrigazione e del sistema di recupero delle acque irrigue, ove previsti;

e) planimetria dell'architettura del verde, con particolare attenzione alla predisposizione di un idoneo sistema di riconnessione al sistema ecologico dell'intorno realizzando le ricuciture vegetali necessarie. Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio; esso costituisce espressa prescrizione del permesso di costruire, verificabile in sede di rilascio della licenza di abitabilità o agibilità;

f) relazione tecnica ove vengano evidenziate le soluzioni idonee a mitigare i fenomeni erosivi in ordine alle trasformazioni e alle sistemazioni del suolo;

g) relazione tecnica ove vengano specificate e dimostrate le esigenze e le tecniche agronomiche che si dovranno utilizzare in rapporto al contesto locale.

11. Assetto geomorfologico

11.1 Ogni soluzione adottata deve mantenere in superficie i corsi d'acqua piuttosto che procedere al loro tombinamento.

11.2 Nelle zone periferiche del Distretto devono essere ripristinati gli opportuni interventi di "ricucitura" con la vegetazione circostante.

12. Margini di flessibilità

12.1 Nel caso di interventi, interamente o parzialmente volti alla realizzazione di strutture a carattere alberghiero ai sensi dell'art.3, comma 2 della l.r. 04.03.1982 n°11 e ss.mm. e ii., la Su realizzabile si intende maggiorata del 20% della quota a specifica destinazione alberghiera.

12.2 Nell'ambito della formazione di Piano Urbanistico Operativo, le seguenti modifiche al PUC non costituiscono aggiornamento né tantomeno variante:

a) l'esatta individuazione del perimetro del distretto derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del PUC in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano;

b) la modesta traslazione della demarcazione tra le varie articolazioni del territorio comunale ai sensi dell'art. 39, conseguenti a variazioni apportate al tracciato delle infrastrutture che le separa;

c) l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Art.59 - Margini di flessibilità

1. Le eventuali indicazioni planimetriche delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree per servizi e per opere di urbanizzazione possono essere modificate in sede di Piano Urbanistico Operativo senza che ciò costituisca aggiornamento o variante al PUC, purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati, la viabilità, gli allineamenti, gli assi direttori, l'inviluppo, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

2. Le modifiche di cui al comma precedente sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione a eventuali mutate condizioni od esigenze.

3. Nei casi in cui il PUC fornisca appositi Progetti Norma, avendo il Comune predefinito l'attuazione del PUC stesso nei Distretti di Trasformazione, tale attuazione può avvenire tramite il rilascio di CEC ai sensi dell'art. 49 della l.r. n°36/1997, a condizione che vengano rispettate rigorosamente ed integralmente le prescrizioni grafiche, tipologiche e normative contenute negli appositi Progetti Norma, salvo il parametro H, ove indicato, che può essere aumentato o diminuito di non più di ml 3,30.

4. Nell'ambito della formazione di Piano Urbanistico Operativo o nel caso disciplinato dal precedente comma 3, le seguenti modifiche al PUC non costituiscono aggiornamento né tantomeno variante:

a) la modesta traslazione della demarcazione tra le varie articolazioni del territorio comunale ai sensi dell'art. 39, conseguenti a variazioni apportate al tracciato delle infrastrutture che le separa

b) la ripartizione tra le diverse articolazioni egli standard urbanistici di cui al D.M. n°1444/1968 della zona Vp di ogni distretto di trasformazione, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva

c) l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

5. Per i distretti di trasformazione di cui agli artt. 57 e 58, la formazione del primo sub-distretto potrà garantire il rispetto della realizzazione di una quota minima di volumetria inferiore a 35% di quella complessivamente realizzabile.

Art.60 - Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico e ambientale (ST)

1. Il distretto di trasformazione di cui al presente articolo, denominato ST e delimitato, per forma ed estensione, nelle tavole della Struttura del piano, identifica la parte del territorio comunale destinata alla realizzazione di servizi privati a servizi a carattere turistico e ambientale.

2. Disciplina funzionale

2.1. Nelle aree di cui al comma precedente sono ammessi i seguenti usi del territorio:

Funzione abitativa (U1), funzioni terziarie (U2), a eccezione dell'artigianato di servizio (U2/5), delle MSV con Sv superiore a 600 mq, delle banche (U2/9), del commercio all'ingrosso (U2/10) e dei complessi direzionali (U2/13)

funzioni agricole (U4)

servizi privati (U6).

2.3. La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo deve mantenere, o eventualmente rimuovere gli ostacoli che impediscono il pubblico accesso, la percorribilità pubblica dei percorsi pedonali per i quali, alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, esistano diritti di passaggio.

2.4. Per la realizzazione degli impianti di cui al presente articolo è prescritto il divieto di recintare il confine delle diverse zone omogenee.

3.Disciplina attuativa

3.1. Nel Distretto ST il PUC si attua attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) ai sensi della l.r. n°36/1997.

3.2. L’ambito ST è dotato di:

I.U.I. pari a 0,03 mc/mq per 2.1 per le seguenti funzioni:

Funzione abitativa (U1)

(1) Abitazioni residenziali

(2) Case per ferie, affittacamere

(3) Case per vacanze

Funzioni agricole (U4)

(1) Abitazioni agricole

(2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola

(3) Annessi agricoli

(4) Ricettività agrituristica

(5) Impianti produttivi agro-alimentari

(6) Impianti zootecnici intensivi

I.U.I. pari a 0,12 mc/mq per le le seguenti Funzioni:

Funzioni terziarie (U2).

Servizi privati (U6)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero.

3.3 Gli interventi di Re, RU e di NC sono ammessi con CEC e sono soggetti al rispetto dei limiti e dei rapporti seguenti:

Hmax < 10 ml

Rc = 0,15 mq/mq

Ip = 50%

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml

14. Gli interventi di Re e RU comportanti incremento della Su e/o del volume o di NC, sono regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplina la cessione, con espresso divieto di monetizzazione, delle aree nella misura minima pari al 30% della Sf asservita all’intervento edilizio finalizzate alla realizzazione di un percorso pedonale unitario in sponda sinistra del torrente San Pietro, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie. Gli altri interventi ammessi si attuano con Ce.

Art.61 - Edilizia Pubblica

1. Gli interventi di edilizia pubblica, quali ad esempio di Edilizia Residenziale Pubblica e di Edilizia Economica e Popolare, sono soggetti alla normativa vigente in materia.

TITOLO VI - CONFIGURAZIONE DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ E DEI SERVIZI

Art.62 - Elementi principali del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi

1. Gli elementi che costituiscono la configurazione del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi sono:

a) l'indicazione della configurazione delle infrastrutture della viabilità

b) l'indicazione del sistema dei servizi pubblici e privati di interesse generale.

Art.63 - Infrastrutture per la viabilità

1. La definizione planimetrica delle infrastrutture, riportate per forma ed estensione nella tavola della Struttura del Piano comprende le sedi stradali e le relative fasce di rispetto ai sensi dell'art. 30, assume valore di massima.

2. Fatto salvo quanto più specificamente disposto dal PUT, per quanto di competenza, ai sensi delle vigenti leggi in materia, gli interventi generali e specifici relativi alla rete viaria di cui al presente articolo sono finalizzati a migliorare la fluidità del traffico veicolare, a contenerne la presenza nel tessuto di cui all'art. 40, a contenere il rischio e l'inquinamento anche attraverso l'eliminazione dei punti di conflitto per attraversamento, delle strettoie, delle curve difficili o pericolose, a ridurre gli incroci semaforizzati, ad adottare soluzioni planialtimetriche e impianti vegetali idonei a contenere gli impatti.

3. E' perseguita, nel grado massimo possibile, la separazione tra percorsi veicolari e pedonali e l'eliminazione degli incroci lungo la viabilità di scorrimento.

4. Nelle superfici interessate dalle infrastrutture e dalle relative fasce di rispetto di cui al presente articolo, possono essere definite ammissibili:

a) manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e NC degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse, con particolare riferimento ai manufatti volti a mitigare l'impatto ambientale, in termini di inquinamento idrico, atmosferico, acustico e visivo, delle infrastrutture e del loro utilizzo

b) manutenzione e ristrutturazione di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti e per l'assistenza automobilistica, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi

c) ampliamento e NC, previo Piano Urbanistico Operativo di iniziativa pubblica o altro atto amministrativo, di EdV con Sv inferiore a 150 mq, per il commercio al dettaglio di carburanti, per l'assistenza automobilistica e per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo aventi Sf non superiore a 3.500 mq. Una maggiore Sv o Sf può essere consentita solo se prevista da apposito PUO o da altro strumento urbanistico equivalente

d) manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, NC delle autorimesse interrate

e) manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, NC, all'esterno dei centri edificati, come perimetrati ai sensi della legge 22.10.1971 n°865, e dei Distretti di trasformazione di cui al Titolo V, delle vasche, dei pozzi per uso agricolo e delle serre, edificabili ai sensi e nei modi di cui alla l.r. 01.06.1976 n°17.

5. Nelle zone di rispetto stradale è consentita altresì l'edificazione di recinzioni, parcheggi previa stipula di una convenzione con il Comune o presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'AC, con firme autenticate.

6. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione carburante devono essere rispettate le vigenti normative in materia di rilascio delle autorizzazioni alla installazione di distributori di carburanti, nonché le seguenti prescrizioni per quanto compatibili con tali criteri:

distanza di m 500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di m 250 su lati opposti;

distanza da incroci stradali metri 60;

altezza massima del fabbricato m 5,00 con un solo piano;

I.U.I. = 0,10 mq/mq.

7. I progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sono redatti nel massimo rispetto della vegetazione esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio comunale, nonché sulla scorta delle indagini geognostiche di cui alle vigenti leggi e, in generale, di un'accurata definizione delle opere accessorie e delle sistemazioni, finalizzate al rapido recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico ed al rafforzamento dell'identità urbana. In particolare i progetti devono contenere elaborati atti a prefigurare accuratamente l'inserimento dell'opera nell'ambiente e le sistemazioni relative.

8. La dimensione trasversale delle corsie e delle carreggiate, ove non risulti dalle disposizioni del Codice della Strada, viene definita sulla scorta del PUT ovvero dei progetti esecutivi.

9. All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a ml 300 e ml 200.

10. Le indicazioni del PUC relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere. Le zone di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore.

Art.64 - Infrastruttura ferroviaria

1. Le infrastrutture di cui al presente articolo sono riportate, per forma ed estensione, nella tavola della Struttura del Piano, comprendendo gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari, le relative fasce di rispetto di cui all'art. 32 e, inoltre, la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario.

2. Le aree di cui al comma precedente sono destinate agli impianti necessari all'esercizio dei sistemi di trasporto delle FS.

3. Sono ammessi la costruzione e l'ampliamento di sottopassi e sovrappassi costituenti componenti della viabilità pubblica urbana.

4. Gli interventi di cui ai commi precedenti si attuano in regime diretto, secondo i progetti esecutivi predisposti dall'Ente gestore del servizio ferroviario, fermo restando, in tutti i casi prescritti, l'obbligo di ottenere la CE.

5. Essi dovranno, in ogni caso, contenere al minimo indispensabile l'impatto ambientale e adeguarsi ai caratteri tipologici e costruttivi del contesto.

6. In particolare gli interventi concernenti le connessioni tra gli spazi ferroviari e gli spazi urbani dovranno ridefinire e riqualificare i margini tra le due unità spaziali, senza l'impiego di barriere che ne impediscano la reciproca riconoscibilità.

Art.65 - Piste ciclabili e/o pedonali

1. Le piste ciclabili e/o pedonali, riportate, in linea generale, per forma ed estensione nella tavola della Struttura del Piano, devono essere condotte a comporre, nel loro insieme, una pluralità di "itinerari ciclabili e/o pedonali", i quali devono servire, con continuità e con un efficace grado di protezione dei ciclisti, ambiti significativamente estesi e significativi dal punto di vista funzionale e urbanistico.

2. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" sono sequenze organiche di più tipi di infrastrutture, monodirezionali o bidirezionali, destinate in via esclusiva o prevalente ai ciclisti, ovvero ai pedoni o altre categorie di utenti della strada con ammissione dei ciclisti. Essi sono costituiti:

a) da strade o parti delle strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficaci protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo

b) da strade o spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti

c) da viali e sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali

d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

3. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali", pur diversificati per tipo e costituzione, devono soddisfare in modo omogeneo i requisiti di sicurezza, affidabilità, funzionalità, comfort e amenità dello spostamento, posti a base del disegno di rete generale e del progetto di ogni itinerario nel suo intero sviluppo. Di norma non sono assimilabili agli itinerari ciclabili, o loro tratti, le zone a traffico limitato, le corsie riservate agli autobus aperte ai ciclisti e le strade locali con velocità limitata a 30 Km/h, se non prevedono specifici spazi riservati e protetti destinati ai ciclisti e/o ai pedoni.

4. Il disegno generale della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve rispondere a criteri di:

a) gerarchia funzionale, in quanto la rete deve essere organizzata sul territorio secondo una gerarchia strutturale e funzionale riconoscibile e memorizzabile, come mappa schematica della città, o del quartiere, o della zona

b) continuità in termini di spazio e del grado di sicurezza offerto, assunta quale requisito indispensabile sia in fase di disegno generale, quanto in fase di attuazione dei singoli tratti, nella quale occorre attivare stralci attuativi ampi, ed evitare che nel periodo di avvio si riscontri il non uso che distingue le attrezzature isolate o di ambito troppo limitato

c) articolazione tipologica e costruttiva in relazione al contesto territoriale, per cui gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" della rete devono rispondere a requisiti funzionali e tecnici correnti, in rapporto alle caratteristiche complessive del sistema e del territorio servito, i quali requisiti sono soddisfatti adottando soluzioni differenziate ed articolate a seconda del sito attraversato.

5. Il riuso (manutenzione, ristrutturazione, completamento e ampliamento) di infrastrutture viarie esistenti, e di spazi già a destinazione pubblica o d’uso pubblico, è criterio prevalente per il disegno della rete e la progettazione dei singoli "itinerari ciclabili e/o pedonali", riservando alle nuove realizzazioni i tratti di completamento, integrazione ed estensione del sistema, e l’eventuale formazione di opere d’arte e manufatti speciali destinate a risolvere nodi critici o complessi.

6. La realizzazione della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" si deve svolgere secondo un programma di attuazione per stralci funzionali a servizio di ambiti significativi dell’insediamento e che consentano di attivare un itinerario completo o una parte cospicua di esso. Nelle prime attuazioni sono da favorire i completamenti e la riorganica riconnessione alla rete di eventuali realizzazioni isolate esistenti o già appaltate di cui si riconosca l’effettivo utilizzo.

7. I progetti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" devono risolvere con accurati studi i problemi di sicurezza e fluidità del traffico ciclistico e veicolare nelle intersezioni interessate da tali itinerari. In particolare devono organizzare:

a) la svolta a sinistra dei ciclisti adottando di norma la svolta indiretta in due tempi, seguendo gli attraversamenti pedonali o affiancandoli con spazi delimitati per il transito e l’attesa dei ciclisti

b) le svolte degli autoveicoli con adeguate misure di protezione per i ciclisti che attraversano sugli itinerari attrezzati

c) adeguati spazi di smistamento, attesa e sgombero dei ciclisti che si incrociano tra loro

d) una efficace tutela dei pedoni.

Art.66 - Attrezzature generali di interesse pubblico

1. Le aree di cui al presente articolo comprendono tutte gli spazi destinati ad attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati a livello di quartiere, comunale o sovracomunale.

2. Le aree di cui al presente articolo, destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PUC con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante cessione gratuita o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo.

3. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.

4. Nelle zone destinate a servizi di quartiere il PUC si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi P1 prescritta dai successivi commi, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

5. Le aree acquisite per compensazione in base al meccanismo attuativo perequativo delle Aree suscettibili di trasformazione di cui al Titolo V, sono destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici. La realizzazione di eventuali altri servizi di cui al presente articolo è subordinata alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda, in ogni caso, la complessiva sistemazione a verde.

6. Il sistema delle attrezzature generali di interesse pubblico è articolato nelle seguenti specifiche destinazioni:

6.1 Attrezzature comuni (ICU/1)

- *Aree per attrezzature espositive e congressuali*

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di una nuova attrezzatura turistica integrata con una struttura congressuale.

E' ammessa la concessione in uso temporaneo da parte del Comune.

Il PUC si attua applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

Ip = 30%

P1 = 1 mq / 5 mq Su

A = 20 alberi/ha

Ar = 40 arbusti/ha

- *Aree per attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n°616.

Per le aree così classificate si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

Ip > o = esistente

P1 = 1 mq / 5 mq Su

A = 40 alberi/ha

Ar = 80 arbusti/ha

- *Aree per attrezzature tecnologiche ed ecologiche*

Le aree così classificate sono destinate alle opere, alle attrezzature e agli impianti destinati alla gestione dell'infrastrutturazione primaria del Comune e/o alla gestione del ciclo dei rifiuti.

- *Attrezzature religiose*

Le aree così classificate sono destinati agli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, agli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio, agli immobili adibiti nell'esercizio del ministero pastorale ad attività educative culturali sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e i seguenti indici edilizi:

Ip = 30%

P1 = 1 mq / 5 mq Su

A = 20 alberi/ha

Ar = 40 arbusti/ha

- *Attrezzature varie*

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico; queste attrezzature possono essere integrate da attrezzature commerciali non superiori a mq 400 di Su complessiva.

Nelle nuove costruzioni, si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

Ip = 30%

P1 = 1 mq / 5 mq Su

A = 20 alberi/ha

Ar = 40 arbusti/ha

6.2 Istruzione dell'obbligo (ICU/2)

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, scuola superiore.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

Ip = 30%

P1 = 1 mq / 5 mq Su

A = 20 alberi/ha

Ar = 40 arbusti/ha

Fermo restando che la dotazione di parcheggi pertinenziali non può essere inferiore a quanto sopra stabilito, si raccomanda altresì di:

offrire pieno supporto logistico ai mezzi a minore impatto trasportistico, quali biciclette e moto, attraverso la predisposizione di spazi sufficienti e idonei, quindi coperti e opportunamente recintati, di uso gratuito

offrire opportuni spazi per la sosta breve in funzione di un “tasso di accompagnamento” degli alunni stimabile in circa 1/5 rispetto alla popolazione scolastica. Si raccomanda, inoltre, di verificare la possibilità di prevedere l’utilizzo di più uscite dall’edificio scolastico e la predisposizione di un circuito all’interno del lotto

tutelare i residenti delle zone circostanti attraverso un’opportuna disciplina della sosta

favorire l’uso dei mezzi pubblici, garantendone il buon collegamento con le sedi scolastiche.

6.3 Aree a verde e sport (VSU)

- Aree per attrezzature sportive e per il tempo libero

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi.

E' ammessa la concessione in uso temporaneo da parte del Comune.

Il PUC si attua applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

Ip = 40%

P1 = 10 mq/100 mq St

A = 20 alberi/ha

Ar = 40 arbusti/ha.

Sono, di massima, previsti ampi spazi perimetrali ai campi per lo stazionamento di persone, dotate di pavimentazioni permeabili ed alberate con continuità.

Tutti i percorsi di origine preindustriale, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione preindustriale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.

I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accoltellato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilità, posti in opera a secco. Fanno eccezione le pavimentazioni dei campi da gioco che saranno realizzate nei materiali più appropriati per la specialità.

Tutte le aree verdi sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche; le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione ed irrigazione.

Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

- Verde pubblico

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In queste aree sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali per la profondità di ml. 10 dal filo strada, le attrezzature sportive, i servizi igienici e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere

compresi in uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

Ip = 75%

La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.

La progettazione degli interventi deve massimizzare le funzioni principali a cui queste aree sono chiamate:

funzione sociale, cioè essere luogo dove i cittadini e gli ospiti temporanei della città possono rilassarsi, passeggiare, fare esercizio fisico, godere i colori, i suoni, gli odori della natura

funzione ambientale, cioè essere fattore di mitigazione climatica e ambientale, di produttività biologica.

Tutti i percorsi di origine preindustriale, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione preindustriale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.

I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accoltellato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilità, posti in opera a secco.

Tutte le aree verdi sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche; le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione ed irrigazione.

Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

- *Verde attrezzato*

Le aree così classificate sono destinate a giardini pubblici ed agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

Ip = 40%

Sono, di massima, previsti ampi spazi perimetrali ai campi per lo stazionamento di persone, dotate di pavimentazioni permeabili ed alberate con continuità.

Tutti i percorsi di origine preindustriale, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione preindustriale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.

I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accoltellato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilità, posti in opera a secco. Fanno eccezione le pavimentazioni dei campi da gioco che saranno realizzate nei materiali più appropriati per la specialità.

Tutte le aree verdi sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche; le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione ed irrigazione.

Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

6.4 Aree per cimiteri (C)

Le aree così classificate sono adibite a cimitero e servizi connessi alla sepoltura. Dalle aree così classificate, non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole della Struttura del Piano con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Gli interventi nelle aree per cimiteri devono avvenire tramite l'osservanza del TULS di cui al RD 27.07.1934 n°1265 e del Regolamento di polizia mortuaria di cui al DPR 10.09.1990 n°235.

L'ampliamento delle aree per cimiteri, ove non indicato nelle tavole di PUC, può sempre avvenire all'interno delle fasce di rispetto, sempreché queste ultime vengano contestualmente ampliate.

6.5 Parcheggi pubblici (P)

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici da realizzarsi a raso.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq di Sf.

Le pavimentazioni delle aree di sosta per parcheggi in sede propria devono essere costituite preferibilmente con finitura tipo macadam, elementi prefabbricati in conglomerato cementizio o altro idoneo materiale, con superficie altamente permeabile, cubetti in porfido. Le pavimentazioni delle aree di manovra per parcheggi in sede propria sono costituite preferibilmente con finitura tipo macadam o in cubetti di porfido.

Le pavimentazioni dei parcheggi disposti lungo le carreggiate, siano essi longitudinali, a pettine o inclinati, sono realizzate preferibilmente in cubetti di porfido.

7. E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi e autorimesse interrate pubbliche.

8. In caso di realizzazione di autorimesse interrate pubbliche o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni del comma 3. In particolare, nelle aree di cui ai commi 6.3

la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a ml. 1,00 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.

9. In ogni caso, è fatto divieto di insediare impianti tecnologici suscettibili di causare inquinamento a qualunque titolo, compreso quello acustico o elettromagnetico, senza predisporre idonee protezioni e, in ogni caso, a distanza tale da comportare rischio per attività insediate al contorno, alle quali sia associata presenza stabile di persone.

10. Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio di cui al presente articolo, se in contrasto con le destinazioni di PUC, sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R ed RC. Il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato a un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

Art.67 - I.V.S. Infrastruttura mista viabilità e servizi

1. Le infrastrutture di cui al presente articolo sono regolamentate dai disposti, in quanto applicabili, degli artt. 63, 64, 65, 66 delle presenti Norme del PUC.

Art.68 - Margini di flessibilità

1. Le disposizioni del PUC relative agli artt. 63 e 64 saranno ulteriormente precisate e specificate all'interno delle fasce di rispetto relative, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, senza che ciò costituisca aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997 né variante al PUC ai sensi dell'art.44 della l.r. n°36/1997.

2. Le destinazioni specifiche delle attrezzature di cui al precedente art. 66 sono riportate nelle planimetrie di PUC con apposite simbologie. Eventuali variazioni a tali destinazioni rientrano tra i margini di

flessibilità del Puc, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge. La nuova destinazione del servizio deve conformarsi alla disciplina specificatamente prevista dallo stesso art. 75.

3. Le disposizioni del Puc relative all'art. 66 sono modificabili, nel rispetto delle localizzazioni riportate nella tavola della Struttura di Piano, conseguentemente alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997 né variante al PUC ai sensi dell'art.44 della l.r. n°36/1997.

Art.69 - Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria

1. Al fine della eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di viabilità di cui all'art. 63 e lungo la ferrovia di cui all'art. 64, è individuata una specifica zona relazionata alle rispettive fasce di rispetto, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

2. Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

3. Gli interventi di ambientazione comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;

- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare ml 10;

- la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq di Sf e un parametro di densità arbustiva Ar = 4 arbusti ogni 100 mq di Sf;

- nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

- la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a ml 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 100 mq di Sf e un parametro di densità arbustiva Ar = 2 arbusti ogni 100 mq di Sf;

- l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde;

la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva Ar = 4 arbusti ogni 100 mq di Sf.

4. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al comma precedente sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie, nel rispetto degli artt. 50, 51 e 53 dello stesso Dpr n°753/1980 e delle norme tecniche per gli attraversamenti e i parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas i cui al Dm 23.02.1971 n°2445; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

Art.70 - Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana

1. Nella tavola relativa allo schema del sistema generale della viabilità (tavola 6B) sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualificazione.

2. Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città.

3. I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi per la moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

TITOLO VII – ATTUAZIONE DEL PUC

Capo I – Strumenti di attuazione

Art.71 - Programma Attuativo

1. I PA di cui all'art.55 della l.r. n°36/1997 indicano:

a) la stima del peso insediativo che i Distretti di trasformazione dovranno mettere in gioco nel periodo di validità dei medesimi programmi e le indicazioni circa gli eventuali trasferimenti di diritti edificatori;

b) la determinazione delle quantità edilizie che il Comune intende utilizzare, nel periodo di validità dei medesimi programmi, per le finalità di interesse generale iscritte nei suoi programmi i sviluppo socioeconomico e sociale;

c) quali Piani Urbanistici Operativi si intende siano formati entro i termini stabiliti dai medesimi programmi;

d) le direttive per la formazione dei Piani Urbanistici Operativi di cui alla lettera c), definendo l'entità delle trasformazioni fisiche e degli spazi per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche e/o collettive, ove tali direttive non siano già state dettate dall'"Album dei Progetti Norma Distretti di Trasformazione";

e) il confronto tra le quantità edilizie relative al periodo di validità dei medesimi programmi e il dimensionamento del PUC;

f) la determinazione della quantità di aree per servizi pubblici destinate a recuperare i fabbisogni pregressi nel periodo di validità dei medesimi programmi;

g) gli interventi di urbanizzazione e di dotazione di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive da realizzare nel periodo di validità dei medesimi programmi;

h) gli elementi del sistema della mobilità da realizzare o da trasformare nel periodo di validità dei medesimi programmi;

i) gli immobili che si intendono acquisire alla proprietà pubblica, ovvero assoggettare a speciali servitù, entro il periodo di validità dei medesimi programmi.

Art.72 - Modalità di attuazione degli interventi

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal PUC si attuano:

a) mediante Piani Urbanistici Operativi di iniziativa pubblica o privata:

- nei Distretti di trasformazione di cui al Titolo V;

- in tutti gli altri casi in cui le specifiche norme del piano lo prevedano;

b) mediante CEC, connessa a particolari PN dei Distretti di Trasformazione, in tutti i casi in cui le specifiche norme del PUC lo prevedano in via esclusiva o sostitutiva;

c) mediante singole CE e altri titoli abilitativi previsti dalla legge.

2. Nei Distretti di trasformazione e nei casi in cui il PUC si attua obbligatoriamente mediante Piano Urbanistico Operativo la presentazione di un progetto edilizio per l'approvazione è subordinata alla preventiva approvazione, secondo la procedura prevista dalle vigenti leggi in materia e dalle norme di attuazione, del Piano Urbanistico Operativo stesso, avente contenuti, modalità e Sm prescritti dalle presenti norme.

3. Nei casi di cui alla lettera c) del presente articolo il rilascio della CE è, in ogni caso, condizionato all'esistenza delle condizioni di cui al V comma dell'art.31 della LU e al rispetto delle disposizioni di cui al DM 02.04.1968 n°1444.

4. L'attuazione delle previsioni di PUC sulle aree demaniali è soggetta alla disciplina di cui al RD 18/11/1923 n°2440. Su tali aree sono sempre consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di opere destinate alla difesa nazionale.

Art.73 - Utilizzazione degli indici

1. L'utilizzazione degli indici di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie deve risultare da atto di asservimento trascritto nei modi di legge. Essa esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni di edificare sulle superfici stesse, tesa a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. Qualora un'area ricompresa in uno stesso Ambito di conservazione e riqualificazione o Distretto di trasformazione, su cui insistono costruzioni che vengono confermate, venga in parte destinata a nuove edificazioni, i sedimi di tali costruzioni confermate potranno essere stralciati con le aree pertinenziali convenzionali di proprietà comprese entro un raggio di ml. 5,00 dal perimetro dei fabbricati stessi.

3. Non è ammesso il trasferimento di superfici edificabili tra aree individuate da diversi Ambiti di conservazione e riqualificazione e da diversi Distretti di Trasformazione, nonché tra aree non contermini, ad eccezione dei casi espressamente previsti dalle presenti norme. Non interrompe la contiguità tra aree la presenza delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi di cui al Titolo VI delle presenti Norme.

Art.74 - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2. Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle definite ed elencate ai sensi dell'art. 94 delle presenti norme.

3. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere analiticamente indicata nei progetti di intervento diretto e nei Piani Urbanistici Operativi e deve rispettare le eventuali limitazioni prescritte delle presenti norme.

4. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso, nelle modalità previste dalle norme di cui al comma precedente, è incluso nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo dei Piani Urbanistici Operativi e in quelli cui è subordinato il rilascio di concessioni.

5. Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato, ove consentito dalle vigenti disposizioni generali, ad autorizzazione ai sensi dell'art.16, comma 1 della l.r. 07.04.1995 n°25 e, nei casi previsti dall'art.8 lett. a) della legge 28.02.1985 n°47, a concessione e non può essere ammesso fuori dal rispetto delle presenti norme.

6. I mutamenti di destinazione delle strutture ricettive e delle loro specifiche tipologie, come definite ai sensi della l.r. n°11/1982 e s.m.i., sono subordinati ad assenso del Sindaco e non possono essere ammessi al di fuori del rispetto delle presenti norme.

7. Non potrà essere rilasciata agibilità o abitabilità per costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla autorizzazione o concessione.

Capo II - Criteri di indirizzo per i piani e programmi di settore

Art.75 - Margini di flessibilità e aggiornamento periodico del PUC

1. Si definiscono margini di flessibilità del Puc, oltre alle fattispecie riportate nei diversi articoli delle presenti norme, i seguenti elementi:

1. l'esatta individuazione del perimetro degli ambiti di conservazione e riqualificazione e del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari alla trasposizione delle previsioni del PUC in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano;
2. in tutti gli edifici e negli annessi agricoli regolarmente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del PUC ricompresi nelle aree di produzione agricola, nei territori di presidio ambientale e nei territori non insediabili, è anche ammessa la funzione abitativa (U1);
3. la possibilità di assentire, in tutti gli ambiti o distretti del PUC e nelle aree appartenenti al sistema dei servizi, le opere relative all'infrastrutturazione primaria pubblica a rete di cui all'art. 82, comma 1.3 delle norme del piano, e le relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione.

2. Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n°36/1997, esclusivamente i seguenti elementi:

a) l'attuazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici nei modi indicati dall'art.32, comma 6 della l.r. n°36/1997 e dall'art.1, comma 4 della legge n°1/1978;

b) la modifica alla disciplina degli edifici e impianti pubblico e di interesse pubblico per quanto afferente all'altezza degli edifici, alla distanza tra i fabbricati e alla distanza delle costruzioni dai cigli stradali;

c) la classificazione funzionale della rete viaria nel territorio comunale a norma dell'art. 29 delle norme del piano;

d) la modifica alla determinazione del parametro Ip, a condizione che vengano disciplinati interventi e/o modalità attuative sostitutive conformi al disposto di cui all'art. 15 delle presenti norme;

e) la modifica alla ripartizione degli usi dei distretti di trasformazione disciplinata dalle presenti norme;

f) le modifiche alle altezze e alla disciplina delle distanze che non comportino un aumento del peso insediativo del PUC, purché non in contrasto con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati;

g) la maggior articolazione dei raggruppamenti di categorie funzionali, purché non inducano un maggior fabbisogno di P1 e P2 a norma dell'art. 88, ferma restando l'individuazione delle categorie funzionali principali che, viceversa, non è soggetta ad aggiornamento;

h) le modifiche e integrazioni della disciplina degli interventi edilizi e dei tipi di intervento ammessi negli ambiti di conservazione e riqualificazione di cui al Titolo IV, Capo II a esclusione dell'art. 40 che non determinino mutamenti delle destinazioni d'uso né del peso insediativo complessiva e purché non in contrasto con la disciplina dei caratteri strutturali di cui agli stessi articoli, con la Df e con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati;

i) le modifiche e integrazioni alla disciplina dei tipi edilizi e dei caratteri costruttivi di cui agli Allegati A e B, ferma restando la classificazione delle tipologie come rappresentata per forma ed estensione nelle tavole della Struttura del Piano e nel rispetto della Df;

j) la previsione di criteri per la corresponsione delle compensazioni finanziarie in alternativa alla cessione gratuita di aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'obbligo di cessione per gli interventi ricompresi all'interno dei distretti di trasformazione;

k) l'integrazione agli obblighi stabiliti dalla convenzione per gli interventi all'interno dei Territori di presidio ambientale;

l) le modifiche e integrazioni alla disciplina dell'arredo;

m) la modifica alle modalità attuative degli interventi di RE per quanto riguarda la disciplina della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione;

n) la determinazione di ulteriori elementi prescrittivi a integrazione delle prestazioni richieste per la disciplina degli spazi edificati e delle visuali di cui all'art. 47;

o) la modifica dell'individuazione del perimetro aggiornato delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della legge n°457/1978;

p) l'individuazione o delimitazione degli ambiti di territorio ai sensi e per gli effetti della legge 26 ottobre 1995, n.447 e individuazione degli interventi necessari per il contenimento dell'inquinamento acustico.

Art.76 - Piani di zona

1. Le aree da acquisire per la costruzione di alloggi di Edilizia Pubblica sono reperite prioritariamente nelle zone attuabili anche a mezzo di Programmi urbani complessi, indicate all'art. 77, e comunque ai sensi della vigente normativa.

2. In ogni caso, il fabbisogno di Edilizia Pubblica potrà essere soddisfatto prioritariamente all'interno degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione dei tessuti continui in configurazione aperta o chiusa di cui all'art. 40, secondo il fabbisogno individuato dal PQR per l'edilizia residenziale, e comunque ai sensi della vigente normativa.

Art.77 - Programmi Urbani Complessi

1. Le previsioni di PUC relative agli Ambiti di conservazione e riqualificazione e ai Distretti di Trasformazione sono attuate anche a mezzo di Programmi urbani complessi di cui all'art.1 della l.r. n°57/1995.

2. L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione urbana negli Ambiti di conservazione e riqualificazione dell'Organismo Territoriale Costiero e, in particolare, nei Distretti di trasformazione riferiti alle aree sottoutilizzate.

3. L' Amministrazione Comunale individua appositi ambiti di riqualificazione che includono le aree come sopra specificate ed aree già di proprietà pubblica adiacenti destinate a servizi.

4. La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento e' determinata dall' Amministrazione Comunale con appositi atti deliberativi.

Art.78 - Piano Urbano del Traffico

1. La redazione del PUT e dei suoi aggiornamenti deve rapportarsi con le dinamiche e le tendenze in atto, e in particolare con la programmazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal PUC.

2. Il PUT deve, altresì, tener conto:

a) della classificazione funzionale della rete viaria operata dal PUC in relazione alle caratteristiche che le strade dovranno assumere ai fini della riqualificazione della rete stessa;

b) della progettualità relativa alle nuove infrastrutture per la mobilità, con particolare riferimento a quelle in sede propria ed ai parcheggi di scambio;

c) delle specifiche attuative del PUC, parte operativa, relative alla formazione di itinerari pedonali e ciclo-pedonali in sede promiscua;

d) delle necessità di bonifica acustica identificate dal Piano comunale di risanamento acustico, di cui alla legge n°447/95.

Art.79 - Piano del Verde

1. Il Piano del verde deve garantire una valida strutturazione dei sistemi vegetali nel loro complesso, privilegiando le connessioni tra macchie e corridoi arborei e arbustivi dell'apparato protettivo e seminaturale (parchi, giardini pubblici e privati, filari, siepi, macchie arboree, oliveti, boschi, vegetazione riparia lungo le parti terminali delle aste fluviali), e l'arricchimento con vegetazione seminaturale delle

aree agricole, soprattutto lungo le pendici di capo Berta, prevedendo la connessione dei nuovi popolamenti con quelli esistenti.

2. Il Piano deve valutare con particolare attenzione le alberature stradali, al fine di realizzare corridoi di vegetazione connessi con i sistemi collinari e con la vegetazione che caratterizza la piana costiera.

3. In particolare, all'interno e ai margini del tessuto urbano, il piano deve tutelare e valorizzare le risorse esistenti e cogliere le occasioni che il PUC offre per incrementarle e migliorarle, attraverso l'analisi del "sistema del verde" e delle eventuali integrazioni, tenuto conto del rapporto domanda-offerta, della disponibilità di spazi idonei, dei programmi comunali in termini di acquisizione, realizzazione e gestione.

4. Per quanto concerne il territorio esterno al margine del tessuto urbano, il piano deve riconoscere le strutture fondamentali del "sistema del verde" e dedicare particolare attenzione alla fruizione (rete di percorsi, aree di sosta,…) e agli aspetti logistici (accessi, parcheggi, manutenzione).

5. In entrambe le parti territoriali, il piano deve identificare e disciplinare le aree e i percorsi suscettibili di costituire risorse per la qualificazione dell'offerta turistica (impianti sportivi, giardini, passeggiate,…).

Art.80 - Piani di emergenza e di protezione civile

1. La predisposizione dei piani di emergenza è attribuita dalla legge n°225/1992 al Dipartimento della Protezione Civile, ai Prefetti e ai Sindaci sulla base dei programmi nazionali, regionali e provinciali di previsione e protezione.

2. Lo strumento tecnico di riferimento per la conoscenza dei fenomeni fisici e antropici è il Piano di Bacino.

3. I piani di emergenza contengono le risposte del sistema di protezione civile con particolare riguardo anche all'informazione della popolazione e sono continuamente verificati con esercitazioni.

4. Tali piani saranno aggiornati tenendo conto dell'attuazione del Piano di Bacino.

Art.81 - Progetti di qualificazione commerciale

1. Il Comune, anche su proposta di soggetti privati e/o con il loro concorso, nel rispetto delle vigenti normative, e sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulle interrelazioni con le componenti territoriali ed economiche, adotta specifici Progetti di qualificazione urbana.

2. I progetti di cui al comma precedente devono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche le aree mercatali, i pubblici esercizi, le attività turistico-ricettive e di intrattenimento e svago.

3. Detti progetti possono prevedere i seguenti interventi a carattere strutturale:

realizzazione di parcheggi pubblici o privati

rifacimento di illuminazione pubblica

ripavimentazione di vie e piazze

pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo le vie e piazze, contestualmente ad altre ristrutturazioni del sistema del traffico urbano

realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico di livello locale

realizzazione di arredi urbani, tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo dell'insediamento commerciale

recupero delle facciate dotate di valori storici e culturali

recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato

recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a mercati ambulanti o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente

realizzazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago

ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica e urbana.

4. Al fine di incentivare gli interventi a carattere strutturale, il miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, il Comune può prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione.

5. Con l'adozione dei progetti di cui al presente articolo, allo scopo di rivitalizzare e tutelare lo sviluppo e la massima qualificazione della rete distributiva, il Comune potrà:

esonerare l'attivazione delle MSV alla verifica degli standard a parcheggio pervisti, sempre che siano garantiti nell'ambito territoriale oggetto del progetto, adeguati parcheggi pubblici e privati esistenti o in progetto

esonerare l'attivazione degli EdV alla verifica degli standard a parcheggio previsti

disporre il divieto di vendita di determinate merceologie, qualora questo costituisca un grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori artistici, culturali, storici e ambientali locali, sempre che ciò non inibisca lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza tra le varie tipologie commerciali

stabilire priorità o obblighi di contestualità di realizzazione delle iniziative programmate.

Capo III - Definizioni e indici

Art.82 - Indici e definizioni edilizie

1. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è disciplinata con riferimento ai seguenti parametri, elementi di definizione e criteri:

1.1) Superficie agibile e superficie accessoria

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.

Non fanno parte della S.A. ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc.), semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della superficie agibile:

a) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili;

b) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);

c) i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;

d) i porticati, le tettoie, i poggioli e le logge;

e) le autorimesse private fuori terra realizzate ai sensi dell'articolo 19 della Legge Regionale n. 16/2008.

Sono esclusi dal computo della S.A. le autorimesse private:

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

b) di cui all'articolo 19 della Legge Regionale n. 16/2008., se interrate.

Sono da computare nella superficie agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive:

a) gli spazi accessori eccedenti la percentuale di cui al comma 2 del presente articolo;

b) i locali che abbiano l'altezza minima prescritta dall'articolo 78 della Legge Regionale n. 16/2008.

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 le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti

orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di coper-tura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribui-sce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

1.2) Locali interrati

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 77 della Legge Regionale n. 16/2008.

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

1.3) Superficie netta di vendita

Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

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

1.4) Volume virtuale

Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.

1.5) Lotto asservibile

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

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

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

1.6 Indice di utilizzazione insediativa

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

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

1.7 Superficie asservita

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

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

L’asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell’estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l’inizio dei lavori di cui all’articolo 26 della Legge Regionale n. 16/2008 nel caso di DIA. La Civica amministrazione può prevedere nel regolamento edilizio l’obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

1.8 Superficie coperta

Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell’edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al quinto capoverso del punto 1.1 di cui sopra, nei limiti dallo stesso indicati.

1.9) Rapporto di copertura

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

1.10) Distanze

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

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

La distanza è quella intercorrente fra: a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un’altra costruzione (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.

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all’articolo 67, comma 5, della Legge Regionale n. 16/2008 nei limiti dallo stesso indicati.

1.11) Altezza

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.

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.

Nel caso di copertura a falde inclinate, che non potranno, in nessun caso, avere una pendenza superiore a 22°, l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano oppure alla linea di gronda, qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso.

Nel caso in cui il fabbricato sorga su terreni in declivio è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica, a condizione che la sovrapposizione delle loro proiezioni sia limitata allo spessore del muro comune.

Nel caso di terreno in declivio a fasce, nell'altezza del fabbricato saranno computati anche eventuali terrapieni previsti in progetto, aderenti o circostanti la costruzione, quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di tre metri, fatti salvi i passaggi di accesso al piano interrato che non superino ml 3,00 di larghezza e che non siano in misura superiore ad uno ogni 150 mq coperti o frazione di essi se minore;

l'altezza del muro di sostegno superi ml 2,50.

Eventuali volumi tecnici (extracorsa e locale macchine degli ascensori, vano scala, camini, serbatoi idrici, ecc.) non possono superare l'altezza massima per più di ml 3,50.

Eventuali parapetti piani di coronamento non possono superare l'altezza massima per più di 110 cm.

Non è ammessa, in nessun caso, la costruzione di muri di sostegno del terreno, che non prospettino su intercapedini, aventi altezza superiore a ml 2,50. E' fatta eccezione per le opere pubbliche o di interesse pubblico, realizzate da soggetti pubblici o dai soggetti istituzionalmente competenti. Nel caso di muri di contenimento formanti fasce è ammessa la misurazione separata dell'altezza dei muri solo nel caso in cui planimetricamente distino più di ml 3.

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

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

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

Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta, da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso, non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della

tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

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

1.13) Linea di gronda

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

1.14) Numero dei piani

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

1.15) Locali tecnici

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

1.16) Sagoma

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

1.17) Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;

c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

Art.83 - Distanze

1. Le distanze tra fabbricati e tra fabbricati e confini sono quelle indicate nelle presenti norme relativamente ai singoli tessuti omogenei.

2. Ove nelle presenti norme, per i singoli tessuti, non siano indicate le distanze di cui sopra, si applicano le seguenti disposizioni:

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml, o in aderenza.

3. Sono ammessi interventi di NC e ampliamento, previa verifica di ammissibilità da parte del Settore Tecnico Comunale, di edifici aventi distanze dai confini comprese tra ml 0,00 e ml 5,00, a condizione che

esista accordo tra i proprietari, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al presente articolo.

4. L'accordo tra i proprietari non è richiesto nei casi di arretramento dai confini.

5. Sono ammessi interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, previa verifica di ammissibilità da parte del Settore Tecnico Comunale, a minor distanza rispetto alle presenti norme, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

6. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di attuazione di Piano Urbanistico Operativo.

7. La distanza di una costruzione dai confini è la minore distanza tra la costruzione stessa e ogni punto della linea di confine.

8. La distanza minima dalle strade che ogni opera edilizia, escluse la sopraelevazione di edifici esistenti e la realizzazione di interrati all'interno dei sedimi di fabbricati esistenti, deve rispettare dal ciglio (limite di proprietà pubblica o comune) delle strade esistenti o previste dal PUC o dai Piani Urbanistici Operativi o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi, che non siano strade interne di servizio di singoli edifici o insediamenti è definita dal disposto dell'art. 30.

9. Nei casi non disciplinati dall'art. 30, la distanza minima dalle strade che ogni opera edilizia, escluse la sopraelevazione di edifici esistenti e la realizzazione di interrati all'interno dei sedimi di fabbricati esistenti, deve rispettare dal ciglio (limite di proprietà pubblica o comune) delle strade esistenti o previste dal PUC o dai PUO o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi, che non siano strade interne di servizio di singoli edifici o insediamenti, è fissata nella metà dell'altezza della parete prospiciente, con un minimo di ml 5,00.

10. In ogni caso, le distanze dalle strade sono riducibili del 40% qualora intervenga la completa cessione gratuita al Comune di Diano San Pietro della corrispondente area in fregio al fabbricato per allargamento stradale.

Art.84 - Definizioni urbanistico ecologiche

1. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è altresì disciplinata con riferimento ai seguenti parametri, elementi di definizione e criteri:

1.1) S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a) strade veicolari e pedonali costituenti la rete urbana e relativi spazi complementari;

b) spazi pubblici di sosta e parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti a un intervento edilizio;

c) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni;

d) pubblica illuminazione.

1.2) S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a) attrezzature per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo e scuola superiore)

b) attrezzature civiche a carattere pubblico (centri civici, culturali, sociali, attrezzature sanitarie, assistenziali, ricreative, annonarie, sedi comunali, ecc.)

c) attrezzature collettive religiose

d) aree per il verde pubblico attrezzato e naturali, per il verde sportivo e i relativi impianti a livello di quartiere

e) spazi pubblici di sosta e parcheggio ad accesso libero o gestiti da privati in base a convenzione con il Comune

f) arredo urbano

g) cimiteri.

1.3) Unità edilizia: è l'unità minima di riferimento negli interventi di trasformazione e/o conservazione nei Tessuti continui in configurazione aperta o chiusa di cui all'art. 40.

1.4) Sp superficie permeabile: è la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo (senza cioè la presenza di manufatti interrati o in superficie, pavimentazioni o comunque trattata in modo tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche) o resa permeabile in modo profondo.

1.5) Ip indice di permeabilità (Sp/St): Il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

1.6) Peso insediativo: Ai fini della determinazione del peso insediativo si assumono i seguenti parametri di riferimento:

(U1) 1 ab. = 35 mq Su per alloggi con Su > 50 mq

(U1) 1 ab. = 25 mq Su per alloggi con Su < 50 mq

(U2.1) 75 mq Sv = 100 mq Su

(U2.2) 75 mq Sv = 100 mq Su

(U2.7) 75 mq Sv = 100 mq Su

(U2.8) 75 mq Sv = 100 mq Su

1.7) Sm Superficie minima di intervento: è l'area minima, richiesta dalle norme dei diversi ambiti o distretti e/o predeterminata graficamente nelle tavole di PUC, per gli interventi. Non sono ammessi interventi diretti o soggetti ad obbligo di Piano Urbanistico Operativo che non interessino una estensione superficiale almeno pari a quella della Sm prescritta dalle norme. E' fatta eccezione per gli interventi che esauriscono l'edificabilità degli ambiti o distretti, che debbono avere dimensione minima eguale a quella della superficie residua.

1.8) Ve Verde privato: area con valenza ecologica libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo, nei limiti prescritti dalle norme, destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 50. L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a ml 1,50. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 50.

1.9) A densità arborea: il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

1.10) Ar densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

1.11) Organismo territoriale elementare: è il luogo delle relazioni che definiscono una parte organica di un insieme territoriale unitario e sono caratterizzate da una specifica struttura antropica (insediamenti, tracciati, colture, ecc.) risultante dal processo storicamente consolidato riconoscibile nelle forme di organizzazione del territorio.

1.12) Unità insediativa: è la porzione di territorio costituita dagli insediamenti e dalle rispettive aree di pertinenza, strutturalmente e morfologicamente uniti, ove è possibile individuare, nelle forme dell'uso del suolo, nelle caratteristiche quantitative delle componenti della struttura insediativa, regole di diverso livello di organizzazione (eterogeneità, ripetizione, linearità e polarizzazione più o meno accentuate).

1.13) Tessuto edilizio: è l'insieme degli elementi che compongono l'insediamento costituito da percorsi, lotti, edifici, relazionati secondo regole strutturali che ne connotano i caratteri e le modalità di sviluppo. Il tessuto edilizio è definito dalle diverse modalità con le quali gli edifici appartenenti al tessuto stesso si pongono in relazione con il lotto, con il percorso, con gli altri edifici.

1.14) Filo edilizio o allineamento: limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

1.15) Apparato paesistico protettivo: insieme funzionale dell'habitat umano che lega diversi elementi vegetali naturali e/o artificiali e forma specifiche configurazioni, le cui prestazioni sono rilevanti ai fini della rottura della bolla di calore urbano, dell'attenuazione dei rumori e della fissazione delle polveri.

1.16) P1: spazio di sosta e di parcheggio pertinenziale, non soggetto a contributo di concessione edilizia e non scomputabile. Per gli usi U2/7, U2/8 e U6, tale spazio potrà essere altresì valutato come opera di urbanizzazione primaria, quale parcheggio di uso pubblico non pertinenziale ma direttamente funzionale e come tale asservito allo specifico intervento edilizio.

1.17) P2: spazio di sosta e di parcheggio pubblico ad accesso libero o gestito da privati in base a convenzione con il Comune, da considerare quale opera di urbanizzazione secondaria.

Capo IV – Disciplina degli interventi edilizi

Art.85 - Principi

1. I tipi degli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dalle vigenti norme di legge statale e regionale.

2. Solo per completezza esse vengono riportate, in modo essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.

3. Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.

4. In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

Art.86 - Categorie di interventi edilizi

1. In attuazione delle leggi statali e regionali attualmente vigenti le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.

2. Le modalità d'intervento sono le seguenti:

manutenzione ordinaria (MO)

manutenzione straordinaria (MS)

risanamento conservativo (RC)

restauro (R)

ristrutturazione edilizia (RE)

ristrutturazione urbanistica (RU)

sostituzione edilizia (SE)

nuova costruzione (NC)

3. Le opere o interventi particolari sono le seguenti:

opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere

opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

mutamento di destinazione d'uso

realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate

occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero

destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie

realizzazione di opere interne

realizzazione di impianti tecnologici

realizzazione di pertinenze

realizzazione di volumi tecnici

varianti a concessioni edilizie già rilasciate

realizzazione di parcheggi

4. Manutenzione ordinaria (MO)

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

4.2 Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

– all'interno degli edifici:

a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;

c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;

h) risanamento o costruzione di vespai;

i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

– all'esterno degli edifici:

a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;

c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

e)riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;

h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;

j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;

m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.

n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in

genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

4.3 Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interven-ti non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installa-zione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 della L. R. n. 16/2008 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessa-rie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

4.4 La realizzazione di tali interventi è libera.

5. Manutenzione straordinaria (MS)

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

5.2 Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo del-l'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento este-so almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecno-logici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 o di manufatti che alterino la

sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5, della L. R. n. 16/2008 ;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

5.3 Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se neces-sario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile desti-nata all'attività produttiva;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

5.4 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

6. Restauro (R)

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

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

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

6.4 Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:

-murature portanti sia interne che esterne;

-solai e volte;

-scale;

-tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

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

6.6 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

7. Risanamento conservativo (RC)

7.1 Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

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

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

7.4 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

8. Ristrutturazione edilizia (RE)

8.1 Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 della L. R. n. 16/2008;

b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L. R. n. 16/2008.

8.2 Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti

dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:

- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L. R. n. 16/2008, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L. R. n. 16/2008;

- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L. R. n. 16/2008, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L. R. n. 16/2008;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 della L. R. n. 16/2008;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 della L. R. n. 16/2008 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

8.3 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

9. Sostituzione edilizia

9.1 Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e), della L. R. n. 16/2008.

9.2 Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dallo strumento urbanistico generale e realizza-ti nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

9.3 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.

10. Nuova costruzione (NC)

10.1 Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4, della L. R. n. 16/2008;

b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale

in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;

c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature bal-neari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze mera-mente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;

f)le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a), della L. R. n. 16/2008se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

10.2 La realizzazione di ogni intervento di NC, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è soggetta a rilascio di permesso di costruire, anche convenzionato, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.

11. Ristrutturazione urbanistica (RU)

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

11.2 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

12. Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere

12.1 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

13. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

13.1 Per barriere architettoniche si intendono:

gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea

gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti

la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

13.2 I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in conformità alla disciplina tecnica contenuta nel D.M. 14 giugno 1989, n. 236, volta a garantire l'accessibilità e l'adattabilità degli edifici stessi ai soggetti portatori di handicap.

13.3 In base all'art.1 della legge n°13/1989 la progettazione deve comunque prevedere:

gli accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala

idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari

almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento

l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe privi di gradini.

13.4 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

14. Mutamento di destinazione d'uso

14.1 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.

14.2 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.

15. Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate

15.1 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

16. Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero

16.1 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

17. Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie

17.1 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

18. Realizzazione di opere interne

18.1 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

19. Realizzazione di impianti tecnologici

19.1 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

20. Realizzazione di pertinenze

20.1 Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

20.2 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

21. Realizzazione di volumi tecnici

21.1 Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, le fattispecie di cui alla Circ. LL.PP. n°2474 del 31.01.1973.

22.2 Tali interventi sono soggetti alla disciplina dei titoli edilizi stabilita dalla L. R. n. 16/2008 e comunque al rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

22. Realizzazione di parcheggi

22.1 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. 16/2008.

22.2 La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 21.1, 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 estinzio-ne da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

22.3 Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:

a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;

b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo stru-mento urbanistico generale, purché assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 21.2.

22.4 In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 21.2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive

modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori mag-giorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.

22.5 I Comuni possono individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 21.2.

22.6 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 21.2; 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.

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

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

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

Capo V – Usi del territorio

Art.87 - Criteri generali relativi agli usi del territorio

1. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per gli Ambiti di conservazione e riqualificazione e i Distretti di trasformazione, sono articolati nei sei raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

Funzione abitativa (U1)

(1) Abitazioni residenziali

(2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere

(3) Case per vacanze

(4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

Funzioni terziarie (U2)

(1) EdV commerciali di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)

(2) EdV commerciali di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)

(3) Pubblici esercizi

(4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)

(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(7) MSV commerciali alimentari e non alimentari con Sv < 600 mq.

(8) MSV commerciali alimentari e non alimentari con Sv tra 600 e 1.500 mq.

(9) Banche

(10) Commercio all'ingrosso

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

(12) Discoteche e attrezzature per la musica di massa

(13) Complessi direzionali

(14) Attività commerciali con Sv > 1.500 mq.

Funzioni produttive manifatturiere (U3)

(1) Artigianato produttivo e industria

(2) Depositi e magazzini

(3) Artigianato di servizio (carrozzerie, officine meccaniche, elettrauto,…)

(4) Deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione

Funzioni agricole (U4)

(1) Abitazioni agricole

(2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola

(3) Annessi agricoli

(4) Ricettività agrituristica

(5) Impianti produttivi agro-alimentari

(6) Impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere e congressuali (U5)

(1) Albergo

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

(3) Villaggio turistico

(4) Campeggio

(5) Parco per vacanze

(6) Centri congressuali

Servizi privati (U6)

(1) Parcheggi e autorimesse private

(2) Attrezzature per l’istruzione

(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(5) Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

(7) Fondazioni culturali

2. L’articolazione degli Usi delle sei categorie funzionali di cui al comma precedente si applica anche alle Norme di congruenza.

3. Nelle Norme di congruenza e in quelle di conformità, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi da non superare in caso di Piano Urbanistico Operativo o intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Art.88 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1. In tutte le nuove costruzioni vanno previsti spazi di parcheggio P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva. In tale tabella sono riportate anche le dotazioni minime di parcheggi pubblici P2 da ricavare all'interno dei Piano Urbanistico Operativo o da reperire, prioritariamente, nelle aree di cui all'art. 66 nel caso di interventi soggetti a rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato. Le dotazioni di parcheggi P1 per le Attrezzature pubbliche di interesse generale e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di cui al Titolo II, Capo I della presente Parte.

2. I parcheggi P1 possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

3. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) per cui sono richiesti solo parcheggi P1, questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

4. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PUC; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Usi	**P1**	**P2**
Funzione abitativa		
Su < 50 mq	43,5 mq/100 mq Su	1 mq/10 mq Su
Su > 50 mq	37,5 mq/100 mq Su	1 mq/10 mq Su
Funzioni terziarie		
EdV	20 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Pubblici esercizi	20 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Terziario diffuso	40 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Artigianato di servizio	20 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Attrezzature culturali e sedi rappresentative	20 mq/100 mq Su	1 mq/4 mq Su
MSV alimentari < 600 mq	(155 mq/100 mq Sv) + 50	
MSV non alimentari < 600 mq	(95 mq/100 mq Sv) + 50	
MSV alimentari 600<Sv<1500 mq	(335 mq/100 mq Sv) - 952	
MSV non alimentari 600<Sv<1500 mq	113 mq/100 mq Sv	
Banche	40 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Commercio all'ingrosso	10 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su

Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	10 mq/100 mq Su	1 mq/1 mq Su
Discoteche e attrezzature per la musica di massa	10 mq/100 mq Su	1 mq/1 mq Su
Complessi direzionali	40 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Funzioni produttive manifatturiere		
Artigianato produttivo e industria	20 mq/100 mq Su	5% St o Sf
Depositi e magazzini	10 mq/100 mq Su	5% St o Sf
Artigianato di servizio	20 mq/100 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Funzioni agricole		
Impianti produttivi agro-alimentari	10 mq/100 mq Su	5% St o Sf
Impianti zootecnici intensivi	10 mq/100 mq Su	5% St o Sf
Funzioni alberghiere e congressuali		
Alberghi e motel	30 mq/100 mq Su	
Residenza turistico-alberghiera	30 mq/100 mq Su	
Villaggio turistico	30 mq/100 mq Su	1 mq/4 mq Su
Campeggio		1 mq/4 mq Su
Parco per vacanze		1 mq/4 mq Su
Centri congressuali		1 mq/4 mq Su
Servizi privati		
Attrezzature per l'istruzione		1 mq/10 mq Su
Servizi sociali		1 mq/4 mq Su
Attrezature per lo spettacolo		1 mq/1 mq Su
Attrezzature sanitarie		1 mq/4 mq Su
Attrezzature sportive		1 mq/10 mq Su
Fondazioni culturali		1 mq/10 mq Su

TITOLO VIII - DISCIPLINA DELL'ARREDO

Art.89 - Disposizioni generali

1. Il presente Titolo regola i caratteri di tutti gli elementi di arredo pubblico e privato che concorrono a determinare l'immagine urbana ed i caratteri morfologici degli elementi impiantistici che servono gli spazi pubblici fino all'entrata in vigore di un piano organico dell'arredo urbano.

2. Essa interessa:

a) gli elementi ed i materiali di pavimentazione degli spazi pubblici

b) gli elementi appartenenti al sistema della pubblica illuminazione

c) alcuni degli elementi che costituiscono limitazioni degli spazi pubblici quali recinzioni murarie, cancellate, balaustre, siepi ecc.

d) gli elementi appartenenti al sistema della segnaletica verticale

e) gli elementi appartenenti al sistema delle comunicazione telefoniche

f) gli altri elementi di arredo pubblico, quali panchine, fioriere, fontane, transenne, orologi, ecc.

g) i colori degli edifici

h) gli elementi del sistema della segnaletica pubblicitaria privata

i) gli elementi accessori delle facciate

j) gli spazi commerciali all'aperto.

Art.90 - Pavimentazioni degli spazi pubblici

1. Tutte le carreggiate stradali urbane transitabili con veicoli, ove non siano pavimentate in pietra, saranno ultimate con tappeto di asfalto e dotate di cunette in calcestruzzo prefabbricato o in materiale lapideo, con caditoie e chiusini preferibilmente in ghisa.

2. Nel caso le stesse siano attraversate da antichi percorsi da salvaguardare i tratti relativi potranno essere pavimentati con materiali e tecniche di differente natura, conformi a quelli di detti percorsi.

3. In linea generale, per i percorsi di cui all’art. 49, sono consigliati i seguenti tipi di pavimentazione, da impiegarsi in relazione alle specifiche caratteristiche funzionali e morfologiche degli spazi:

a) macadam

b) conci di arenaria o di pietra flyshoide squadrati

c) acciottolato

d) ammattonato

e) elementi prefabbricati in conglomerato cementizio a superficie permeabile, posti in opera a secco

f) lastre di pietra flyshoide di foggia regolare o irregolare poste in opera a secco su prato

g) ardesia a spacco

h) elementi di cotto rustico, solo per spazi limitati semipubblici.

4. I tipi di cui sopra possono essere composti per dare luogo a disegni, articolazioni e per migliorare le caratteristiche funzionali delle superfici pavimentate e per evidenziare e assecondare gli impluvi di smaltimento delle acque meteoriche

5. E' perseguita l'organicità e la continuità nel tipi di pavimentazione, che sono di norma omogenee per impiego e unità insediativa.

6. Nei tessuti seriali continui e aperti (TUS) e in quelli continui a configurazione chiusa o aperta (TUC) per gli spazi a percorrenza pedonale sono da utilizzarsi preferibilmente le pavimentazioni di tipo b), c) e d), e loro opportune combinazioni.

Art.91 - Sistema della pubblica illuminazione

1. La pubblica illuminazione costituisce un fattore di importanza primaria per l'apprezzamento dell'ambiente notturno al quale deve essere dedicata una approfondita cura progettuale.

2. Le presenti disposizioni regolano la realizzazione di nuovi impianti e l'adeguamento e la sostituzione degli impianti esistenti.

3. I progetti di illuminazione, tanto nelle caratteristiche tipologiche degli apparecchi, quanto negli effetti che sono suscettibili di produrre in relazione alla specifica funzione ed al contesto costituiscono oggetto di documentato parere da parte della Commissione Edilizia Comunale anche nella forma Integrata.

4. I sistemi di pubblica illuminazione saranno progettati in modo da assicurare sulle superfici orizzontali standard di illuminazione conformi a quelle raccomandate dai manuali ENEL in funzione della destinazione delle diverse zone.

5. In generale gli elementi illuminanti saranno disposti in modo da contenerne l'impatto visuale evitando, per quanto possibile, che si staglino contro visuali importanti o comunque libere e disponendole in modo che abbiano come sfondo prospettico rilievi o gruppi alberati.

6. Gli elementi illuminanti dovranno essere di tipo omogeneo in relazione alla funzione ed all'ambito percettivo nel quale sono collocati e la loro varietà sarà tendenzialmente contenuta al massimo nell'ambito dell'intero comune.

7. E' prescritto, per quanto possibile, l'impiego di gruppi ottici a proiezione, montati su pali verticali, in modo da eliminare il braccio, che, ove indispensabile, avrà sviluppo limitato, con andamento orizzontale o inclinato e raggio di curvatura stretto.

8. Per tutti gli elementi è prescritta la massima sobrietà costruttiva, senza elementi decorativi o comunque ridondanti rispetto alle esigenze funzionali.

9. Tutte le aree destinate alla sola circolazione di pedoni saranno preferibilmente illuminate con sorgenti luminose collocate a bassa distanza dal suolo, quali piccoli lampioni e ove possibile, proiettori a colonna posti ad altezza inferiore al metro.

10. In tutte le aree che presentano rilievo per la fruizione di paesaggi naturali anche nelle ore notturne quali passeggiate a mare, percorsi nel verde, antichi percorsi in presenza di emergenze vegetazionali o antropiche è raccomandata l'illuminazione con segnapasso schermati o con proiettori a colonna schermati e l'illuminazione indiretta degli elementi significativi delle emergenze, con proiettori occultati alla vista.

11. I sistemi di illuminazione negli ambiti di conservazione e riqualificazione TUS, saranno preferibilmente costituiti con apparecchi disposti a parete, con braccio a mensola orizzontale, con altezza da terra contenuta (4 ml ca.).

12. Saranno preferite le armature cilindriche, con vetro trasparente, di foggia semplice, colore nero opaco.

13. E' ammessa l'installazione di apparecchi speciali a proiezione, fissati direttamente sulle pareti o sotto i cornicioni, in modo da renderli poco visibili nelle ore diurne.

14. Gli elementi illuminanti a servizio di spazi privati o di spazi aperti al pubblico, quali ad esempio i campi sportivi, devono essere disposti in modo da non determinare contrasto con i criteri generali di cui al presente articolo.

Art.92 - Recinzioni ed altri elementi limitanti gli spazi pubblici

1. Per le parti murarie, le finiture saranno in pietra faccia vista, con funzione strutturale o paramento dello spessore di almeno cm 20 da ciascun lato, in intonaco frattazzato, colorato in pasta o con tinte ai silicati o a calce.

2. Nel caso di cancellate queste saranno costituite da profilati di ferro elementari, composti con la massima sobrietà costruttiva e verniciate con colori scuri quali, ad esempio, nero, verde, testa di moro.

3. Sono, in ogni caso, vietati i rivestimenti plastici o l'impiego di elementi lignei eccedenti semplici paletti di foggia ed uso consolidatisi dalla tradizione.

4. E' fatto divieto di realizzare recinzioni in muratura con archi rovesci, coppi di copertura ed altri elementi stilistici estranei alla tradizione locale ed eccedenti la massima semplicità costruttiva.

Art.93 - Segnaletica verticale

1. La segnaletica verticale comprende i segnali stradali regolamentati dal codice della strada e i segnali indicatori, relativi a località, emergenze o attività.

2. I segnali indicatori devono esser limitati al minimo indispensabile e raggruppati in verticale, in posizione distinta da quella dei segnali regolamentati dal codice della strada.

3. Essi devono essere posizionati preferibilmente lungo le infrastrutture per la viabilità di cui all'art.75, in corrispondenza degli incroci principali o di quelli direttamente interessati dall'oggetto del segnale.

4. Ogni volta che ciò sia giustificato dalle localizzazioni i segnali riguarderanno gruppi di attività (es. zona sportiva, zona alberghiera, zona campeggi, zona artigianale), piuttosto che singole unità locali o specifiche destinazioni.

5. Tutti i cartelli avranno dimensioni standard, conformi a quelle stabilite per i segnali complementari dal regolamento di attuazione del Codice della Strada e saranno, di norma, sorretti da un palo centrale o da un telaio in acciaio zincato a caldo, verniciati di colore nero o in acciaio Inox. In quest'ultimo caso la superficie dei supporti può essere vista con finitura satinata o trattata con apposita protezione di colore nero, purché omogenea sull'intero territorio comunale.

6. Eventuali sorgenti luminose atte a favorire la lettura dei cartelli nelle ore notturne sono montate su sguscia parallela al telaio che, in questo caso, sorregge i segnale.

7. E' vietata la frammistione dei segnali di cui al presente articolo con segnali pubblicitari.

Art.94 - Sistema delle comunicazioni telefoniche

1. Le presenti disposizioni disciplinano gli elementi funzionali e segnaletici del sistema locale dei telefoni pubblici, costituito dalle cabine telefoniche e dalle nicchie a parete o su colonna.

2. La localizzazione degli impianti di cui al primo comma deve rispondere a criteri di funzionalità in relazione alla prevedibile dimensione della domanda e alla esigenze di coprire per intero, con opportuni raggi di utenza le aree urbane ed i principali tracciati stradali.

3. Gli impianti sono di preferenza disposti in corrispondenza di aree di sosta, evitando di ostruire o ridurre percorsi pedonali, di introdurre disorganicità rispetto alla caratteristiche ed alla disposizione degli elementi dei rimanenti sistemi, di compromettere visuali significative.

Art.95 - Altri elementi di arredo pubblico

1. Le presenti disposizioni dettano le raccomandazioni per tutti gli altri elementi di arredo e funzionali degli spazi pubblici non altrimenti considerate dai rimanenti articoli, quali panchine, fioriere, formelle per alberi, balaustre, transenne, fontanelle, orologi, dissuasori di sosta, deviatori di traffico, rastrelliere per biciclette, pensiline per sosta mezzi pubblici.

2. I tipi di ciascuna categoria di elementi di cui al primo comma sono, per quanto possibile, omogenei per forma, dimensione, materiali e caratteristiche costruttive, in tutto il territorio comunale, con la sola, eventuale distinzione dell'ambito di conservazione e riqualificazione TUC, ferma restando, all'interno di queste, l'omogeneità dei tipi.

3. Per quanto possibile tutti gli elementi di arredo pubblico sono conformi ai tipi, ai materiali e ai caratteri costruttivi della tradizione, senza costituire, di necessità, mero rifacimento.

4. Ai diversi elementi si applicano le disposizioni seguenti:

a) le panchine saranno preferibilmente in pietra flyshoide, in arenaria o in pietra di finale e potranno avere corpo in muratura o sostegni in profilati di ferro zincati a caldo e verniciati (colore nero, testa di moro) o in acciaio inox

b) l'impiego di fioriere mobili è sconsigliato, se non per limitati usi temporanei

c) le formelle per alberi, che all'occorrenza possono avere anche forma di aiuole incorporanti sedili, debbono presentare caratteri omogenei nell'ambito di ciascuna unità insediativa e possono essere realizzate in muratura, con pietra flyshoide o arenaria, in ghisa, con elementi prefabbricati di conglomerato cementizio, con profilati semplici di acciaio zincato a caldo, mantenendo comunque un'ampia superficie permeabile attorno al tronco

d) le balaustre, salvo quelle originarie anteriori al 1942 sono, di norma, costituite da muretti in pietra faccia vista o intonacati ovvero in conglomerato cementizio armato faccia vista e possono essere sormontati o meno da copertine in pietra locale o da mattoni disposti di coltello. Ove del caso i muri possono essere coronati da ringhiera tubolare, montata su supporti in profilati semplici, di ferro zincato a caldo verniciato

e) la posa in opera di transenne fisse sui marciapiedi è sconsigliata. In caso di necessità sono ammesse in tutte le unità insediative con esclusione delle zone di interesse ambientale, transenne realizzate con grande semplicità costruttiva, realizzate in acciaio inox. Nelle zone residenziali di interesse ambientale sono prescritti elementi in profilati semplici di ferro pieno

f) tutte le aree verdi attrezzate per gioco, sport e riposo, le passeggiate, le piazze, sono, ove possibile, dotate di fontanelle pubbliche. Le fontanelle sono preferibilmente a colonna, in ghisa, con caratteri costruttivi improntati alla massima sobrietà

g) gli orologi pubblici sono montati a parete o su palo. I caratteri stilistici, i quadranti, la foggia complessiva, sono ispirati alla massima sobrietà costruttiva, senza elementi in stile. I materiali impiegati sono preferibilmente nell'ordine, bronzo, ghisa, acciaio inox, lamierino zincato a caldo e verniciato con profilati semplici di ferro

h) l'impiego dei dissuasori di sosta e dei deviatori di traffico è limitato al massimo, essendo preferibili diverse e più organiche soluzioni. Ove indispensabili i dissuasori e le colonnine dei deviatori saranno preferibilmente in arenaria, in ghisa o in profilati elementari di ferro zincati a caldo, realizzati con la massima sobrietà costruttiva e stilistica. Nel caso, sconsigliato, di impiego di elementi prefabbricati in C.A. vibrato la superficie di finitura è bocciardata, il colore grigio. Eventuali anelli, catene ed altri analoghi elementi metallici sono bruniti

i) le rastrelliere per la sosta delle biciclette sono ispirate alla massima semplicità costruttiva. Esse possono essere realizzate in elementi semplici di ferro zincato o brunito, in pietra flyshoide o arenaria e, al di fuori degli ambiti di conservazione e riqualificazione TUC, in acciaio inox.

l) le pensiline per sosta mezzi pubblici sono preferibilmente riparate da almeno tre lati, dotate di panca a tre posti e di tabellone protetto per l'affissione degli orari e degli alti avvisi, realizzate in profilati semplici o elementi tubolari in acciaio zincato a caldo, verniciati, con pannellature in vetro di sicurezza ed elementi accessori in acciaio inox.

5. Per tutti quanti gli elementi di arredo pubblico non previsti dalle presenti norme valgono i criteri generali di cui alle stesse e, in particolare, quelli di cui al 1°, 2° e 3° comma del presente articolo, in quanto applicabili, e le prescrizioni che la Commissione Edilizia Comunale anche nella forma Integrata ritenga opportuno impartire.

Art.96 - Segnaletica pubblicitaria privata e spazi di affissione

1. Le disposizioni del presente articolo regolano l'impianto della segnaletica pubblicitaria privata prospettante su spazi pubblici.

2. I pannelli pubblicitari e i tabelloni per affissione sono concentrati in un numero limitato di posizioni e con modalità definite da un apposito provvedimento dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

3. La dimensione e le caratteristiche costruttive dei pannelli e dei supporti sono stilisticamente congruenti con quelle del sistema della segnaletica ed omogenee nell'ambito dell'intero territorio comunale.

4. Non è ammesso l'impianto di pannelli o altri segnali pubblicitari su supporti o altre componenti dell'arredo di cui al presente titolo, fatta eccezione per i casi espressamente previsti nei precedenti articoli.

5. Non è ammesso l'impianto di segnali pubblicitari e insegne con logotipi di imprese ed unità locali che distribuiscono beni e servizi, collocati a bandiera lungo le vie pubbliche, ortogonalmente all'asse stradale, a eccezione di:

farmacie;

tabaccai;

insegne di servizi di interesse pubblico;

servizi pubblici.

La dimensione massima sarà inferiore a 1,00 mq.

6. Le insegne, le targhe, i cartelli ammessi sono improntate alla massima sobrietà stilistica e alla coerenza con il contesto e sono preferibilmente realizzate in bronzo, ottone, acciaio, legno, pietra della tradizione locale.

7. Le targhe poste in corrispondenza di portoni per segnalare studi professionali, uffici, ecc., ove non possano essere collocate nell'androne sono collocate lateralmente senza rilevanti sporgenze dal filo di facciata. La loro dimensione è omogenea per l'intero territorio comunale, i materiali scelti tra i marmi, le pietre, i metalli, sono omogenei nell'ambito di ogni edificio o condominio se più esteso.

8. Il divieto di cui al comma 5 non vige per gli spazi privati non accessibili al pubblico, che insistono su spazi di pertinenza privata, nei quali è consentito l’impianto di segnali e pannelli pubblicitari, insegne e tabelloni, la cui proiezione ortogonale al terreno insista su detti spazi privati e la cui distanza dai confini, misurata dalle parti più sporgenti dell’elemento pubblicitario non sia inferiore a 1,50 ml; la dimensione massima non può superare 1,00 mq.

Art.97 - Colori degli edifici

1. Le variazioni dei colori dei prospetti degli edifici e i colori dei nuovi prospetti sono oggetto di rilascio di nulla-osta da parte della figura del Comune competente ai sensi di legge.

2. I progetti dei nuovi edifici e quelli di manutenzione e restauro delle facciate sono corredate di elaborati grafici atti a rappresentare i caratteri cromatici delle facciate e di opportuni campioni rappresentativi.

3. Nei restauri è raccomandato il rispetto dei caratteri e dei colori originari delle facciate e dei particolari che le compongono.

4. Nel caso di nuove costruzioni le soluzioni cromatiche sono intese a contenere l'impatto visuale delle masse edilizia, valorizzare gli elementi di continuità cromatica del tessuto edilizio, senza per questo privilegiare l'impiego dei medesimi colori, corrispondere al meglio alle esigenze di equilibrio energetico connesse al clima locale, favorire la distinzione tra elementi seriali, elementi polari ed emergenze.

5. I muri di recinzione, le balaustre e gli altri elementi non direttamente connessi ai prospetti sono preferibilmente colorati con colori neutri della gamma delle tinte a calce tradizionali.

6. E' sconsigliato, salvo il caso di preesistenze, l'impiego di grandi campiture di facciata di colore bianco calce. Sono in ogni caso preferiti gli intonaci colorati in pasta, i colori a calce o ai silicati.

7. All’interno degli ambiti di riqualificazione e conservazione identificati dai tessuti TUS e TUC le prescrizioni e le raccomandazioni di cui al presente articolo sono sostituite dai disposti del Piano del Colore.

Art.98 - Elementi accessori delle facciate

1. Gli elementi accessori degli edifici quali le tende, i pergolati, le verande, i piccoli forni, i barbecue ecc. sono soggetti alla seguente disciplina:

1.1 Tende

le tende ai piani terra degli edifici possono insistere esclusivamente su spazi privati e su spazi pubblici esclusivamente pedonali. In quest'ultimo caso l'altezza da terra deve essere superiore a m. 2,50.

Tutte le tende, ove ammesse, hanno dimensioni e forme tali da inserirsi nel disegno architettonico delle facciate, accompagnandone le scansioni e limitando al massimo la sporgenza. In ogni caso, non potranno superare la lunghezza del negozio.

La foggia, i materiali ed i colori sono omogenei nell'ambito di ciascun edificio o del condominio se maggiore.

I colori sono tali da armonizzarsi con il contesto, con preferenza per la combinazione di bianco e grigio o di due tonalità di grigio.

1.2 Pergolati

I pergolati, tanto a terra, quanto su lastrici, ove ammissibili, sono realizzati in modo da mantenere la congruenza stilistica con i caratteri degli edifici di cui costituiscono pertinenza.

Materiali ammessi, sono i profilati semplici di ferro pieni, il legno, i pilastri in muratura faccia vista o intonacati.

1.3 Verande

Ove ammesse le verande sono realizzate con caratteri stilistici e materiali congruenti con quelli dell'edificio di cui costituiscono accessorio.

Materiali ammessi sono il ferro in profili semplici pieni, il legno, la lega leggera anodizzata, il vetro, il policarbonato.

Nel caso sia ammessa la chiusura a veranda di logge dove essere mantenuta la simmetria orizzontale e la continuità verticale delle soluzioni su tutti i prospetti interessati.

Nei tessuti seriali continui e aperti e in quelli continui in configurazione aperta o chiusa non è ammessa la costruzione di nuove verande

1.4 Forni esterni

I piccoli forni ed i barbecue da giardino, ove ammessi, devono esser disposti in modo tale da non arrecare disturbo con fumi o altre immissioni. I loro caratteri e materiali debbono essere quelli della tradizione, la foggia sobria, l'inserimento nell'ambito degli spazi edificati congruente con i caratteri dell'edificio.

Nei tessuti seriali continui e aperti e in quelli continui in configurazione aperta o chiusa sono ammessi solo in quanto restauro di preesistenze antiche documentate.

Art.99 - Spazi commerciali integrativi all'aperto

1. Gli spazi commerciali integrativi su suolo pubblico o privato (dehors, spazi espositivi, ecc.), ove ammessi, debbono essere attrezzati con elementi congruenti, per caratteristiche stilistiche, costruttive, materiali e colori, con il contesto.

2. In ogni caso gli impianti devono avere carattere stagionale o precario.

3. E' fatta eccezione per il mercato ambulante settimanale e per le fiere, i cui spazi sono stabiliti con atto dell'Amministrazione Comunale tenuto conto delle risultanze del Piano Urbano del Traffico di cui alle vigenti leggi.

4. Di norma le aree destinate alla formazione di spazi commerciali integrative si distinguono per il tipo di pavimentazione, omogeneo all'interno di ciascuna unità insediativa e distinto dalle pavimentazioni degli spazi pedonali e veicolari pubblici e privati circostanti.

5. I tipi delle pavimentazioni sono scelti tra quelli ammessi per la pavimentazione degli spazi pubblici.

TITOLO IX – Norme speciali e finali

Capo I – Norme speciali

Art.100 - Strumenti Urbanistici Attuativi in vigore o in itinere

1. Gli SUA approvati o adottati alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC e non decaduti ai sensi della l.r. n°24/1987, delimitati, per forma ed estensione, nelle tavole di PUC, sono classificati, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone C e sono fatti salvi ancorché contrastanti con le disposizioni delle presenti norme.

Capo II – Norme finali

Art.101 - Edifici in contrasto con il PUC

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni definite dal PUC, ove non sia previsto l'intervento mediante PUO o la destinazione di PUC non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme.

2. Salvo quanto disposto da altre specifiche norme del PUC e dal seguente comma 3, sono altresì consentiti gli interventi di MO, MS, R, RC, RS, RE con aumento una tantum fino al 20% della Su esistente per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

3. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe di cui al RD 27 luglio 1934, n°1265 e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di MS purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.

Art.102 - Edifici condonati

1. Gli edifici condonati in base alla legge n° 47/1985 e ss mm. e ii., alla legge n° 726/1994 e ss mm. e ii., ed alla legge n° 326/2003 e ss mm. e ii., sono soggetti alla normativa generale e specifica del PUC.

Art.103 - Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

1. In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti norme all'atto dell'adozione del Progetto Preliminare del PUC, quest'ultimo stabilisce che, in via transitoria, sentita la Commissione Edilizia, il Sindaco può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo.

2. Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di Permesso di Costruire.

3. Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario, e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di Piano Urbanistico Operativo, rilascio di permesso di costruire, ecc.), con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del PUC nella zona di cui trattasi.

4. L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.

5. In ogni caso il Sindaco, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del PUC, produca disturbi, intralci la

circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

6. Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.

7. Gli usi che possono essere autorizzati sono:

il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ed eventuali edifici o impianti esistenti, purché ciò non comporti il rilascio di concessione;

il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante;

la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, di altezza massima non superiore a metri cinque, e nel rispetti dei minimi di distanza previsti dalle presenti norme, con esclusione di qualsiasi NC che possa essere adibita, anche a titolo precario alla residenza;

la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche e al transito pedonale;

la realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purché di materiali non molesti, non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazione permeabile e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi;

la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a ml 1,5;

la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;

la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti: in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.

8. In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

Art.104 - Trascrizione in mappa

1. Presso il Settore Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000, distinto per particelle, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per opere realizzate.

2. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire deve essere corredato oltre che da un estratto della carta tecnica in scala 1:5000 con le indicazioni prescritte ai sensi di legge, anche da una tavola su base catastale in scala 1:2000 che riproduca la zona interessata dalla richiesta con un congruo intorno, mettendo in risalto i confini dell'area asservita e, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.

3. In caso di realizzazione di nuove costruzioni, l'asservimento dei terreni a tal fine necessari ed all'uopo individuati nell'estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato all’istanza di concessione edilizia dovrà essere costituito a favore del Comune, prima del rilascio della concessione edilizia, mediante atto pubblico notarile regolarmente trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Tali asservimenti devono inoltre essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

ALLEGATO A

CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI (Tessuto urbano continuo in configurazione aperta e chiusa)

AREA	ELEMENTO	PRESCRIZIONI RACCOMANDAZIONI	DIMENSIONI
BASAMENTO		Bugnato a spessore di intonaco o bugnato dipinto con ombreggiature, preferibilmente nella tonalità di grigio (solo nei TUC)	
ZOCCOLATURE		In spessore di intonaco (solo nei TUC) Lastre di ardesia o arenaria	h max = 100 cm.
		Intonaco strollato - graniglia grossa (solo nei TUS)	h max = 60 cm.
BUCATURE	Portoni e accessi a locali da strada	prescritti: - il mantenimento delle strutture architravate o ad arco esistenti, salvo diversa dimostrazione del tipo originario - per elementi lapidei: ardesia, arenaria o pietra flyshoide non levigate ammessa: - solo per portoni su vani scala, se confortata da preesistenza, la formazione di portali in ardesia, conformi ai caratteri tradizionali	Largh. max < 2,40 ml per vetrine
	Finestre	prescritti: - ove presenti elementi lapidei in ardesia o marmo bianco - ove preesistenti e originari; architravi in legno consigliati: - finitura elementi lapidei a becco di civetta - profondità della mazzetta esterna >20 cm.	sporgenza dal filo di facciata cm. 3 ca. spessore max cm. 2,5
SPORTI	Porte, vani scala e negozi su pubblica via	prescritta la conservazione dei caratteri originari senza alterazioni, fatta eccezione per edifici novecenteschi i cui eventuali sporti vanno tendenzialmente eliminati	sporgenza massima cm. 40. larghezza massima = larghezza apertura + 15 cm.

	Porte esterne su spazi privati	Ammessa la costruzione di tettoie in lastra unica o in lastre grandi di ardesia, con sostegni semplici a mensola in ferro colore nero.	
SERRAMENTI			
	Portoni e porte su spazi esterni	prescrittivamente in legno a 1 o 2 ante. Finitura con pittura opaca colori verde scuro, testa di moro, bordeaux, grigio o con impregnante mordente testa di moro. Raccomandato l'interno bianco. Prescritti, ove previsti, rivestimenti metallici metallici borchiati di colore nero opaco o in rame.	
	Vetrine locali commerciali	raccomandato il legno trattato con impregnante mordente scuro. Ammessi: profilati di ferro verniciato nero o antracite.	telai contenuti nelle dimensioni minime consentite dal materiale impiegato.
	Serrande	Ammesse solo se a cancello ad anta, in profilati semplici di ferro, colori opachi (nero, antracite, testa di moro, bordeaux, verde scuro). Non ammesse serrande avvolgibili o a pantografo.	
	Inferriate	Prescrittivamente di foggia piana, da realizzarsi con profilati semplici di ferro, poste in opera parallelamente al piano di facciata. Colore opaco: nero, antracite, testa di moro, verde scuro, bianco.	
	Finestre	Raccomandate in legno, con 3, 4, 5 specchiature vetrate a seconda dell'altezza. Se ad una solo anta ammesse anche con unica specchiatura. Con o senza scuri. Verniciate in colore bianco, grigio chiaro. Sono ammesse, solo nei TUS, anche in lega verniciata o in legno trattate con impregnante mordente scuro.	
	Persiane	Raccomandate in legno di tipo alla genovese, preferibilmente con sportelli Verniciate in colore grigio, verde scuro, marrone o trattate a impregnante mordente scuro. Per gli edifici più importanti é raccomandato l'interno bianco. Ferramenta in ferro colore verde o nero opaco. Sono ammesse anche in lega verniciata.	

	Persiane avvolgibili	Ammesse solo su costruzioni che ne siano dotate dall'origine.	
FINITURE DI FACCIATA			
	Intonaci (a grana medio-fine)	Tipi ammessi: - malta di calce idraulica o pozzolanica con pitture a calce o ai silicati con leggere velature - colorati in pasta e formati con malta di calce idraulica - in arenino	
	Parti ed elementi in mattoni a vista	ammessi solo in caso di ricostruzione di elementi propri del tipo originario storico.	
	Campiture e decorazioni di facciata in genere	In spessore di intonaco o colorate. Ammesse solo nel caso di rifusioni di maggior importanza in caso di preesistente, accertato complesso di analoghe finiture (in TUS).	
	Riquadrature e cornici	Eseguite con tinteggiatura: ammesse. Colore bianco sporco e, in ogni caso, di tono più chiaro rispetto alla colorazione della facciata. Eseguite a spessore di intonaco: ammesse solo in TUC	Larghezza: 20 – 30 cm
	Marcapiani, Marcadavanzali	Ammessi in TUC	
	Elementi di interesse storico-archeologico	in caso di rinvenimento di elementi e/o tessiture murarie di particolare interesse storico-archeologico ne è prescritta la definitiva evidenziazione, in conformità alle prescrizioni dettate dalla Commissione Comunale Edilizia, eventualmente nella forma integrata	
	Tinteggiatura	In pasta, a calce o ai silicati. Colori rigorosamente tradizionali, ma in ampia gamma.	
CORNICIONI			
		Prescritta la ricostruzione o il ripristino del cornicione sagomato tradizionale, se preesistente. Non ammessi: - cornicioni piatti o inclinati senza sagomatura; - cornicioni in legno se non documentatamente originari. Obbligo di conformare alle precedenti disposizioni i cornicioni esistenti, in caso di intervento.	

SCALE ESTERNE, TERRAZZI, ECC.

Prescritti:
- parapetti pieni in muratura, protetti con copertine di ardesia da cm. 3, finiture a intonaco o, ove preesistente, in pietra faccia vista.
Limitatamente al coronamento dei parapetti è ammesso l'uso del ferro pieno o in profilati semplici.
- le ringhiere in ferro, e di foggia aderente alla tradizione, verniciate in colore nero o antracite o verde scuro opaco.
- pavimentazioni in ardesia, arenaria, pietra flyshoide non levigate o cotto rustico.

PORTE, FINESTRE, BALCONCINI

E' ammessa in TUC la realizzazione di nuovi balconi in proiezione su area pubblica solo per ricondurre l'impianto della facciata a un assetto simmetrico.
Non è ammessa in TUS la costruzione di nuovi poggioli o balconcini in proiezione su aree pubbliche.
Ove ammissibili, e quindi anche su aree private, l'elemento non dovrà sporgere, rispetto al filo di facciata, più di 1,00 ml e non dovrà avere uno sviluppo sul prospetto maggiore di 2,00 ml, e, su aree pubbliche, realizzati ad altezza superiore a 4,00 ml dal piano di calpestio sottostante.
E' vietata in TUC la realizzazione di ampliamenti di balconi o poggioli esistenti, tali per cui l'elemento non rispetti i parametri fissati sopra
Prescritti:
- uso di lastre in pietra grezza sostenute da mensole in ferro o pietra;
- mantenimento della ringhiera, ove originaria;

- in caso di sostituzione, ringhiera in ferro battuto di foggia aderente alla tradizione;
- colore delle ringhiere metalliche: opaco, nero, antracite o verde scuro.

COPERTURE PIANE

Ammesse solo in caso di preesistenza (sono comunque assentibili le modifiche e/o l'eliminazione delle coperture delle parti degli edifici non costituenti il corpo principale degli stessi e le coperture di costruzioni accessorie e/o pertinenziali).

Prescritti:
- lastricati in ardesia o arenaria o pietra flyshoide non levigata;
- gronda interna, salvo il caso di dimostrata impossibilità. In questo caso è prescritto l'impiego di rame;
- parapetti conformi alle prescrizioni per scale e balconi.

TETTI A FALDE

Prescritti:
- mantenimento dell'andamento delle falde esistenti,fatta salva la possibilità di regolarizzare tale andamento nel caso di coperture caratterizzate da disordine geometrico e fatta salva, ove ammessa, la variazione della quota della gronda e del colmo;
- mantenimento della quota di imposta, fatto salvo ove ammessa la variazione della quota della gronda e del colmo;
- mantenimento delle preesistenti orditure in legno, salva la loro sostituzione con ferro ove necessaria;
- manto di copertura in tegole marsigliesi con colmi in coppi, se non in abbadini, oppure manto di copertura in coppi;
- gronde perimetrali in abbadini di ardesia a giunti sovrapposti trapezoidali a 45°, sporgenza cm. 10-20;
- l'apertura di finestre nel piano della falda.

L'aggetto massimo delle falde, rispetto al filo esterno di facciata, non può superare i 30 cm.

Sono comunque assentibili le modifiche e/o l'eliminazione delle coperture delle parti degli edifici non costituenti il corpo principale degli stessi e le coperture di costruzioni accessorie e/o pertinenziali.

Vietati:
- le cordolature perimetrali sporgenti e a filo di facciata;
- le sporgenze dei solai di copertura dal filo di facciata;
- la realizzazione di nuovi terrazzi all'interno della proiezione delle murature esterne degli edifici, altrimenti detti "terrazzi a vasca"
- gli abbaini in misura superiore a uno ogni 50 mq di copertura;
- le finestre nel piano di falda che costituiscono parti di falda superiori a 4 mq e siano in misura maggiore di una ogni 50 mq
- gli abbaini su coperture o porzioni di esse caratterizzate da superficie inferiore a 50 mq

		- le finestre nel piano della falda su coperture o porzioni di esse caratterizzate da superficie inferiore a 50 mq. Gli abbaini (solo in TUC), eventualmente ammessi in ogni caso in edifici di tre o più piani, avranno altezza massima di cm. 150 e larghezza massima di cm. 150. La posizione degli abbaini dovrà seguire la scansione dei pieni e dei vuoti del prospetto. Raccomandato: - manto di copertura in abbadini di ardesia
ATRII E VANI SCALA		Prescritto: - il rispetto delle tipologie originarie e l'uso dei materiali prevalenti (pavimentazioni in ardesia o bardiglio, in lastre rettangolari o ottagonali con tozzetto in marmo bianco); - gradini con pedata in ardesia o marmo di Carrara; - alzate e zoccolatura, ove del caso, in ardesia o marmo di Carrara.
IMPIANTI IN FACCIATA		
	Gronde e pluviali	Prescritto il rame. Ammesso lo zinco in TUS. E' raccomandato il posizionamento del pluviale in corrispondenza del confine del tipo edilizio.
	Canne fumarie	Prescritto l'alloggiamento in vecchi camini, cavedii, ecc. Ove manifestamente impossibile, senza significativi danni alle strutture murarie, l'incasso è ammesso il posizionamento in facciata di canne in acciaio inox brunite, rame o ricostruite in mattoni e ardesia
	Camini	Raccomandata la disposizione lontana dal perimetro del tetto. Prescritte le forme semplici ispirate alla tradizione.
	Impianti idraulici	Interni all'edificio.

Impianti elettrici, telefonici, televisivi	Prescritti solo per TUS: - l'alloggiamento in vecchi camini, cavedii, ecc. o, in mancanza sottotraccia, con grande cura per le preesistenze murarie. - l'incasso di quadri ed altri elementi, per quanto non manifestamente impossibile in atri, portoni, spazi esterni secondari. - chiusini in ghisa.
Impianti di pubblica illuminazione	Raccomandata la disposizione sottotraccia e in ogni caso il massimo rispetto degli elementi di facciata e la minima estensione degli elementi in vista.
Impianti di distribuzione del gas	Linee interrate, pozzetti a pavimento, con chiusini in ghisa. Derivazioni alle utenze per quanto possibile sottratte alla vista e realizzate in modo da assecondare le linee della facciata.

ALLEGATO B

CARATTERI COSTRUTTIVI DELLE COSTRUZIONI (Altri tessuti)

AREA	ELEMENTO	PRESCRIZIONI	RACCOMANDAZIONI
FACCIATE	Zoccolature e rivestimenti	Sono vietati i materiali ceramici.	Sono raccomandati: - solo per zoccolature i materiali lapidei della tradizione locale impiegati in modo da valorizzarne le prestazioni tecnologiche e funzionali - le pareti ventilate. - i pannelli solari, i muri di Trombe ed altri elementi funzionali a migliorare le prestazioni energetiche, purché organicamente integrati nei caratteri stilistici dell'edificio.
	Bucature	I caratteri e le dimensioni delle bucature debbono essere conformi ai caratteri stilistici complessivi dell'intero immobile.	Sono raccomandati: - la considerazione delle esigenze di massimizzazione del guadagno termico e della regolazione dell'inerzia termica (es. maggiorazione nella parete ovest) - la rigorosa rispondenza tra forma delle bucature e sistema costruttivo - l'impiego di materiali lapidei locali - l'adozione di elementi schermanti fissi o mobili atti a contenere l'apporto di calore estivo senza impedire quello invernale.
	Intonaci	Alla genovese, in arenino.	Sono raccomandati: - l'uso delle calci idrauliche in luogo del cemento - l'intonaco colorato in pasta - la parete ventilata in sostituzione dell'intonaco.
	Colori	Prescritta la gamma delle terre e i toni spenti.	Raccomandati gli intonaci colorati in pasta, le pitture a calce o quelle ai silicati. Sconsigliati i colori scuri.
SERRAMENTI	Portoni di vani scala e di vani a diversa destinazione, vetrine di locali commerciali	Sono ammessi: - legno - lega verniciata e vetro - ferro verniciato - lega anodizzata. Tipo, materiali e caratteri delle serrande debbono armonizzarsi con quelli dell'intero edificio.	E' raccomandato il legno.

	Serrande	Vietate le serrande a pantografo. Tipo, materiali e caratteri delle serrande debbono armonizzarsi con quelli dell'intero edificio.	Sconsigliate le serrande avvolgibili. Raccomandati: - i cancelli ad anta e a libro - le aperture protette con soli vetri di sicurezza.
	Finestre	Materiali ammessi: - legno - lega anodizzata - PVC Il tipo, il materiale e i caratteri dei serramenti devono essere omogenei per l'intero edificio	Raccomandato il legno.
	Persiane	Materiali ammessi: - legno - lega con elettrocolore - PVC	Raccomandati: - l'uso del legno - la tipologia alla genovese, con sportello
	Avvolgibili	Materiali ammessi: - legno - lega anodizzata o con elettrocolore - PVC	L'elemento avvolgibile è in ogni caso sconsigliato. Ove utilizzato è raccomandato il legno.
	Colori	Tradizionali, salvo soluzioni diverse approvate, previa presentazione di studio organico della facciata, dalla Commissione Comunale Edilizia	
COPERTURE PIANE		Finiture ammesse: - giardino pensile. Spessore minimo terreno vegetale cm. 60 - ghiaia non praticabile - lastricato in pietra della tradizione locale, naturale, non levigata - legno. Gronde: interne Parapetti: pieni fino all'altezza almeno di cm. 60 I collettori solari devono essere stilisticamente integrati nell'edificio.	Raccomandato il giardino pensile.
COPERTURE A FALDA		Pendenza massima 30° Materiale: abbadini ardesia, tegole marsigliesi, rame. Vietati i cornicioni in legno, a eccezione di quelli esistenti. Sporgenza massima dal piano di facciata cm. 30, salvo inquadramento in soluzioni progettuali di particolare pregio.	

	Aperture	Non sono ammessi: - i terrazzi a vasca - gli abbaini superiori a cm. 150 di altezza x cm. 150 di larghezza e comunque in misura superiore ad uno ogni 50 mq. di copertura - le finestre nel piano della falda, che costituiscano parti di falda superiori a 4 mq. e siano in misura maggiore di una ogni 50 mq I collettori solari devono risultare contenuti nella pendenza ordinaria del tetto e comunque essere stilisticamente integrati nell'edificio.
SCALE ESTERNE E VANI SCALA		Raccomandata la collocazione sui fronti con minor apporto di calore esterno.

ALLEGATO C

TIPO EDILIZIO		*CAT. CATASTALI*	*% MAX Su PER USO AMMISSIBILE*	*ALTRE PRESCRIZIONI*
R1	EDIFICIO A SCHIERA O VARIANTI DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO	A2, A3, A4, A5, con A10, C1, C2, C3, C6		Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R2	EDIFICIO A SCHIERA O VARIANTI DI INTERESSE AMBIENTALE	A2, A3, A4, A5, con A10, C1, C2, C3, C6		Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R3	ALTRI EDIFICI A SCHIERA	A1, A2, A3, A4, A5 con A10, C2, C6		Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R4	EDIFICIO IN LINEA O VARIANTI DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO	A2, A3, A4, A5, con A10, C1, C2, C3, C6		Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R5	EDIFICIO IN LINEA O VARIANTI DI INTERESSE AMBIENTALE	A2, A3, A4, A5, con A10, C1, C2, C3, C6		Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R6	ALTRI EDIFICI IN LINEA E A BLOCCO	A1, A2, A3, A4, A5 con A10, C2, C6		Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R7	VILLINI	A7, A10 con C6		Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R8	EDIFICI ISOLATI A CARATTERE RURALE	A6 con C2, C6		
S1	CAPANNONI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE O COMM.	D1		
S2	ALBERGHI	D2	Funzioni albeghiere, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 3, 2° comma e succ. modif. e integr. Min. 90% intero edificio.	Immobili costituiti da un'unica unità immobliare. Camere prive di cucina, delle dimensioni previste dalle vigenti leggi; servizi centralizzati nella misura dalla legge di classifica. Posti auto pertinenziali in ragione di uno ogni due nuovi posti letti.
S3	ALBERGHI RESIDENZIALI	D2	Funzioni albeghiere, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 3, 5° comma e succ. modif. e integr. Min. 90% intero edificio.	Immobili costituiti da un'unica unità immobliare. Unità dotate di cucina, delle dimensioni previste dalle vigenti leggi; servzi centralizzati nella misura prevista dalla legge di classifica. Posti auto pertinenziali in ragione di uno ogni due nuovi posti letti.
S4	VILLAGGI ALBERGO	D2	Funzioni albeghiere, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 3, 3° comma e succ. modif. e integr. Min. 90% intero edificio.	Immobili costituiti da una o più unità immobliari funzionalmente connesse a servizi centralizzati. Unità anche dotate di cucina, delle dimensioni previste dalle vigenti leggi; servizi centralizzati nella misura prevista dalla legge di classifica. Posti auto pertinenziali in ragione di uno ogni due nuovi posti letti.
S5	CAMPEGGI	D2	Funzioni ricettive, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 5, 3° comma e succ. modif. e integr. 100%	Immobili costituiti da un'unica unità immobiliare funzionalmente connessa a servizi centralizzati. Piazzuole e spazi per servizi di dimensioni minime pari a quelle previste dalle vigenti leggi di classificazione. Un posto auto per piazzuola. E' fatto obbligo di conservare le alberature esistenti e di porre a dimora, lungo il perimetro e tra le piazzuole, con funzione di filtro visuale, alberi di alto fusto e siepi di essenze vegetali tipiche dei luoghi.
S6	VILLAGGI TURISTICI	D2	Funzioni ricettive, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 5, 2° comma e succ. modif. e integr. 100%	Immobili costituiti da un'unica unità immobiliare funzionalmente connessa a servizi centralizzati. Piazzuole o unità e spazi per servizi di dimensioni minime pari a quelle previste dalle vigenti leggi di classificazione. Un posto auto per piazzuola. E' fatto obbligo di conservare le alberature esistenti e di porre a dimora, lungo il perimetro e tra le piazzuole, con funzione di filtro visuale, alberi di alto fusto e siepi di essenze vegetali tipiche dei luoghi.
S7	PARCHI PER VACANZE	D2	Funzioni ricettive classificate ai sensi della L.R. 11/82 e succ. Modif. E integr. 100%	Spazi per parcheggio in misura almeno di un posto auto per ogni unità ricettiva, aree verdi attrezzate per il gioco lo sport e il riposo in misura almeno del 30% della superficie fondiaria. E' fatto obbligo di conservare le alberature esistenti e di porre a dimora, lungo il perimetro e tra le piazzuole, con funzione di filtro visuale, alberi di alto fusto e siepi di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

ALLEGATO D

TIPO EDILIZIO		*CAT. CATASTALI*	*% MAX Su PER USO AMMISSIBILE*	*ALTRE PRESCRIZIONI*
R1	EDIFICIO A SCHIERA O VARIANTI DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO	A2, A3, A4, A5, con A10, C1, C2, C3, C6	U1: min. 75%. U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5: max. 25%	Superficie abitabile netta minima degli alloggi mq. 38,00 a eccezione di U1/2 e U1/3 per le quali si applica la l.r. n°13/1992 e s.m.i. Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R2	EDIFICIO A SCHIERA O VARIANTI DI INTERESSE AMBIENTALE	A2, A3, A4, A5, con A10, C1, C2, C3, C6	U1: min. 75%. U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5: max. 25%	Superficie abitabile netta minima degli alloggi mq. 38,00 a eccezione di U1/2 e U1/3 per le quali si applica la l.r. n°13/1992 e s.m.i. Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R3	ALTRI EDIFICI A SCHIERA	A1, A2, A3, A4, A5 con A10, C2, C6	U1: min. 70%, max 85% U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U6: max. 30%	Superficie abitabile netta minima degli alloggi mq. 38,00 a eccezione di U1/2 e U1/3 per le quali si applica la l.r. n°13/1992 e s.m.i. Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R4	EDIFICIO IN LINEA O VARIANTI DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO	A2, A3, A4, A5, con A10, C1, C2, C3, C6	U1: min. 75%. U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5: max. 25%	Superficie abitabile netta minima degli alloggi mq. 38,00 a eccezione di U1/2 e U1/3 per le quali si applica la l.r. n°13/1992 e s.m.i. Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R5	EDIFICIO IN LINEA O VARIANTI DI INTERESSE AMBIENTALE	A2, A3, A4, A5, con A10, C1, C2, C3, C6	U1: min. 75%. U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5: max. 25%	Superficie abitabile netta minima degli alloggi mq. 38,00 a eccezione di U1/2 e U1/3 per le quali si applica la l.r. n°13/1992 e s.m.i. Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R6	ALTRI EDIFICI IN LINEA E A BLOCCO	A1, A2, A3, A4, A5 con A10, C2, C6	U1: min. 70%, max 85% U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U6: max. 30%	Superficie abitabile netta minima degli alloggi mq. 38,00 a eccezione di U1/2 e U1/3 per le quali si applica la l.r. n°13/1992 e s.m.i. Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R7	VILLINI	A7, A10 con C6	U1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5: 100%	Superficie abitabile netta minima degli alloggi mq. 75,00. Superficie netta minima per alloggio per eventuali cantine e ripostigli mq. 6,00. Posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare n° 1.
R8	EDIFICI ISOLATI A CARATTERE RURALE	A6 con C2, C6		
S1	CAPANNONI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE O COMM.	D1		
S2	ALBERGHI	D2	Funzioni alberghiere, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 3, 2° comma e succ. modif. e integr. Min. 85% intero edificio.	Immobili costituiti da un'unica unità immobliare. Camere prive di cucina, delle dimensioni previste dalle vigenti leggi; servizi centralizzati nella misura dalla legge di classifica. Posti auto pertinenziali in ragione di uno ogni due nuovi posti letti.
S3	ALBERGHI RESIDENZIALI	D2	Funzioni alberghiere, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 3, 5° comma e succ. modif. e integr. Min. 85% intero edificio.	Immobili costituiti da un'unica unità immobliare. Unità dotate di cucina, delle dimensioni previste dalle vigenti leggi; servzi centralizzati nella misura prevista dalla legge di classifica. Posti auto pertinenziali in ragione di uno ogni due nuovi posti letti.
S4	VILLAGGI ALBERGO	D2	Funzioni alberghiere, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 3, 3° comma e succ. modif. e integr. Min. 85% intero edificio.	Immobili costituiti da una o più unità immobliari funzionalmente connesse a servizi centralizzati. Unità anche dotate di cucina, delle dimensioni previste dalle vigenti leggi; servizi centralizzati nella misura prevista dalla legge di classifica. Posti auto pertinenziali in ragione di uno ogni due nuovi posti letti.
S5	CAMPEGGI	D2	Funzioni ricettive, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 5, 3° comma e succ. modif. e integr. 100%	Immobili costituiti da un'unica unità immobiliare funzionalmente connessa a servizi centralizzati. Piazzuole e spazi per servizi di dimensioni minime pari a quelle previste dalle vigenti leggi di classificazione. Un posto auto per piazzuola. E' fatto obbligo di conservare le alberature esistenti e di porre a dimora, lungo il perimetro e tra le piazzuole, con funzione di filtro visuale, alberi di alto fusto e siepi di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

S6	VILLAGGI TURISTICI	D2	Funzioni ricettive, classificate ai sensi della L.R. 11/82, art. 5, 2° comma e succ. modif. e integr. 100%	Immobili costituiti da un'unica unità immobiliare funzionalmente connessa a servizi centralizzati. Piazzuole o unità e spazi per servizi di dimensioni minime pari a quelle previste dalle vigenti leggi di classificazione. Un posto auto per piazzuola. E' fatto obbligo di conservare le alberature esistenti e di porre a dimora, lungo il perimetro e tra le piazzuole, con funzione di filtro visuale, alberi di alto fusto e siepi di essenze vegetali tipiche dei luoghi.
S7	PARCHI PER VACANZE	D2	Funzioni ricettive classificate ai sensi della L.R. 11/82 e succ. Modif. E integr. 100%	Spazi per parcheggio in misura almeno di un posto auto per ogni unità ricettiva, aree verdi attrezzate per il gioco lo sport e il riposo in misura almeno del 30% della superficie fondiaria. E' fatto obbligo di conservare le alberature esistenti e di porre a dimora, lungo il perimetro e tra le piazzuole, con funzione di filtro visuale, alberi di alto fusto e siepi di essenze vegetali tipiche dei luoghi.