COMUNE DI MAISSANA
PROVINCIA DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO PRELIMINARE

NORME URBANISTICHE GENERALI

Il Sindaco: On. Egidio Banti

Il tecnico comunale: Geom. Paolo Boicelli

Progettisti: Arch. Alberto Boccardo C.so Europa 1266 – 16148 Genova
Tel. 010 391372 albertoboccardo@yahoo.it
Ordine degli architetti della Provincia di Genova n° 767

Arch. Diego Zoppi Via Caffaro 31/4 – 16124 Genova
Tel. 010 2474785 diego.zoppi@architettiriuniti.com
Ordine degli architetti della Provincia di Genova n° 1627





Geologo: Dott. Massimo Morachioli via Canale 8 19033 Castelnuovo M. (SP)
Ordine Regionale dei Geologi della Liguria n° 145

Collaboratori: Arch. Marina Bonacasa

Arch. Valentina La Castellana

Elaborato n° D 3

Data: febbraio 2011

ART.1

AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme definiscono le modalità applicative della Struttura del Piano.
La loro finalità è far corrispondere lo sviluppo attuativo del Piano agli obiettivi che la C.A. intende perseguire per il raggiungimento delle prestazioni pianificatorie, come definito nel Documento degli Obiettivi, conformemente al quadro legislativo vigente in materia.

La Struttura del piano definisce:

- impianto e il funzionamento del sistema territoriale;
- l'impianto e il funzionamento della disciplina paesistica;
- l'impianto cartografico di Supporto.

La Struttura del piano individua:

- *gli ambiti di conservazione*, per i quali il piano persegue sostanziali finalità di conservazione
- *gli ambiti di riqualificazione*, per i quali il Piano persegue finalità di integrazione e completamento del tessuto edilizio mediante limitate trasformazioni che non modifichino l'assetto complessivo;
- *i distretti di Trasformazione,* nei quali il Piano persegue finalità di completamento di funzioni esistenti o nuove funzioni in aree debolmente insediate.
- *i territori di presidio ambientale*; per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva del territorio;
- *le aree di produzione agricola*, per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva mediante l'individuazione delle peculiarità che il territorio offre;
- *i territori non insediabili*, per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione;
- il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto;
- la capacità turistico ricettiva secondo quanto disposto dalla L.R. 7 febbraio 2008, n. 2 e S.M.I;
- i margini di flessibilità;
- il peso insediativo.

La Struttura del Piano è dotata di un apparato normativo comprendente:

- norme urbanistiche generali (ELABORATO D3);

- norme di conformità per gli *ambiti di conservazione* (art. 30 L.U.R. 04/07/1997), nonchè per *i territori di presidio ambientale, le aree di produzione agricola, i territori non insediabili, le aree a servizi pubblici* (ELABORATO D4);
- norme di congruità per i *Distretti di Trasformazione* (art. 31 L.U.R. 04/07/1997) (ELABORATO D4);
- Norme ambientali costituenti livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento paesistico (ELABORATO D5);

- norme e criteri per le Attività Turistico-Ricettive;
- Norme Geologiche;

In caso di contrasto tra tavole diverse si intendono prevalenti le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio (con rapporto alla scala maggiore).

Il complesso normativo della struttura del P.U.C. è integrato, per quanto compatibile e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale; in caso di contrasto o difformità di norme o definizioni, prevalgono sempre quelle del P.U.C.

ART. 2

CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC

L'apparato normativo definisce, in ottemperanza all'Art. 27 del L.U.R. n. 36/97, l'impianto ed il funzionamento del sistema territoriale e paesistico del Comune di Maissana e costituisce parte integrante della Struttura del Piano.

Ai fini dell'applicazione della disciplina normativa per quanto riguarda l'assetto catastale e consistenza degli immobili si assume come riferimento la situazione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC.

L'impostazione dell'apparato normativo del P.U.C. è intesa come concreto ed efficace strumento per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, riconoscendo alla pianificazione il ruolo di disegnare un sistema territoriale organico.

La definizione dei margini di flessibilità, sulla base delle norme di conformità proprie degli ambiti di conservazione e riqualificazione e di quelle di congruenza relative ai distretti di trasformazione, renderanno il PUC adattabile sia ai processi in atto sia a quelli futuri.

In tal senso l'apparato normativo definisce una schematizzazione e semplificazione delle procedure, volte non solo a superare i consueti problemi interpretativi e l'incertezza attuativa, ma a costituire un quadro il più possibile semplice e leggibile da tutti, onde favorire, nella più ampia trasparenza, tutte le modalità attuative individuate.

L'apparato normativo è articolato in conformità alla L.R. N. 36/97 e disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica ed edilizia nei sotto elencati ambiti e sottoambiti:

AREE INSEDIATE STORICHE

ZONE EX D.M. 02/04/68	Identificativo PUC	Ambiti/Distretti
A	**Ce - Tessuto edilizio storico**	Ambito di conservazione
A	**PF2 – Edilizia storica specialistica di fondovalle**	Ambito di conservazione

AREE INSEDIATE O INSEDIABILI

ZONE EX D.M. 02/04/68	SOTTOAMBITO Identificativo PUC	Ambiti/Distretti
B	**RBs – Tessuto edilizio compatto**	Ambito di riqualificazione
B	**RBc –Tessuto edilizio discontinuo di nucleo**	Ambito di riqualificazione
C	**RC –Tessuto edilizio discontinuo di margine**	Distretto di trasformazione
C	**RBq –Tessuto edilizio discontinuo da riqualificare**	Distretto di trasformazione
F	**ATr - Area Turistico Ricettiva alberghiera**	Ambito di riqualificazione
F	**ATc - Area Turistico Ricettiva all'aria aperta**	Ambito di riqualificazione
F	**ATa - Area Turistica per attrezzature all'aria aperta**	Ambito di riqualificazione
F	**A Sp - Area per strutture specialistiche**	Ambito di riqualificazione

AREE PRODUTTIVE O PER SERVIZI SPECIALI

ZONE EX D.M. 02/04/68	Identificativo PUC	Ambiti/Distretti
D	**DTr1 – Area artigianale**	Distretto di trasformazione
D	**DTr2 – Area raccolta diaspro**	Distretto di trasformazione
D	**DTr3 - Area per funzioni urbane miste, residenziali – produttive**	Distretto di trasformazione
D	**DTr4 – Area per funzioni al servizio della mobilità**	Distretto di trasformazione

AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

ZONE EX D.M. 02/04/68	**Identificativo PUC**	**Ambiti/Distretti**
E	**EPN - Aree di Produzione agricola**	Ambito di conservazione
E	**EPC - Aree a bosco coltivato**	Ambito di conservazione
E	**EPB - Aree a bosco ceduo**	Ambito di conservazione
E	**EPZ - Aree per la zootecnia**	Ambito di conservazione

TERRITORI NON INSEDIABILI

ZONE EX D.M. 02/04/68	**Identificativo PUC**	**Ambiti/Distretti**
E	**T Ra - Aree di rispetto Ambientale**	Ambito di conservazione
E	**PF1 - Parco Fluviale**	Ambito di conservazione
E	**TNi - Territorio non Insediabile**	Ambito di conservazione

AREE DI PRESIDIO AMBIENTALE

ZONE EX D.M. 02/04/68	**Identificativo PUC**	**Ambiti/Distretti**
E	**ETa – Aree di riconversione a nuove attività e salvaguardia idrogeologica**	Ambito di riqualificazione

AREE A SERVIZI PUBBLICI

ZONE EX D.M. 02/04/68	**Identificativo PUC**	**Ambiti/ Distretti**
Servizi di quartiere	**ICr - Area per Interesse Comune religioso**	
Servizi di quartiere	**ICc - Area per Interesse Comune civile**	
Servizi di quartiere	**VPa - Area per verde pubblico**	
Servizi di quartiere	**VS - Area per attrezzature sportive**	
Servizi di quartiere	**P - Aree per parcheggio pubblico**	

ART. 3

DEFINIZIONE DI "CENTRO ABITATO"

Il P.U.C. recepisce quale delimitazione del centro abitato l'area urbana perimetrata ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada (d.lgs. 30/04/1992 n° 285) e s.m. e i. anche posteriormente alla data di approvazione del P.U.C. medesimo.

ART. 4

DEFINIZIONE DI "NORMATIVA AMBIENTALE"

Il P.U.C. definisce una propria Normativa Ambientale (Allegato D4) che costituisce Livello Puntuale del PianoTerritoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria. Ogni intervento sul territorio Comunale dovrà conformarsi al rispetto di quanto previsto in tale Normativa.

La rispondenza alla Normativa ambientale costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nel Territorio Comunale.

Eventuali proposte di intervento in deroga alla Normativa Ambientale Puntuale, devono essere specificatamente motivate e possono essere autorizzate dagli Uffici Comunali su parere della locale Commissione del Paesaggio , sulla base di una esauriente ed appropriata documentazione.

Tale documentazione dovrà costituire alternativamente:

-S.O.I. come definito dall'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. della Regione Liguria

-Relazione Paesistica come definita dalle vigenti Normative Regionali e Nazionali

ART.5

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il PUC, in conformità al Testo coordinato delle leggi in materia di disciplina dell'attività edilizia di cui alla L.R. 6 giugno 2008 n°16 coordinato con L.R. 17 giugno 2008 n°17 e s.m. e i., recepisce le specifiche categorie di intervento, a rilevanza edilizia e/o urbanistica, con i criteri e modi di seguito descritti. Eventuali nuove definizioni degli interventi qui descritti, dovute a successivi strumenti normativi o legislativi sovracomunali prevarranno immediatamente sulle definizioni riportate di seguito.

5.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Cfr Art. 6 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Cfr Art. 7 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.3 RESTAURO

Cfr Art. 8 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Cfr Art. 9 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Cfr Art. 10 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.6.MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE

Cfr Art. 13 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.7 SOSTITUZIONE EDILIZIA

Cfr Art. 14 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.8 NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

Cfr Art. 15 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Cfr Art. 16 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

ART.6

PARAMETRI URBANISTICI

Art. 6.1 Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.)

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

2. Non sono da ricomprendere nella SA:

a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;

b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;

d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;

e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 L. R. 16/2008 e s.m.e i., quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e s.m.e i.,, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;

b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);

d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19.

4. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

Art. 6.2 Locali interrati

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 77 L.R. 16/2008 e 17/2008.
2. I locali di cui al punto precedente sono esclusi dal calcolo della S.A. se sottostanti Volumi fuori terra

Art. 6.3 Superficie netta di vendita

1. Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

Art. 6.4 Volume virtuale

1. 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.

Art. 6.5 Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area sono espressamente previste e disciplinate dal PUC.

Art. 6.6 Indice di utilizzazione insediativa

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 6.7 Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 T.C. L.R. 16/08 e L.R. 17/08 nel caso di DIA. La Civica amministrazione può prevedere nel regolamento edilizio l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativi 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.

Art. 6.8 Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5, T.C. L.R. 16/08 e L.R. 17/08 nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 6.9 Rapporto di copertura

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

Art. 6.10 Distanze

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

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (Df);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 6.11 Altezza (abbreviata negli articoli relativi ai sub ambiti come H)

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.

Art. 6.12 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

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

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

3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

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

Art. 6.13 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.

Art. 6.14 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.

Art. 6.15 (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.

Art. 6.16 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.

Art. 6.17 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. 7

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi edilizi sul territorio si distinguono in:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- interventi di nuova edificazione.

Di norma gli interventi sugli organismi edilizi esistenti non possono essere disarticolati ed oggetto di separata richiesta di titolo abilitativo quando tra loro esiste un rapporto di

funzionalità ovvero di coerenza tipologica (ad esempio essere interessati da uno medesimo vano scala, da una comune facciata o copertura ecc.).
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale sono quelli definiti all'art. 5 delle presenti Norme, commi 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 5.5; 5.6; 5.7; per quanto riguarda la ristrutturazione urbanistica (comma 5.9) è ammessa su tutto il territorio comunale a seguito di P.U.O.(di cui all successivo comma 7.1) o T:A.C. (di cui all successivo comma 7.2) a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la locale Commissione Edilizia.
Su tutto il territorio comunale è applicabile la legge n° 24/2001 per la riutilizzazione dei sottotetti, fatte salve eventuali limitazioni contenute nelle schede norma.

Art.7.1 Titolo abilitativo ordinario

L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme.
L'intervento diretto è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.), fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, possono essere soggetti a diverso procedimento abilitativo.
Il PUC individua i casi in cui il rilascio del Permesso di Costruire può essere assoggettato a P.U.O. o ad obbligo di convenzione tra i soggetti richiedenti e l'ente comunale (Permesso di Costruire convenzionato) al sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n° 36/97.
Il PUC definisce per ogni ambito o sub-ambito, per le aree di produzione agricola, per quelle di presidio ambientale, la superficie abitabile (SA) massima realizzabile e le relative modalità di attuazione nel periodo di validità del piano.

Art.7.2 Titolo abilitativo convenzionato (TAC)

Il rilascio del titolo abilitativo convenzionato (**Permesso di Costruire convenzionato**) è subordinato alla stipula di apposita convenzione che definisca:

- l'obbligo e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal regime di ambito nel quale l'intervento è ricompreso secondo l'art. 49 della L.U.R. 04/07/1997 n° 36 e secondo l'entità ed i criteri di cui alla L.R. n° 25/95 e relativa circolare n° 59132/95 e s.m. e i.;
- la modalità ed i termini per la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree relative alle opere di cui sopra;
- le garanzie cauzionali e fideiussorie per l'adempimento, nel rispetto dei termini della convenzione stessa, degli obblighi ivi assunti, nonché per l'esecuzione dei lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- il vincolo delle superfici a parcheggio pertinenziale prescritte per l'intervento assentito con atto pubblico;

- la cessione, ovvero la disponibilità a richiesta dell'amministrazione Comunale, delle aree per servizi prescritte, in proporzione all'intervento, dalla scheda d'ambito.

Per il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato l'Amministrazione Comunale ha facoltà di chiedere Studi Organici di Insieme (S.O.I.) o Schemi di Assetto Urbanistico (S.A.U.) anche se non esplicitamente previsti dal P.T.C.P. o dal P.T.C. provinciale.

Art. 7.3 Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O. o strumento equipollente)

Il Progetto urbanistico operativo, qualora obbligatoriamente previsto dalle norme d'ambito, ovvero qualora sia ritenuto opportuno dalla Civica amministrazione, dovrà essere redatto con i contenuti e gli elaborati di cui all'art. 50 della L.U.R. 04/07/1997 n° 36 .

Art. 8

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

Il territorio comunale è stato suddiviso in:
- Unità Territoriali (Art. 8.1),
- ambiti di conservazione (Art. 8.2),
- ambiti di riqualificazione (Art. 8.3)
- distretti di trasformazione (Art. 8.4)
- sub-ambiti relativi a ambiti e distretti

Art. 8.1 Unità territoriali

Le Unità Territoriali definiscono le macroaree territoriali storicamente interconnesse, costituite da gruppi di insediamenti, maggiormente relazionate tra loro con le relative aree agricolo-boschive di pertinenza. Data la limitata evoluzione del sistema socioeconomico locale e conseguentemente della proprietà immobiliare/fondiaria si definiscono le Unità territoriali di seguito descritte e rappresentate in cartografia al fine di agevolare gli asservimenti in aree agricole tra lotti non contigui.

U.T. 1 - CEMBRANO, OSSEGNA, CAMPORE, SANTA MARIA
U.T. 2 - MAISSANA, DISCONESI, COLLI
U.T. 3 - TAVARONE, SALTERANA
U.T. 4 - TORZA, CHIAMA, VELVA

Al fine di promuovere e agevolare le attività di sviluppo agricolo e silvo-pastorale è ammesso nei sub-ambiti EPN, EPC, EPB, EPZ l'asservimento di lotti non contigui compresi entro un raggio di m. 1000 o comunque compresi all'interno della stessa Unità Territoriale.

Art. 8.2 - Ambiti di conservazione "CE"

CE 1 CAMPORE CENTRO STORICO
CE 2 CEMBRANO CENTRO STORICO
CE 3 DISCONESI CENTRO STORICO
CE 4 MAISSANA CENTRO STORICO
CE 5 COLLI
CE 6 OSSEGNA CENTRO STORICO
CE 7 SANTA MARIA CENTRO STORICO
CE 8 SALTERANA CENTRO STORICO
CE 9 TAVARONE CENTRO STORICO
CE 10 TORZA CENTRO STORICO
CE 11 COLLI DI OSSEGNA CENTRO STORICO
CE 12 VELVA

Art. 8.3 Ambiti di riqualificazione "R"

R 1 CAMPORE
R 2 CEMBRANO
R 3 OSSEGNA
R 4 DISCONESI
R 5 TORZA
R 6 CHIAMA
R 7 MAISSANA SOTTOSTRADA

Art. 8.4 Distretti di trasformazione "Z"

Z 1 CEMBRANO Crocetta
Z 2 LA CROCE
Z 3 OSSEGNA
Z 4 CAMPORE Croso
Z 5 SANTA MARIA
Z 6 MAISSANA
Z 7 TAVARONE
Z 8 TAVARONE Centro sportivo
Z 9 MONTE PELATO

Z 10 TORZA

Z 11 LA MOLA

Z 12 SALTERANA

Z 13 BURANO

Art. 8.5 Sottoambiti di riqualificazione o di trasformazione

RBs - Tessuto edilizio compatto

R Bc - Tessuto edilizio discontinuo di nucleo

R C - Tessuto edilizio discontinuo di margine

RBq – Tessuto edilizio discontinuo da riqualificare

ATr - Area Turistico Ricettiva Alberghiera

ATc - Area Turistico Ricettiva all'aria aperta

ATa - Area Turistica per attrezzature all'aria aperta

DTr1 – Aree Artigianali

DTr2 – Aree raccolta diaspro

DTr3 – Aree per funzioni urbane miste, residenziali - produttive

DTr4 – Aree per funzioni al servizio della mobilità

ASp – Aree per strutture specialistiche

Art. 8.6 Zone Agricole (Ambiti di conservazione)

EPN- Aree di produzione agricola

EPC – Aree a bosco coltivato

EPB – Aree a bosco ceduo

EPZ – Aree per la zootecnia

Art. 8.7 Territori non insediabili (Ambiti di conservazione)

ETa Territorio non insediabile

PF – Parco fluviale

T Ra - Aree di rispetto Ambientale

Art. 8.8 Aree di presidio ambientale

ETa – Aree di riconversione a nuove attività e salvaguardia idrogeologica

Art. 8.9 Aree a servizi (comuni a Ambiti di conservazione e riqualificazione)

P - Area a parcheggio pubblico

I Cr - Area per interesse comune religioso

I Cc – Area per interesse comune civile

V Pa – Area per verde pubblico

ART. 9

DEFINIZIONI E PARAMETRI SUB-AMBITI

ART. 9.1 SUB-AMBITO RBs - Tessuto edilizio compatto

Aree caratterizzate da equilibrato rapporto con il contesto che non consente modifiche di densità edilizia in quanto i sottoambiti RBs racchiudono le porzioni di tessuto edilizio continuo o comunque saturo.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, Turistico ricettiva alberghiera, Ricettività diffusa, direzionale commerciale con esclusione di strutture di medie e grandi dimensione (Cfr Art. 11)

INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. La trasformazione del tessuto edilizio esistente dovrà tendere ad una migliore integrazione con i modelli tradizionali presenti nel contesto.

All'interno dei sotto ambiti RBs, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente non in contrasto con la Normativa paesistica contenuta nel presente Piano.

Sono ammessi: interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7.

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	Incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	Incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

ART. 9.2 SUB AMBITO RBc –Tessuto edilizio discontinuo di nucleo
(Zona B ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate da equilibrato rapporto con il contesto che consente limitate modifiche di densità edilizia tendenti a definire una regolarità e omogeneità di tessuto edilizio. Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. La trasformazione del tessuto edilizio esistente dovrà tendere ad una migliore integrazione con i modelli tradizionali presenti nel contesto.
I sottoambiti RBc racchiudono le porzioni di tessuto edilizio discontinuo, attigue alle aree storiche o comunque sature.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, Turistico ricettiva alberghiera, Ricettività diffusa, direzionale commerciale con esclusione di strutture di media e grande dimensione, fruizione ambientale attiva;
(Cfr Norme generali Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI:
Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nelle presenti Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9.
Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi che non incidano significativamente sul manto vegetale.
Gli interventi di nuova costruzione (Cfr punto 5.8) sono assentibili a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni
I.U.I. = 0,2 mq/mq
H max = 9,50 m
Dc = 3,00 m
Df = Non inferiore all'altezza maggiore dei due fabbricati e comunque non inferiore a 6 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:
- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

ART. 9.3 SUB AMBITO RC – Tessuto edilizio discontinuo di margine-
(Zona B ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate da equilibrato rapporto con il contesto che consente modifiche di densità edilizia tendenti a completare tessuti edilizi discontinui definendo una migliore relazione tra aree agricolo naturali e nuclei abitati . I subambiti RC racchiudono le porzioni di tessuto edilizio discontinuo, periferiche rispetto alle aree storiche o comunque a maggiore densità, definendo un filtro tra nuclei e aree naturali o agricole circostanti.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, Turistico ricettiva alberghiera, Ricettività diffusa, direzionale commerciale con esclusione di strutture di media e grande dimensione, fruizione ambientale attiva (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. La trasformazione del tessuto edilizio esistente dovrà tendere ad una migliore integrazione con i modelli tradizionali presenti nel contesto.
Sono ammessi con titolo abilitativo diretto interventi ascrivibili alle tipologie di ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6,
Sono ammessi a seguito di T.A.C. di cui all'art.7 comma 2, interventi ascrivibili alle tipologie di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 .
Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.
Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare il rispetto delle seguenti condizioni

I.U.I. = 0,1 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

ART. 9.4 SUB AMBITO RBq – Tessuto edilizio da riqualificare
(Zona B ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate da espansione recente diffusa, non continua e non sufficientemente dotate di infrastrutturazione viaria e servizi. L'attuale situazione consente modifiche di densità edilizia tendenti a completare tessuti edilizi con l'obbiettivo di ottenere una maggiore omogeneità di impianto e migliorare l'accessibilità e le aree a parcheggio pubblico.
Particolare attenzione dovrà essere posta nella relazione tra funzione abitativa e strutture per le telecomunicazioni presenti.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, Turistico ricettiva alberghiera, Ricettività diffusa, fruizione ambientale attiva (Cfr. Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. La trasformazione del tessuto edilizio esistente dovrà tendere ad una migliore integrazione con i modelli tradizionali presenti nel contesto.
All'interno dei sotto ambiti RBq, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente non in contrasto con la Normativa paesistica contenuta nel presente Piano.
Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6;
Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.
Sono inoltre ammessi interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti, 5.7, 5.8, 5.9 a seguito di T.A.C. di cui all'art.7 comma 2, in cui il proponente si

impegni alla realizzazione contestuale all'attività edificatoria richiesta, di opere miranti al miglioramento dell'infrastrutturazione dell'area o delle zone a margine.

Lotto minimo di intervento mq 1500
I.U.I. = 0,1 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:
- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

ART. 9.5 SUB AMBITO ATr – Area Turistico Ricettiva Alberghiera
(Zona B ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate dalla presenza di strutture ricettive alberghiere come definite dalla L.R. 02/2008 di cui si prevede il mantenimento. Data la struttura dell'offerta alberghiera comunale, se ne auspica la riqualificazione e l'adeguamento agli attuali canoni delle strutture turistiche, anche in previsione di concrete sinergie sviluppabili con le aree della riviera spezzina nonché con le aree dell'intera Val di Vara. La presente normativa mira a facilitare processi di rinnovamento del patrimonio alberghiero locale e comunque al suo mantenimento.
FUNZIONI AMMESSE: residenziale (non oltre il 50% della S.A.), Turistico ricettiva alberghiera, (Cfr Art. 11) ovvero :

a) gli alberghi;
b) le residenze turistico-alberghiere;
c) le residenze d'epoca;
d) le locande;
e) gli alberghi diffusi.
E' comunque ammessa la Ricettività diffusa
Non oltre 50% di ciascuna unità immobiliare potrà essere destinato a altra funzione compatibile con la funzione turistico ricettiva alberghiera ovvero residenza, esercizi commerciali di dettaglio, esercizi artigianali con s.a. inferiore a mq 150, servizi pubblici o privati, parcheggi, strutture ricettive in genere, connettivo urbano (studi professionali, agenzie di viaggio, istituti di credito, uffici in genere), pubblici esercizi
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi.
Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6,;
Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.
Sono inoltre ammessi interventi di cui ai punti, 5.7, 5.8, 5.9 a seguito di rilascio di permesso a costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti condizioni:
- Stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, garantita da apposita fideiussione, in cui il proponente si impegna alla realizzazione contestuale all'attività edificatoria richiesta, di opere miranti al miglioramento dell'infrastrutturazione dell'area o delle zone a margine.

I.U.I. = 0,2 mq/mq
H max = da valutarsi in relazione a H max degli edifici attigui, rispetto ai quali, la quota di gronda (o estradosso di solai piani) non potrà superare di m. 3 quella media degli edifici attigui
Dc = 3,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a 6,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:
se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 200

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

ART. 9.6 SUB AMBITO ATc – Area Turistico-ricettiva all'aria aperta
(Zona F ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree destinate alla realizzazione di campeggi all'aria aperta e servizi connessi
FUNZIONI AMMESSE: Ricettiva all'aria aperta, limitata alle categoria Campeggi, (ex art. 13, 14 L. R. 2/2008); fruizione ambientale attiva (Cfr art. 11 Norme generali)

INTERVENTI AMMESSI:
Sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di approvazione di P.U.O. (Piano Urbanistico Operativo ex art. 50 L. R. 36/1997) in cui il proponente si impegni alla realizzazione contestuale all'attività edificatoria richiesta, di opere miranti al miglioramento dell'infrastrutturazione viaria dell'area o delle zone a margine al fine di rendere compatibile la realizzazione di quanto previsto con la viabilità di servizio.
In tal caso l'intervento è assentibile nel rispetto dei seguenti parametri:
S.A. = 250 mq destinati a servizi, posto ristoro, uffici
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

ART. 9.7 SUB AMBITO ATa – Area Turistica per attrezzature all'aria aperta
(Zona F ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree destinate alla realizzazione di attrezzature per la fruizione dell'ambiente all'aria aperta quali "parchi robinson" "percorsi vita", aree attrezzate per associazioni scoutische e simili,

maneggi e ricovero animali (compatibilmente con la normativa igienico sanitaria e con l'osservanza delle distanze minime dalle residenze) e servizi connessi

FUNZIONI AMMESSE:, Ricettiva all'aria aperta limitata a quanto previsto all'art. 15 L. R. 2/2008,, attività ludico-didattiche che richiedano una leggera infrastrutturazione di servizio

INTERVENTI AMMESSI: Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi di nuova costruzione finalizzati a limitate volumetrie a servizio dell'attività insediata (quali depositi, servizi igienici, sala didattica) a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni.

S.A. max = 100 mq
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

ART. 9.8 SUB AMBITO ASp – Aree per strutture specialistiche
(Zona F ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree destinate alla realizzazione di strutture sociosanitarie quali case per anziani, strutture ambulatoriali, attrezzature di interesse comune in generale, strutture ricettive a gestione pubblica o privata convenzionata

FUNZIONI AMMESSE: attività di interesse generale

INTERVENTI AMMESSI: Sono ammessi interventi di cui ai punti, 5.8, 5.9 a seguito a seguito di T.A.C. di cui all'art.7 comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni.

H max = 9,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Su eventuali edifici esistenti ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi: interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.7

ART. 9.9 SUB AMBITO DTr1 –Area Artigianale
(Zona D ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Area caratterizzata da bassa acclività, buona accessibilità e posizione defilata rispetto alle principali visuali e al tessuto abitato circostante e in parte già occupata da attività di tipo

produttivo. Tali caratteristiche consentono limitati consolidamenti o razionalizzazioni delle strutture edilizie al servizio dell'attività produttiva mantenendo o ricercando un equilibrato rapporto con il contorno

FUNZIONI AMMESSE: attività produttiva di tipo artigianale e affini, depositi, direzionale commerciale (Cfr Norme generali Art. 11)

INTERVENTI AMMESSI: Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6,

Interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punt 5.7, 5.8, 5.9 sono ammessi previa dimostrazione di compatibilità con la vigente normativa di settore idraulico-fluviale (Piano di Bacino del Fiume Magra).

Le sistemazioni esterne dovranno prevedere di norma siepi o alberature d'alto fusto a perimetro delle aree di intervento.

Sono sempre ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

Sono inoltre ammessi, ammessi previa dimostrazione di compatibilità con la vigente normativa di settore idraulico-fluviale (Piano di Bacino del Fiume Magra),. interventi di nuova costruzione a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni

R.C. = 0,25 mq/mq

H max = 7,50 m

Dc = 5,00 m

Df = Non inferiore all'altezza maggiore dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10 m

Ds = 5,00 m

Per eventuali edifici a destinazione residenziale presenti sull'area valgono le norme di sub-ambito RBs.

ART. 9.10 SUB AMBITO DTr2 –Area raccolta diaspro
(Zona D ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Area caratterizzata dalla presenza di diaspro in superficie. In tale sito, già oggi servito da strada carrozzabile, a seguito di adempimenti di quanto previsto dalla normativa in materia di cave e attività estrattiva è assentibile il prelievo di limitate quantità di diaspro al fine di rendere disponibile il tradizionale inerte per gli intonaci tradizionalmente utilizzati in alta Val di Vara.

In tale area non sono ammesse costruzioni e eventuali movimenti terra e sbancamenti dovranno essere di limitata entità.

ART. 9.11 SUB AMBITO DTr3 –Area per funzioni miste, residenziali - produttive (Zona C ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Area posizionata a margine dell'abitato di Cembrano destinata a accogliere una struttura mista residenziale e produttiva a tecnologia avanzata.

FUNZIONI AMMESSE: produttivo evoluto, residenziale, Ricettività diffusa, funzione agricola, (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. Particolare cura dovrà essere posta nel contenimento di rumori all'esterno degli edifici interessati all'eventuale attività produttiva in modo da assolvere comunque ai parametri di legge in tema di inquinamento acustico.
Sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di rilascio di T.A.C. nel rispetto delle seguenti condizioni

I.U.I. = 0,2 mq/mq
H max = 8,50 m
Dc = 5,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

ART. 9.12 SUB AMBITO DTr4 –Area per funzioni al servizio della mobilità (Zona D ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Area a margine della strada provinciale Torza - San Pietro Vara deputata all'inserimento di stazione per il rifornimento carburante comprensiva di autofficina, bar ristoro e residenza .
FUNZIONI AMMESSE: servizi per la mobilità, residenziale (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Per la residenza, limitata all'esistente, valgono le norme di cui al punto 9.1 delle presenti Norme.
Per le altre funzioni sono assentibili, nel rispetto delle Norme di settore e a seguito di T.A.C. di cui all'art.7 comma 2, interventi di nuova costruzione per strutture al servizio della sola attività prevista nel rispetto dei seguenti parametri:
Dc = 3,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a m 6,00

Ds = 5,00 m.

ART. 9.13 SUB AMBITO EPN –Aree di produzione agricola
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di effettiva produzione agricola caratterizzate da presenza diffusa di aree coltivate a foraggio, colture ortive e limitate presenza di zootecnia

FUNZIONI AMMESSE: attività agricola e residenziale ad essa funzionale, Ricettività diffusa (Cfr Art. 11)

INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole, intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta anche un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.

I nuovi interventi devono essere condotti nel rispetto delle preesistenze ambientali quali percorsi storici, sentieri, terrazzamenti e devono uniformarsi ai caratteri tipologici degli insediamenti rurali locali come descritto nella allegata normativa ambientale.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione per:

1 - uso residenziale;

2 – ricovero attrezzature, macchinari e magazzini in genere;

3 - ricovero di bestiame

Gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo sono assentibili a seguito di stipula con il Comune di una convenzione ex comma 6 art. 35 L.R. n° 36/1997, e successivo rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq

H max = 7,00 m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

RC = 1/20 mq/mq (riferito al lotto su cui avviene l'intervento e non all'area asservita che, parzialmente, può non essere contigua)

L'edificabilità dei suoli ai fini residenziali è ammessa nei sub ambiti EPN, nel rispetto dei parametri sopra riportati sino al raggiungimento di un tetto edificabile pari a S.A. = 2.300 mq a livello di territorio comunale.

Indipendentemente dall'eventuale utilizzo ai fini residenziali dell'I.U.I., gli interventi di cui al punto 2 e 3 del presente articolo sono assentibili a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.
RC = 1/10 (riferito al lotto su cui avviene l'intervento e non all'area asservita che, parzialmente, può non essere contigua)

Per gli interventi edificatori in genere, è ammesso l'asservimento di lotti non contigui ma ricompresi all'interno della stessa Unità Territoriale, come rappresentate in planimetria, o in alternatva non distanti oltre 1000 m. tra loro e ricadenti nei sub ambiti EPN, EPC, EPB, EPZ.
La realizzazione di serre è ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.4 L.R. 17/1976 e s.m.e i..
Sono consentiti accorpamenti di volumi esistenti all'interno dei sottoambiti EPN, EPC, EPB, EPZ sino ad S.A. max = 100 mq. Le nuove volumetrie, derivanti da detti accorpamenti dovranno comunque sottostare ai parametri di zona.
Nelle porzioni di aree ricadenti nei sub ambiti di cui al presente articolo e normate con il regime ANI-MA dal vigente PTCP non sono consentiti interventi di nuova edificazione; tali porzioni permettono il trasferimento dell'I.U.I. laddove possibile l'edificazione all'interno dei sottoambiti EPN, EPC, EPB, EPZ.
E' quindi ammessa la costruzione di strade interpoderali, piste tagliafuoco e per la gestione del bosco e fondo naturale drenante
Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".

ART. 9.14 SUB AMBITO EPC –Aree a bosco coltivato
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di effettiva produzione agricola caratterizzate da presenza diffusa di castagneto e da aree idonee alla coltivazione o al prelievo controllato di prodotti del sottobosco.

FUNZIONI AMMESSE: attività agricola (Cfr Art. 11)

INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole in genere, con particolare riferimento alla silvicoltura ma intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.

E' quindi ammessa la costruzione di strade interpoderali, piste tagliafuoco e per la gestione del bosco e fondo naturale drenante

Sono ammessi interventi di nuova costruzione per:

1 – ricovero attrezzature, macchinari e magazzini in genere, ricovero di bestiame.

Gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo sono assentibili a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Per gli interventi edificatori in genere, è ammesso l'asservimento di lotti non contigui ma ricompresi all'interno della stessa Unità Territoriale, come rappresentata in planimetria, o in alternativa, non distanti oltre 1000 m tra loro e ricadenti nei sub ambiti EPN, EPC, EPC, EPZ..

Sono consentiti accorpamenti di volumi esistenti nei sottoambiti EPN, EPC, EPC, EPZ sino ad S.A. max = 100 mq. Le nuove volumetrie, derivanti da detti accorpamenti dovranno comunque sottostare ai parametri di zona.

Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".

Sono ammissibili strutture per la lavorazione e stoccaggio del legno e suoi derivati quali cippato e altre lavorazioni nell'ambito della filiera del legno, anche in riferimento alla produzione di biomasse.

Per tali funzioni sono assentibili a seguito di svolgimento di verifica di assoggettabilità a VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (ai sensi del Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e s.m.e i.) e successivo ottenimento di T.A.C di cui all'art.7 comma 2, interventi di

nuova costruzione per strutture al servizio della sola attività prevista nel rispetto dei seguenti parametri:

Ds = 12,00 m

Particolare cura dovrà essere posta nel contenimento di rumori e polveri all'esterno degli edifici e delle aree interessate all'attività produttiva in modo da assolvere comunque ai parametri di legge in tema di controllo emissioni acustiche, emissioni polveri, inquinamento atmosferico e delle acque.

ART. 9.15 SUB AMBITO EPB –Aree a bosco ceduo
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di effettiva produzione agricola caratterizzate da presenza diffusa di bosco ceduo
FUNZIONI AMMESSE: attività agricola (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole in genere, con particolare riferimento alla silvicoltura ma intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.
Sono ammessi interventi di nuova costruzione per.
1 – ricovero attrezzature, macchinari e magazzini in genere, ricovero di bestiame
Gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo sono assentibili a seguito di
rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Per gli interventi edificatori in genere, è ammesso l'asservimento di lotti non contigui ma ricompresi all'interno dello stesso Organismo Territoriale Elementare, come rappresentato in planimetria, o in alternativa, non distanti oltre 1000 m tra loro e ricadenti nei sub ambiti EPN, EPC, EPC, EPZ..
Sono consentiti accorpamenti di volumi esistenti nei sottoambiti EPN, EPC, EPC, EPZ sino ad S.A. max = 100 mq. Le nuove volumetrie, derivanti da detti accorpamenti dovranno comunque sottostare ai parametri di zona.

Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".
Sono ammissibili strutture per la lavorazione e stoccaggio del legno e suoi derivati quali cippato e altre lavorazioni nell'ambito della filiera del legno, anche in riferimento alla produzione di biomasse.

Per tali funzioni sono assentibili a seguito di svolgimento di verifica di assoggettabilità a VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (ai sensi del Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e s.m.e i.) e successivo ottenimento di T.A.C di cui all'art.7 comma 2, interventi di nuova costruzione per strutture al servizio della sola attività prevista nel rispetto dei seguenti parametri:

Ds = 12,00 m
Particolare cura dovrà essere posta nel contenimento di rumori e polveri all'esterno degli edifici e delle aree interessate all'attività produttiva in modo da assolvere comunque ai parametri di legge in tema di controllo emissioni acustiche, emissioni polveri, inquinamento atmosferico e delle acque.

ART. 9.16 SUB AMBITO EPZ –Aree per la zootecnia
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di effettiva produzione agricola caratterizzate da presenza diffusa di aree a pascolo
FUNZIONI AMMESSE: attività agricola (Cfr Norme generali Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole in genere, con particolare riferimento alla zootecnia ma intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.
I nuovi interventi devono essere condotti nel rispetto delle preesistenze ambientali quali percorsi storici, sentieri, terrazzamenti e devono uniformarsi ai caratteri tipologici degli insediamenti rurali locali come descritto nella allegata normativa ambientale.
Sono ammessi interventi di nuova costruzione per.
1 - – ricovero atterzzature, macchinari e magazzini in genere, ricovero di bestiame
Gli intereventi di cui al punto 1 del presente articolo sono assentibili a seguito di
rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 7,50 m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Per gli interventi edificatori in genere, è ammesso l'asservimento di lotti non contigui ma ricompresi all'interno della stessa Unità Territoriale, come rappresentata in planimetria, o in alternativa, non distanti oltre 1000 m tra loro e ricadenti nei sub ambiti EPN, EPC, EPC, EPZ..

Sono consentiti accorpamenti di volumi esistenti nei sottoambiti EPN, EPC, EPC, EPZ.. sino ad S.A. max = 100 mq. Le nuove volumetrie, derivanti da detti accorpamenti dovranno comunque sottostare ai parametri di zona.

Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".

ART. 9.17 SUB AMBITO TNi –Territorio non insediabile
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di crinale caratterizzate da ambiente naturale di pregio.

FUNZIONI AMMESSE: fruizione ambientale attiva; sono auspicate attività al servizio del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico e attrezzature e impianti che non interferiscano con l'ambiente circostante

INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole laddove presente oppure al miglioramento della rete sentieristica e dei servizi ad essa connessi, strade di servizio a eventuali impianti, strade tagliafuoco

ART. 9.18 SUB AMBITO PF1 –Parco fluviale
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Area valliva del torrente Borsa caratterizzata da caratteri ambientali di grande pregio definiti dalla compresenza di attività agricola, di bosco ceduo e delle aree naturali attigue al torrente

FUNZIONI AMMESSE: fruizione ambientale attiva, attività agricola laddove presente, attività di salvaguardia dell'ambiente (Cfr Art. 11)

INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole presenti, intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.
I nuovi interventi devono essere condotti nel rispetto delle preesistenze ambientali quali percorsi storici, sentieri, terrazzamenti e devono uniformarsi ai caratteri tipologici degli insediamenti rurali locali come descritto nella normativa ambientale (ALL. D5).

Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".

ART. 9.19 SUB AMBITO PF2 –Edilizia storica specialistica di fondovalle (Zona A ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate dalla presenza di antichi mulini e altri manufatti lungo il torrente Borsa di cui si auspica il restauro ed il recupero.

FUNZIONI AMMESSE: fruizione ambientale attiva, attività agricola, residenziale, produttivo, attività di salvaguardia dell'ambiente, Ricettività diffusa (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Premesso che l'indirizzo della norma è quello di rendere possibile in via prioritaria il mantenimento delle strutture esistenti e il loro recupero funzionale per le funzioni ammesse compatibilmente con l'osservanza delle normative vigenti sovraordinate, sono ammessi gli interventi ascrivibili alle tipologie di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 .
Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

ART. 9.20 SUB AMBITO TRa –Aree di rispetto ambientale (Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree poste a margine dei centri antichi, inedificate e particolarmente significative per il mantenimento di un equilibrato rapporto tra spazi edificati e spazi naturali. Per tale motivo esse devono essere mantenute a uso coltivo o naturale.
FUNZIONI AMMESSE: fruizione ambientale attiva, attività agricola laddove presente, attività di salvaguardia dell'ambiente (Cfr Art. 11)

INTERVENTI AMMESSI:
Per interventi su eventuali edifici esistenti, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".

ART. 9.21 SUB AMBITO ETa –Aree di presidio ambientale
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree poste a margine delle aree agricole, non più utilizzate per uso agricolo ma caratterizzate da antichi terrazzamenti e da manufatti rurali diruti
FUNZIONI AMMESSE: turistico ricettiva fruizione ambientale attiva, attività agricola laddove presente, attività di salvaguardia dell'ambiente (Cfr Norme generali Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI:
Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 .
Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.
Sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di rilascio di permesso a costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti condizioni

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 3,00 m
Df = Non inferiore all'altezza maggiore dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10 m
Ds = 3 m

ART. 9.22 zona a servizi P –Aree a parcheggio pubblico
(Zona a servizi per parcheggio pubblico ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

In tali zone sono ammessi, mediante permesso a costruire:
- la sistemazione e l'attrezzatura delle aree scoperte di uso pubblico;
- sistemazioni d'area quali pavimentazione,la piantumazione di piante ad alto fusto o arbustive.

Nelle zone di cui al presente articolo, a seguito di stipula di apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori privati, è ammessa la realizzazione di autorimesse private

pluripiano con il vincolo di parcheggio pubblico per almeno una quantità pari alla superficie di copertura dell'area di intervento.

ART. 9.23 zona a servizi ICr –Aree per interesse comune religioso
(Zona a servizi Interesse comune ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature per il culto ed alle funzioni connesse.
In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:
Dc = m. 5,00
parcheggi = 0,25 mq per ogni mq di SA.
Le aree circostanti gli edifici, comprese nel presente subambito o comunque quelle limitrofe o di proprietà ecclesiastica, possono, in accordo con la proprietà, essere utilizzate a servizi pubblici come previsto agli artt. 9.22, 9.24, 9.25, 9.26 delle presenti Norme.

ART. 9.24 zona a servizi ICc –Aree per interesse comune civile
(Zona a servizi Interesse comune ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Sono destinate alle attività amministrative, partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.
In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:
Dc = m. 5,00

ART. 9.25 zona a servizi VPa –Aree per verde pubblico attrezzato
(Zona a servizi verde pubblico ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

In tali zone le aree sono destinate ad essere di uso pubblico, le attrezzature realizzate su di esse possono avere gestione privata, ma sono comunque assoggettate al controllo pubblico e ad accordi che ne consentano, pur limitatamente, l'uso comunale.
In queste zone è ammessa l'edificazione per intervento diretto con i seguenti indici:
I.U.I. (per gli impianti coperti) = 0,50 mq/mq
I.U.I. (per gli impianti scoperti) = 0,75 mq/mq
Dc = m. 5,00

ART. 9.26 zona a servizi VS –Aree per verde sportivo
(Zona a servizi verde pubblico ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree deputate a consolidare la dotazione di impianti sportivi nel territorio Comunale. A tale scopo è ammessa anche la realizzazione di strutture ricettive in genere se finalizzate a una migliore funzionalità delle aree sportive (ricettività per fruitori degli impianti sportivi).
In tali zone le aree sono destinate ad essere di uso pubblico, le attrezzature realizzate su di esse possono avere gestione privata, ma sono comunque assoggettate al controllo pubblico e ad accordi che ne consentano, pur limitatamente, l'uso comunale.
In queste zone è ammessa l'edificazione per intervento diretto con i seguenti parametri:
Dc = m. 5,00
FUNZIONI AMMESSE: Attrezzature sportive, turistico ricettiva fruizione ambientale attiva, attività di salvaguardia dell'ambiente (Cfr Norme generali Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI:
Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 .

ART. 10

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

Fatto salvo quanto eventualmente prescritto nelle schede d'ambito, su tutti gli immobili, anche quelli realizzati in attuazione del presente P.U.C., sono sempre ammessi gli interventi di cui al precedente art. 5, dal punto 5.1 al 5.4, anche se comportano incrementi superficiali e/o volumetrici, nei limiti stabiliti per ciascun ambito, a condizione che siano assolti gli obblighi contributivi, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona.
Il frazionamento delle unità immobiliari è sempre soggetto a titolo abilitativo oneroso;
Si intendono per mutamenti di destinazione d'uso gli interventi volti a trasformare, anche senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di un'unità immobiliare.
Il cambio di destinazione d'uso, oltre al rispetto delle normative di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti, è consentito qualora la nuova destinazione d'uso sia compatibile con quelle previste dal P.U.C. per ogni singola zona ed è soggetto a procedimento abilitativo edilizio.

Tutti gli interventi ammissibili sul territorio comunale sono riferiti alle seguenti categorie di destinazioni d'uso riportate anche di cui al successivo articolo, nelle specifiche schede d'ambito.

ART. 11

DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE

Tutti gli interventi ammissibili sul territorio comunale sono riferiti alle seguenti categorie di destinazioni d'uso riportate anche nelle specifiche schede d'ambito.

DESTINAZIONE D'USO FUNZIONI COMPATIBILI

Per ogni ambito o sub-ambito del P.U.C. sono indicate le destinazioni urbanistiche ammesse che di seguito vengono elencate e di cui se ne descrivono a titolo esemplificativo e non esaustivo le categorie:

Residenziale

Residenza, Botteghe artigiane e laboratori artigianali, servizi alla persona (parrucchieri, estetisti ecc.), studi professionali, artigianato artistico, esercizi commerciali di vicinato, bar ristoranti ecc.

Le attività di tipo artigianale non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri.

Alberghi tradizionali e R.T.A (L.R. n°11/1982 e s.m. e i.) Ricettività alberghiera e all'aria aperta (L.R. n°11/1982 e s.m. e i.)

Turistico ricettiva alberghiera

Strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 5 L.R. n°02/2008 e s.m. e i

Ricettiva all'aria aperta

Strutture ricettive all'aria aperta di cui al Capo II L.R. n°02/2008 e s.m. e i.

Ricettività diffusa

Altre strutture ricettive di cui all'art. 18 L.R. n°02/2008 e s.m. e i

Produttivo evoluto

Attività produttive a basso impatto ambientale sotto i profili di emissioni acustiche, fumi, polveri e sostanze di alcun genere nelle acque. Fanno parte di tale categoria attività di produzione software, studi di registrazione e incisione musicale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, foresterie connesse e residenza per gli addetti

Direzionale Commerciale

Uffici, studi professionali, ecc. attività commerciali in genere compresa la piccola e media struttura di vendita.

Artigianale

Piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali (esclusa la grande distribuzione), depositi funzionali all'attività svolta,.

Servizi alla mobilità

impianti di distribuzione carburante, bar-ristoro, autofficina, attività commerciale.

Attività agricole

Residenze e manufatti produttivi connessi alla conduzione del fondo agricolo; serre; commercio al minuto di prodotti agricoli con Sv non superiore a 100 mq.; esercizi di vicinato.

VPa Verde pubblico attrezzato,

Aree pubbliche o gravate da servitù di uso pubblico attrezzate o da attrezzare per lo svago, il gioco o lo sport.

Ic Interesse comune

Attività pubbliche o private di interesse generale: oratori, sale di ritrovo; e/o ricreative; istruzione; centri sociali, culturali e religiosi, attività sanitarie a assistenziali private (cliniche, case di riposo, R.S.A. ecc.) *Possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, salvo divieto esplicitato nelle schede d'ambito.*

VS Attrezzature sportive

Strutture sportive in genere, edifici e spazi al loro servizio

Attrezzature e Impianti

Attrezzature ed impianti di carattere generale:

trattamenti ciclo rifiuti, acquedotti, viabilità manufatti tecnici per l'erogazione di servizi: gas, elettricità, telefonia ecc.

Possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, salvo divieto esplicitato nelle schede d'ambito.

Fruizione ambientale attiva

Attrezzature pubbliche o private tese alla conoscenza del territorio quali: spazi per attività didattica, conoscitiva, sperimentazione, archivistica, espositiva, punti di osservazione, rifugi o punti tappa

Attività di salvaguardia dell'ambiente

Azioni e interventi miranti alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio, azioni e interventi miranti alla salvaguardia della flora e fauna

ART. 12

STANDARD URBANISTICI

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

1 abitante corrisponde a 30 mq. di S.A.

1 posto letto alberghiero corrisponde a 22 mq. di SA.

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

Si assume il fabbisogno di servizi minimo per abitante la quantità pari a 18 mq di servizi .

Le quantità minime sopra riportate sono da applicare sempre, fatte salve diverse e maggiori prescrizioni indicate nelle singole schede di ciascun ambito o distretto, volte al recupero degli standard pregressi.

Gli standard urbanistici di cui alla precedente tabella vengono calcolati al doppio del reale in caso di appartenenza a zone A e B secondo la classificazione del D.M. 1968, la cui corrispondenza con gli ambiti del PUC è riportata nella precedente tabella.

Gli interventi sull'esistente comportanti incremento volumetrico, aumento della Sa, o mutamento di destinazione con aumento del peso insediativo sono condizionati al reperimento della dotazione di servizi pubblici prescritta.

La dimostrata impossibilità di reperire la dotazione di servizi pubblici a seguito degli interventi di cui ai comma che precededono, può permettere la monetizzazione, in favore del Comune ed aggiuntiva rispetto ai normali contributi concessori, dei relativi costi di realizzazione, in ragione dell'acquisizione delle aree, della loro sistemazione, delle spese tecniche e dell'IVA. Il reperimento o la monetizzazione dei servizi di cui sopra non assorbe il fabbisogno di parcheggi pertinenziali per la clientela e degli spazi di sosta e movimentazione merci prescritti dalla pertinente disciplina urbanistico-commerciale.

ART. 13

RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN STATO DI RUDERE

La ricostruzione di edifici in stato di rudere è ammessa soltanto nel caso che esistano evidenti tracce delle murature perimetrali e qualora da prove cartografiche, fotografiche e/o documentali sia possibile dimostrarne lo stato originario attraverso una ricostruzione filologica del manufatto da riedificare; le ricostruzioni possono avere luogo solo quando gli immobili presentino connotati tali da evidenziarne effettivamente la sussistenza, in particolare i muri perimetrali in condizioni tali da consentirne la piena definizione architettonica e tipologica originaria, la foggia e collocazione delle aperture, il tipo di copertura, ecc; gli elementi documentanti la sussistenza dei requisiti dovranno essere evidenziati in un rilievo topografico e fotografico asseverato eseguito da tecnico abilitato.

ART. 14

PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

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

Residenza: almeno un posto auto per alloggio .

Turistico ricettivo:

Almeno un posto auto per ogni stanza o unità immobiliare da dare in locazione;

per i campeggi deve essere reperito almeno un posto auto per ogni piazzola.

Per gli ampliamenti delle strutture turistico-ricettive esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree a standard, è ammessa la relativa monetizzazione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutti gli ambiti del P.U.C. , sia in caso di mutamento di destinazione d'uso, sia in caso di frazionamento, o di aumento di S.A. eccedente i limiti eventualmente ammessi per adeguamento igienico o funzionale, è richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all' articolo 2 della legge n. 122 del 1989 e s.m.i. e L.R.25/93 (un posto auto per ogni nuova unità immobiliare). La quantità di spazi per parcheggi pertinenziali necessaria potrà essere monetizzata alle condizioni di cui all'art. 2 della legge regionale 06/08/2001 n° 24.

ART. 15

PARCHEGGI

I parcheggi privati pertinenziali possono essere liberamente ricavati, a prescindere dagli indici di zona, all'interno delle costruzioni già esistenti, nelle nuove costruzioni, oppure su aree libere completamente interrati. I parcheggi sono considerati interrati ove presentino almeno tre lati completamente entro terra e debbono rispettare le prescrizioni di livello puntuale della normativa ambientale.

I parcheggi privati non rientranti nel comma che precede possono essere eseguiti solo nel rispetto delle previsioni di zona inerenti gli indici edificatori e prestando ossequio alle ordinarie disposizioni prescriventi i limiti di distanze e di altezza.

Nel sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi pubblici e/o privati purché la sistemazione superficiaria risulti confacente all'uso pubblico e di gradimento per l'Amministrazione Comunale. Ove occorra qualora le aree in superficie non siano ancora concretamente destinate a spazio pubblico, le stesse dovranno essere gratuitamente cedute al Comune o gravate da diritto di uso pubblico, con atti debitamente trascritti, al termine della costruzione, previa stipula di idonea convenzione – costituente al riguardo contratto preliminare – cui è subordinato il rilascio degli atti di assenso alla realizzazione del parcheggio.

ART. 16

MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI

1. Si definiscono manufatti diversi dagli edifici quelli con caratteristiche costruttive e funzionali non permanenti, quali quelli di seguito elencati:

- **Tettoia** ovvero struttura di copertura, a sbalzo e/o con montanti appoggiati al terreno, purché priva di tamponamenti perimetrali, con funzione di riparo delle persone, delle merci o dei prodotti agricoli, comprese le pensiline per la distribuzione del carburante.
- **dehors** chiusi da tamponamenti e copertura ad uso dei pubblici esercizi di cui all'art. 5, comma 1, legge 25 agosto 1991 n. 287;
- **chioschi** per la somministrazione di alimenti e bevande;
- **edicole** per la rivendita dei giornali
- **depositi di utensili agricoli** ovvero manufatti in legno o in muratura a ciò adibiti; fatta eccezione per i depositi esistenti alla data di adozione del P.R.G., con dimensioni massime di mq. 6 di S.C. (superficie coperta) e m. 2,2 di altezza.

Per i suddetti manufatti non si applicano gli indici di edificabilità di zona. Si applicano i parametri relativi alle distanze da confini . Si applicano i parametri relativi alle distanze da edifici, se di diversa proprietà.
Le distanze da costruzioni di diversa proprietà e dai confini sono regolate dalle vigenti norme di Codice Civile.
Devono comunque sottostare alla Normativa Ambientale (All. D5), in particolare alla voce E1 Ricoveri agricoli per quanto di pertinenza
L'installazione di Verande e Dehors, deve essere improntata ad un'armonico rapporto con l'edificio esistente e con i circostanti. La superficie coperta da verande è da classificarsi quale superficie accessoria dell'Unità immobiliare di riferimento.

Le stesse strutture, se realizzate in ambiti assimilabili alle zone territoriali di tipo A di cui al D.M. n.1444 del 1968, non devono superare il limite di densità fondiaria pari al 50 %della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso il rapporto 1,5 mq/mq.

ART. 17

VIABILITÀ

La viabilità da potenziare o di progetto è riportata sulla cartografia di piano.

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

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

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

a) Il potenziamento o la nuova costruzione di vie o parti di esse ricompresse nei distretti di trasformazione dovranno essere realizzati a cura dei soggetti attuatori di tali ambiti secondo le indicazioni contenute nelle relative norme di congruenza o di conformità;

b) Il potenziamento o la nuova costruzione di vie o parti di esse esterne alle perimetrazioni di cui alla precedente lettera a), dovranno essere realizzati dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati secondo le indicazioni della A.C.

sulla base delle indicazioni contenute nelle schede relative all'analisi del sistema viario.

Qualora per la realizzazione delle previsioni inerenti la viabilità contenute nel P.U.C., o in adeguamento alle distanze minime dai cigli stradali di cui all'art. 7.1 delle presenti Norme, siano necessari interventi di demolizione, i volumi demoliti potranno essere ricostruiti attraverso traslazione planimetrica e ricomposizione volumetrica, con possibilità di aumento della Su pari al 30% di quella esistente, senza obbligo di asservimenti, a condizione che vi sia la contestuale cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento stradale secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Art. 17.1 MARGINI DI FLESSIBILITÀ PREVISIONI STRADALI

Gli schemi grafici della tavola "struttura del Piano" devono ritenersi vincolanti solo per quanto riguarda le funzioni individuate . In sede di progettazione esecutiva è ammesso un diverso posizionamento e dimensionamento ferme restando le caratteristiche tipologiche e funzionali individuate dal P.U.C.

La realizzazione di infrastrutture viarie di carattere sovracomunale che comporti scostamenti rispetto a quanto indicato nelle tavole di P.U.C rientra nei margini di flessibilità e non costituisce variante al P.U.C. medesimo.

ART. 18

TRASCRIZIONE IN MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

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

Sarà cura dell'ufficio tecnico aggiornare la situazione relativa all'attuazione di ciascuna zona del P.U.C., al fine di poterne valutare la residua potenzialità edificatoria, ovvero la necessità del ricorso agli aggiornamenti di cui all'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i., o alle varianti di cui all'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

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

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

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

Al raggiungimento dei tetti volumetrici indicati nelle schede d'Ambito o Distretti di trasformazione (Cfr All. D4: NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA) l'Ufficio Tecnico provvede a dichiarare l'Ambito o il Distretto in oggetto "SATURO" e a dichiararne esaurite le potenzialità edificatorie con i conseguenti atti anche in tema di rendite fondiarie.

ART. 19

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

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

In tutto il territorio agricolo comunale (zone E ex DM 1444/1968) è ammesso l'asservimento di lotti non contigui nei limiti previsti all'art. 9.13.

Nel caso di aree già precedentemente asservite a nuove edificazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, l'eventuale indice differenziale residuo può essere utilizzato per nuove edificazioni previo ulteriore atto di asservimento e verifica della corretta utilizzazione di quanto precedentemente autorizzato.

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

ART. 20

INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI

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

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

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

ART. 21

NORMATIVA PREVIGENTE

Il complesso normativo della struttura del P.U.C, dal momento della definitiva approvazione, si intende integralmente sostitutivo delle norme urbanistiche vigenti.

Le norme del P.U.C. sono integrate, per quanto compatibile e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale; in caso di contrasto o difformità di norme o definizioni, prevalgono sempre quelle del P.U.C.

ART. 22

MARGINI DI FLESSIBILITÀ

Gli eventuali adeguamenti dovuti alla trasposizione delle previsioni di P.U.C. dagli elaborati su carta tecnica regionale (CTR) in scala 1.5000 ad altri elaborati su carta catastale non costituiscono variante al P.U.C.

La modifica ai perimetri delle aree destinata a standard urbanistici può essere considerata non in variante al P.U.C. a condizione che:

- la superficie complessiva della nuova area non risulti inferiore a quella definita dal P.U.C.;
- la localizzazione risulti sempre all'interno dell'ambito, sub-ambito originario.

La realizzazione di servizi pubblici o manufatti di interesse comune all'interno delle aree destinate a standard urbanistici, anche se non espressamente prevista dal P.U.C. è da ritenersi sempre compatibile; i parametri urbanistici relativi saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione e organizzazione logistica delle funzioni da realizzare.

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

La realizzazione di infrastrutture viarie di carattere sovracomunale che comporti scostamenti rispetto a quanto indicato nelle tavole di P.U.C rientra nei margini di flessibilità e non costituisce variante al P.U.C .medesimo.

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

a) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore a mt. 6;

b) la distanza minima dai confini dovrà essere di mt. 3 salvo diversi accordi con i confinanti;

Per tutte le varianti alle aree destinate servizi pubblici o parcheggi pubblici che comportino una riduzione della superficie, ovvero una diversa localizzazione della medesima, si rende necessario un adeguamento del P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .

In presenza di P.U.O. o di Permesso di Costruire Convenzionato (Cfr Art. 7.2.) le modifiche al perimetro delle aree per interventi residenziali, produttivi, turistico-ricettivi o commerciali,

qualora non comportino incremento del peso insediativo previsto, non costituiscono variante al P.U.C.; qualora l'intervento comporti modifiche con incremento del peso insediativo non superiore al 10% di quanto previsto, si rende necessario un adeguamento del P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .
Tutte le modifiche non comprese nei termini di cui ai precedenti commi comportano variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .

ART. 23

POSSIBILITA' DI DEROGA ALLE PRESENTI NORME

Il Sindaco, al fine di rendere attuabili impianti o edifici pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può eccezionalmente concedere deroghe alle Norme di Attuazione relativamente ai seguenti parametri:
H- Altezza di un fabbricato
Dc- Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale (come definito dal DPR 16/12/1993 e smi) delle strade pubbliche, sia veicolari che pedonali, esistenti o previste dal PRG o dagli SUA o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi che non siano strade interne di servizio dei singoli insediamenti.
Ai fini di cui sopra il Sindaco dovrà richiedere Nulla Osta ai competenti Organi Regionali secondo la procedura di cui all'art. 3 L. 1357/55 e art.41 L. 1150/42.
Il Sindaco, può eccezionalmente concedere deroghe alle Norme di Attuazione relativamente al parametro Ds in caso di sopraelevazione ed in caso in cui l'allineamento con gli edifici a lato costituisca un valore irrinunciabile per l'impianto urbano.

SOMMARIO

ART.1 1
AMBITO DI APPLICAZIONE 1
ART. 2 2
CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC....2
AREE INSEDIATE STORICHE 3
AREE INSEDIATE O INSEDIABILI 3
AREE PRODUTTIVE O PER SERVIZI SPECIALI....3
AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA....4
TERRITORI NON INSEDIABILI....4
AREE DI PRESIDIO AMBIENTALE....4
AREE A SERVIZI PUBBLICI 4
ART. 3 5
DEFINIZIONE DI "CENTRO ABITATO" 5
ART. 4 5
DEFINIZIONE DI "NORMATIVA AMBIENTALE" 5
ART.5 5
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI....5
5.1 MANUTENZIONE ORDINARIA 6
5.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA 6
5.3 RESTAURO 6
5.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO 6
5.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA....6
5.6.MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE....6
5.7 SOSTITUZIONE EDILIZIA....6
5.8 NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE....6
5.9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 6
ART.6 6
PARAMETRI URBANISTICI 6
Art. 6.1 Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.)....6
Art. 6.2 Locali interrati 8
Art. 6.3 Superficie netta di vendita....8
Art. 6.4 Volume virtuale 8
Art. 6.5 Lotto asservibile....8
Art. 6.6 Indice di utilizzazione insediativa 9
Art. 6.7 Superficie asservita 9
Art. 6.8 Superficie coperta 9
Art. 6.9 Rapporto di copertura 9
Art. 6.10 Distanze....9
Art. 6.11 Altezza (abbreviata negli articoli relativi ai sub ambiti come H) 10
Art. 6.12 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive....11
Art. 6.13 Linea di gronda 11
Art. 6.14 Numero dei piani 12
Art. 6.15 (Locali tecnici) 12

Art. 6.16 Sagoma....12
Art. 6.17 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio....12
ART. 7 12
MODALITA' ATTUATIVE 12
Art.7.1 Titolo abilitativo ordinario....13
Art.7.2 Titolo abilitativo convenzionato (TAC)....13
Art. 7.3 Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O. o strumento equipollente) 14
Art. 8 14
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C....14
Art. 8.1 Unità territoriali....14
Art. 8.2 - Ambiti di conservazione "CE" 15
Art. 8.3 Ambiti di riqualificazione "R"....15
Art. 8.4 Distretti di trasformazione "Z" 15
Art. 8.5 Sottoambiti di riqualificazione o di trasformazione....16
Art. 8.6 Zone Agricole (Ambiti di conservazione) 16
Art. 8.7 Territori non insediabili (Ambiti di conservazione)....16
Art. 8.8 Aree di presidio ambientale 16
Art. 8.9 Aree a servizi (comuni a Ambiti di conservazione e riqualificazione)....16
ART. 9 17
DEFINIZIONI E PARAMETRI SUB-AMBITI....17
ART. 9.1 SUB-AMBITO RBs - Tessuto edilizio compatto....17
ART. 9.2 SUB AMBITO RBc –Tessuto edilizio discontinuo di nucleo....18
ART. 9.3 SUB AMBITO RC – Tessuto edilizio discontinuo di margine- 19
ART. 9.4 SUB AMBITO RBq – Tessuto edilizio da riqualificare....20
ART. 9.5 SUB AMBITO ATr – Area Turistico Ricettiva Alberghiera 21
ART. 9.6 SUB AMBITO ATc – Area Turistico-ricettiva all'aria aperta 23
ART. 9.7 SUB AMBITO ATa – Area Turistica per attrezzature all'aria aperta....23
ART. 9.8 SUB AMBITO ASp – Aree per strutture specialistiche 24
ART. 9.9 SUB AMBITO DTr1 –Area Artigianale 24
ART. 9.10 SUB AMBITO DTr2 –Area raccolta diaspro 25
ART. 9.11 SUB AMBITO DTr3 –Area per funzioni miste, residenziali - produttive 26
ART. 9.12 SUB AMBITO DTr4 –Area per funzioni al servizio della mobilità....26
ART. 9.13 SUB AMBITO EPN –Aree di produzione agricola....27
ART. 9.14 SUB AMBITO EPC –Aree a bosco coltivato 28
ART. 9.15 SUB AMBITO EPB –Aree a bosco ceduo 30
ART. 9.16 SUB AMBITO EPZ –Aree per la zootecnia....31
ART. 9.17 SUB AMBITO TNi –Territorio non insediabile 32
ART. 9.18 SUB AMBITO PF1 –Parco fluviale....32
ART. 9.19 SUB AMBITO PF2 –Edilizia storica specialistica di fondovalle....33
ART. 9.20 SUB AMBITO TRa –Aree di rispetto ambientale 33
ART. 9.21 SUB AMBITO ETa –Aree di presidio ambientale....34
ART. 9.22 zona a servizi P –Aree a parcheggio pubblico....34
ART. 9.23 zona a servizi ICr –Aree per interesse comune religioso....35
ART. 9.24 zona a servizi ICc –Aree per interesse comune civile 35
ART. 9.25 zona a servizi VPa –Aree per verde pubblico attrezzato....35
ART. 9.26 zona a servizi VS –Aree per verde sportivo 36
ART. 10 36
INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI, FRAZIONAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO 36

ART. 11 37
DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE 37
ART. 12 39
STANDARD URBANISTICI....39
ART. 13 40
RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN STATO DI RUDERE....40
ART. 14 40
PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE....40
ART. 15 41
PARCHEGGI....41
ART. 16 42
MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI....42
ART. 17 42
VIABILITÀ....42
Art. 17.1 MARGINI DI FLESSIBILITÀ PREVISIONI STRADALI 43
ART. 18 44
TRASCRIZIONE IN MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA....44
ART. 19 44
UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' 44
ART. 20 45
INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI....45
ART. 21 45
NORMATIVA PREVIGENTE....45
ART. 22 46
MARGINI DI FLESSIBILITÀ 46
ART. 23 47
POSSIBILITA' DI DEROGA ALLE PRESENTI NORME....47