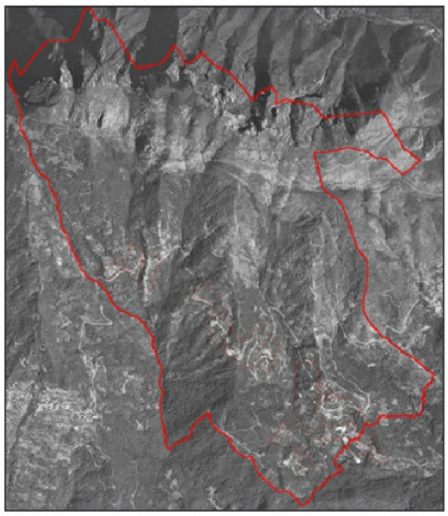
Provincia di Savona

COMUNE DI VENDONE



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE

il Sindaco
dott. PATRIZIA LOSNO

il Dirigente
geom. FULVIO FERRUA

Estensori:

arch. UGO BALDINI - Via Reverberi 2, Reggio Emilia

arch. MARINELLA ORSO - Via B. Ricci 3, Albenga

agronomo: dott. GIANLUCA BICO - Via Montello 2/A, Nasino

geologo: dott. CARLO CIVELLI - Via S. Bernardino 8, Ceriale

Collaboratori:

arch. SIMONE PLUMERI

arch. FRANCESCA ANGELINI

dott. ANDREA REDENTI

Oggetto: Struttura del Piano: Norme Urbanistiche Generali

All: 4

Data:

NORME URBANISTICHE GENERALI

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 pianificatore, come definito nel Documento degli Obiettivi, conformemente al quadro legislativo vigente in materia.

La Struttura del Piano definisce:

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

La Struttura del Piano individua:

- gli ***ambiti di conservazione***, per i quali il piano persegue sostanziali finalità di conservazione;
- gli ***ambiti di riqualificazione e completamento***, per i quali il piano persegue finalità di integrazione e completamento del tessuto edilizio;
- i ***territori di presidio ambientale***, per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva del territorio;
- le ***aree di produzione agricola***, per le quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva;
- le ***aree di produzione agricola di valenza paesaggistica,*** per le quali si perseguono finalità di conservazione;
- 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. 07/02/2008 n. 2 (Testo Unico in Materia di Strutture Turistico-Ricettive e Balneari) e della L.R. 07/02/2008 n. 1 (Misure per la Salvaguardia e la Valorizzazione degli Alberghi e Disposizioni relative alla Disciplina e alla Programmazione dell'offerta Turistico-Ricettiva negli Strumenti Urbanistici Comunali) e s.m. e i.;
- i ***margini di flessibilità***;
- il ***peso insediativo***.

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

- *Norme urbanistiche Generali;*
- *Norme di Conformità* per gli ambiti di conservazione e riqualificazione (Art. 30 L.U.R. 04/07/1997), nonché per i territori di presidio ambientale, le aree di produzione agricola, i territori non insediabili;
- Norme di settore:

- Norme Geologiche;
- Norme Vegetazionali.

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'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

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 Vendone e costituisce parte integrante della Struttura del Piano.

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.

L'individuazione di scenari alternativi e la definizione dei margini di flessibilità, sulla base delle Norme di Conformità proprie degli ambiti di conservazione e riqualificazione, 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 costruire un quadro il più possibile semplice e leggibile da tutti, onde favorire, nella più ampia trasparenza, tutte le modalità attuative individuate. L'apparato normativo è articolato in conformità alla L.R. n. 36/97 e disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica ed edilizia nei sottoelencati ambiti e distretti:

ZONE EX D.M. 1444/68	AMBITI	IDENTIFICATIVO PUC	FINALITA' NORMATIVA
A	Nuclei di interesse storico-ambientale	NS	Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente mediante: - eliminazione degli elementi incongrui e del degrado; - miglioramento dell'assetto funzionale degli edifici; - completamento degli impianti urbani attraverso integrazioni del costruito capaci di omogeneizzare i tessuti edilizi; - miglioramento delle dotazioni di servizi pubblici
B	Ambiti a prevalente destinazione residenziale saturi	RS	- Adeguamento e rifunzionalizzazione dell'edificato e degli spazi di connettivo; - miglioramento delle dotazioni di servizi pubblici

C	Ambiti a prevalente destinazione residenziale di riqualificazione e completamento	RC	- Completamento ed espansione; - riqualificazione paesaggistica; - incremento dotazioni standards urbanistici
E	Aree di produzione agricola	APA	- Recupero patrimonio edilizio; - nuove costruzioni funzionali all'attività agricola; - sistemazione ambientale
E	Aree di produzione agricola a valenza paesaggistica	APP	- Mantenimento degli assetti insediativi esistenti; - riqualificazione ambientale
E	Territori di presidio ambientale	TPA	- Recupero patrimonio edilizio esistente; - nuove costruzioni finalizzate al presidio ambientale
E	Territori non insediabili	TNI	- Incentivazione di naturalizzazione e di governo idrogeologico
F	Parcheggi pubblici	P	
F	Verde attrezzato	V	
F	Verde speciale	VS	- Riqualificazione delle attrezzature di servizio alle attività enogastronomiche e ludico-ricreative
F	Parco delle sculture	VP	
F	Zona per attività sportive	SS	- Conferma della struttura esistente con possibilità di ampliamento dell'edificio di servizio
F	Servizi di interesse generale religioso	SI	- Restauro conservativo degli edifici religiosi; - Ampliamento sede comunale
	Impianti tecnologici	ST	

Art. 3 : DEFINIZIONE DI "CENTRO ABITATO"

Il P.U.C. , preso atto della delimitazione del centro abitato, perimetrata ai sensi D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 Art. 4 e s.m. e i. coincidente con la perimetrazione del tessuto urbano consolidato, così come definito dalla D.G.R. n. 359/2007, secondo la cartografia allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 22/11/2007 ed i criteri stabiliti dalla Legge 22/10/1971 n. 865, propone per la stessa una variante in coerenza con gli approfondimenti sviluppati sulle caratteristiche insediative del territorio comunale cartografata nelle Tavole "A" e "B"

Art. 4 : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il P.U.C., in conformità alla L.R. n. 16 del 06/06/2008 e s.m. e i., individua e definisce le specifiche categorie di intervento, a rilevanza edilizia e/o urbanistica, con i criteri e modi di seguito descritti.

4.1 Manutenzione ordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

  a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

  b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;

  c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

  d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas,

  e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

  f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

  g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;

  h) risanamento o costruzione di vespai;

  i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

  a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

  b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;

  c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

  d) riparazione, sostituzione rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

  e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

  f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

  g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;

h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;

j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;

m) inserimento di impianti tecnologici purchè collocati entro la sagoma dell'edificio;

n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3. Per gli edifici ed impianti abitativi ad attività artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicativi volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'Art. 27 della L.R. 16/2008, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

4.2 Manutenzione straordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e la risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'Art. 81 della L.R. 16/2008 o di manufatti che alterino la sagoma del'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'Art. 67 comma 5 della medesima legge;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3. Per gli edifici adibiti ad attività artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

4.3 Restauro

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consentiti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'Art. 83 della L.R. 16/2008, ne consentano la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'Art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137) e s. m. e i., o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal P.T.C.P.
2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

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

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

   a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

   b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

   c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

   d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

   e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

   f) l'eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

   g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

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

4.4 Risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'Art. 83 della L.R. 16/2008, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

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

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

4.5 Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

   a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'Art. 83 della L.R. 16/2008;

   b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'Art. 38 della L.R. 16/2008.

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

   a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

   b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari,

   c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
      - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'Art. 38 L.R. 16/2008, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'Art. 83 della medesima legge;
      - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'Art. 38 L.R. 16/2008, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'Art. 83 della medesima legge;

   d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'Art. 67 della L.R. 16/2008;

   e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

   f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'Art. 15 della L.R. 16/2008 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo Strumento Urbanistico Generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

Negli interventi di cui al presente articolo, comportanti aumento della Su ovvero cambi di destinazione d'uso comportanti aumenti del peso insediativo e conseguente ulteriore quantità di standard dovuti, il Permesso di Costruire dovrà essere di tipo Convenzionato e comporterà l'obbligo di reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 in ragione della Su aggiuntiva, fatta salva l'applicazione del successivo Art. 11, ultimo comma, della L.R. 16/2008.

4.6 Sostituzione edilizia

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'Art. 4.5 comma 2, lettera e).

2. Tali interventi sempre che esplicitamente ammessi dallo Strumento Urbanistici Generale e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello Strumento Urbanistico Generale e del P.T.C.P. in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi del P.U.C., fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo Strumento Urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

4. Rientrano tra gli interventi di sostituzione edilizia anche quelli di ricomposizione volumetrica riferiti a più corpi di fabbrica o manufatti che portino ad un unico corpo di fabbrica al solo fine di riqualificazione e razionalizzazione di situazioni di degrado di aree e/o fabbricati purchè non modifichino l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Negli interventi di cui al presente articolo, comportanti aumento di Su ovvero cambi di destinazione d'uso comportanti aumenti del peso insediativo e conseguente ulteriore quantità di standard dovuti, il Permesso di Costruire dovrà essere di tipo Convenzionato e comporterà l'obbligo di reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 in ragione della Su aggiuntiva, fatta salva l'applicazione del successivo art. 11, ultimo comma.

4.7 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

   a) a realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo Strumento Urbanistico Comunale a norma dell'art. 17, comma 4, della L.R. 16/2008;

   b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo Strumento Urbanistico Generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi;

   c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

   d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

   e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;

   f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto di cui all'art. 21, comma 2, lettera a), della L.R. 16/2008 se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

4.8 Ristrutturazione urbanistica

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

Art. 5 : PARAMETRI URBANISTICI

Il presente articolo è interamente dedicato alle definizioni che hanno rilevanza ai fini dell'applicazione delle presenti norme.

5.1 Superficie Territoriale (St)

Per superficie territoriale (St) si intende l'intera superficie del territorio di riferimento, comprendente sia gli edifici esistenti, sia le aree per le nuove edificazioni, sia quelle destinate alle nuove edificazioni e le nuove urbanizzazioni; la superficie territoriale è definita dal perimetro di zona individuato in cartografia con particolare segno grafico.

5.2 Superficie minima del lotto su cui insiste l'edificio (Sml) – Superficie minima di asservimento (Sma)

Per superficie minima del lotto su cui insiste l'edificio (Sml), si intende l'estensione minima che deve possedere l'area unitaria e continua su cui sorge l'edificio.
Per superficie minima di asservimento (Sma) si intende la superficie minima anche non contigua che occorre asservire per gli interventi attuabili con titolo abilitativo diretto o convenzionato.

5.3 Superficie agibile (SA)

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. La Sa coincide con la superficie di riferimento di cui all'art. 10 dalla L.R. 25/95 e con la superficie agibile S.A. di cui all'art. 67 della L.R. 16/2008 così come modificato dall'art. 9 della L.R. n. 49/2009.

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 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 comporti 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 media inferiore a mt 2,10;

e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'art. 9, comma 1 della L. 122/1989 e s. m. e i.;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

5.4 Superficie Accessoria (S.acc.)

1. La Superficie Accessoria (S.acc.) coincide con la Superficie Accessoria (S. Acc.) di cui all'art. 67 della L.R. 16/2008, così come modificato dall'art. 9 dell L.R. n. 49/2009.

2. Costituiscono superficie accessoria (S.acc.) da non ricomprendere nella Sa sempre che contenuta entro il limite massimo del 30% della Sa per edifici aventi S.a. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20% per la parte di Sa eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1 dell'art. 5.4:

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

   b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media inferiore a mt 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) dell'art. 5.4;

   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'art. 19 della L.R. 16/2008.

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

   a) le strutture perimetrali e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 cm per la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi di copertura e di 15 cm 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 cm dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

4. Le superfici per parcheggi pertinenziali della residenza non rientrano nella superficie accessoria. Tali superfici dovranno comunque essere contenute entro il 45% della superficie utile. Per alloggi con Su inferiore a 45 mq il limite massimo della superficie da destinare a posteggio è fissato in 25 mq.

5.5 Superficie totale (St)

La sagoma della superficie agibile (Sa) + superficie accessoria (S.acc.) costituisce la superficie totale (St) per la quale deve essere richiesto il "certificato di agibilità" ai sensi dell'art. 37 L.R. 16/2008-

5.6 Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)

L'indice di utilizzazione insediativa è il rapporto tra la SA dei fabbricati realizzabili e la superficie fondiaria.

5.7 Superficie Coperta (Sc)

1. Si definisce superficie coperta (Sc) 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'art. 5.5, comma 3, nei limiti dallo stesso indicati.

5.8 Rapporto di Copertura (Rc)

Si definisce rapporto di copertura il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la relativa superficie fondiaria (Sf).

5.9 Superficie Asservita (Sas)

1. Si definisce superficie asservita (Sas) alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.
2. Le aree asservite, il cui vincolo di asservimento deve risultare debitamente trascritto, possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio medesimo, ad eccezione delle aree incluse negli ambiti APA, APP, TPA e TNI dove la proprietà è necessaria per tutta la superficie asservita.

3. Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, costituito da planimetrie e registro, tenuti regolarmente aggiornati dal Comune.

4. Ai fini di determinare le superficie delle aree da asservire a nuovi interventi edilizi si assumono le superfici catastali come risultano agli atti del N.C.T. al momento della richiesta del titolo abilitativo. Qualora venissero riscontrati errori nelle risultanze degli atti del N.C.T., per far valere superfici maggiori, dovranno previamente essere introdotte negli stessi atti del N.C.T. le necessarie rettifiche.

5. Per le aree non coincidenti con i confini catastali, la superficie da asservire dovrà coincidere con le risultanze delle elaborazioni grafiche ed analitiche sviluppate attraverso il sistema informatico; il certificato di deposito del relativo frazionamento dovrà essere consegnato al Comune prima del ritiro del Permesso di Costruire ovvero prima della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

6. In caso di discordanza tra la cartografia catastale e quella aerofotogrammetrica, prevale la prima.
7. In caso di esistenza di fabbricati da conservare insistenti sulle aree da asservire a nuova edificazione la relativa SA deve essere detratta da quella complessiva derivante dall'applicazione dell'I.U.I.

5.10 Altezza di un Fabbricato (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 cm, fino ad un massimo di 25 cm per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 cm per i solai intermedi;

   b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale.

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

4. La maggiore altezza risultante in corrispondenza dell'accesso alle autorimesse pertinenziali realizzate in locali interrati e solo nei casi in cui emerge all'esterno il solo varco di accesso, non rientra nel computo dell'altezza massima.

5.11 Altezza Interna Utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive (Hu)

1. L'altezza interna utile (Hu) degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 mt per i locali abitabili, riducibili a 2,40 mt per spazi accessori e di servizio e, comunque, non può superare i mt 3,00. Sono ammesse altezze interne di dimensioni maggiori in presenza di soppalchi; in tal caso la superficie soppalcata deve essere computata nella superficie utile.

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 dal 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 per recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, 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 mt per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 mt per i locali accessori e di servizio. L'altezza nella parete minima non può essere inferiore a 1,50 mt per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 mt per gli spazi accessori e di servizio.

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.

5.12 Linea di gronda

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.

5.13 Numero dei piani

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 un 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.

5.14 Corpo di fabbrica

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva e funzionale.

5.15 Quota di riferimento di un corpo di fabbrica

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sistemato sul perimetro della costruzione. La quota di riferimento deve essere documentata negli elaborati di progetto anche con il riferimento alla quota del terreno naturale.

5.16 Volume di un fabbricato

Ai fini della conversione del volume di un fabbricato in superficie agibile, per volume di un fabbricato si intende il volume del solido geometrico del fabbricato che fuoriesce dal terreno sistemato al contorno; a tale volume sono da detrarre i volumi delle rientranze che il fabbricato presenta rispetto alle fronti fuori terra ed al piano orizzontale che le delimita superiormente. La trasformazione del volume del fabbricato in superficie agibile (SA) si ottiene dividendo il volume del fabbricato come sopra determinato per un'altezza virtuale di mt 3,5.

5.17 Locali interrati o seminterrati

Si considerano interrati o seminterrati i locali la cui superficie complessiva delle fronti laterali risulti interrata per almeno i 2/3 del totale.

Al fine di contenere l'impatto sulla struttura geomorfologica dei luoghi i locali interrati o seminterrati non possono avere una superficie maggiore del 20% di quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del solido geometrico dell'edificio fuori terra emergente dal suolo.

Sono ammessi volumi interrati esterni all'edificio soltanto se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze.

5.18 Edifici distrutti

Sono considerati parte del patrimonio edilizio esistente gli edifici distrutti o crollati di cui si possono ancora riscontrare tracce di murature tali da poter ricostruire, con l'ausilio di prove documentali (fotografie, planimetrie catastali, documenti

storici, ecc.), la sagoma dell'edificio originario. La ricostruzione filologica del manufatto, dovrà risultare da una relazione di perizia asseverata redatta da un tecnico abilitato.

5.19 Ampliamenti di edifici esistenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono sempre ammissibili nei termini fissati per ciascun ambito. L'ampliamento si misura assumendo come punto di riferimento la superficie totale (St) nelle stesse proporzioni di superficie agibile (Sa) e di superficie accessoria (S.acc) esistenti al momento dell'adozione del P.U.C.

5.20 Manufatti produttivi

Sono definiti manufatti produttivi gli edifici di tipo non residenziale destinati allo svolgimento delle attività produttive negli ambiti agricoli.
Negli ambiti agricoli sono ricompresi tra i manufatti produttivi anche i magazzini a servizio del fondo cui sono asserviti.
L'edificabilità di "manufatti produttivi" in zona agricola deve essere limitata alle sole stalle e locali annessi alla conduzione del fondo distinguendo inoltre gli uni dagli altri sia tipo logicamente che dimensionalmente.

5.21 Locali tecnici

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali ad ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
Sono considerati superfici e/o volumi tecnici quelli necessari per contenere gli impianti suddetti, le coperture piane e i sottotetti con altezza interna media inferiore a mt 2,10 accessibili soltanto attraverso botola di dimensioni non superiori a mt 1,2 x 1,2 e illuminati direttamente con finestre a filo falda e con rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/30 della superficie.

5.22 Manufatti tecnici afferenti le attività agricole

Sono unità edilizie minime, non residenziali, di non oltre 10 mq di superficie coperta ad un piano, con altezza massima non superiore a mt 2.30, ad uso esclusivo del fondo agricolo, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria.

5.23 Sagoma

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.

5.24 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

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 unifamiliare residenziale o plurifamiliare, fabbricato artigianale, 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. 6 : 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 no più di 1,50 mt; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati coperti, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza è quella intercorrente tra:
   a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
   b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
   c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del D.M. 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 D.lgs. 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'art. 5.4 comma 3, nei limiti dallo stesso indicati.

Nella ricostruzione (non fedele) di edifici con ampliamento per addizione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle specifiche schede normative, dovranno essere rispettati i limiti di distanze indicati negli articoli seguenti.

6.1 Distanze dalle strade

1. Dai confini stradali così come definiti all'art. 3 del D.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i., dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

   a) all'interno degli ambiti di interesse storico-ambientale (NS), in assenza di specifiche indicazioni nelle schede normative, dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti;
   b) all'interno dei centri abitati, delimitati con deliberazione della giunta municipale ai sensi dell'art. 4 D.lgs. 30 aprile 1992 n. 285, negli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento il limite minimo di distanza dai confini delle strade pubbliche esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondo le previsioni del P.U.C., non dovrà essere inferiore a mt 5,00 salvo diversa specifica indicazione delle schede normative;

c) all'esterno delle aree come sopra individuate e nelle aree agricole, i limiti minimi di distanza dai confini delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondio le previsioni del P.U.C., non potrà essere inferiore a mt 5,00;

d) dai confini delle strade vicinali di uso pubblico dovrà essere rispettato il limite minimo di mt 3,00.

2. Le distanze minime dai cigli stradali e dai confini sono da rispettarsi da qualsiasi punto dell'edificio, compresi i corpi chiusi a sbalzo, esclusi soltanto i cornicioni e balconi a giorno.

3. Le norme dettate dal D.L. 30/04/1992 n. 285, dal D.P.R. 26/04/1993 n. 147 e per quanto da questi non normato ai sensi dell'art. 1 del D.M. 01/04/1968 n. 1404 e dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 prevalgono sulle precedenti disposizioni ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

4. Le fasce di rispetto delle strade esistenti e di progetto rappresentate negli elaborati di PUC possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze ed accessori senza necessità di modifica al Piano, né di attivazione delle procedure di cui al titolo II capo II del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.). Le fasce di rispetto sono individuate ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento, ovvero, ove ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del P.U.C.
   Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui sia prevista la futura realizzazione anche la previsione di cui al precedente comma perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'efficacia del P.U.C. o di sua modifica che prevede la nuova sede viaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma 2 del citato T.U. espropriazioni.

6.2 Distanze dai fabbricati

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.

2. Gli intereventi di nuova costruzione devono prevedere il limite minimo di distanza dai fabbricati esistenti di mt 10,00 (la distanza tra i fabbricati è riducibile a mt 5,00 nel caso di pareti non finestrate o che presentino soltanto bucature di servizio non computate ai fini del rapporto aeroilluminante).

3. Per tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione in aderenza, anche parziale, su fondi finitimi ai sensi dell'art. 877 del C.C. o nel caso di edifici contigui.

6.3 Distanze dai confini

1. La distanza da rispettare dal confine di proprietà all'interno degli ambiti di conservazione e riqualificazione e completamento (in assenza di P.U.O.) e nel territorio agricolo è di mt 5,00.

2. Le distanze minime dai confini sono da rispettarsi da qualsiasi punto dell'edificio, compresi i corpi chiusi a sbalzo, esclusi soltanto i cornicioni ed i balconi a giorno.

3. La distanza minima fra i fabbricati deve essere rispettata da qualsiasi punto di altri edifici, escludendo per tutti i corpi di fabbrica i cornicioni e di balconi a giorno.

4. I muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia altezza superiore a mt 1,80 non sono considerati per il computo delle distanze di cui al presente articolo.

5. Per tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione in aderenza, anche parziale, su fondi finitimi ai sensi dell'art. 877 del C.C.

6. Ai soli fini di poter realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico sono ammesse deroghe nei limiti minimi fissati dal Codice Civile.

6.4 Distanze per manufatti interrati

1. Salvo diversa prescrizione contenuta nelle Norme di Conformità, le costruzioni interrate possono essere realizzate anche a confine.

2. Nel sottosuolo delle aree destinate a servizi pubblici ancorché con vincolo decaduto è consentita la costruzione di autorimesse private e/o pubbliche interrate, anche sul confine, purché nel rispetto degli allineamenti preesistenti; non potranno quindi in alcun caso, realizzarsi emergenze rispetto alla quota delle sistemazioni attuali e in corrispondenza del varco di accesso all'autorimessa dovrà essere previsto un congruo arretramento (non inferiore a mt 3,00) affinché le manovre dei veicoli non creino intralcio o situazioni di pericolo ai flussi viari ordinari.

3. Non dovrà in nessun caso essere pregiudicata la funzionalità dei servizi previsti sulle aree soprastanti e dovrà essere assicurato l'uso pubblico delle medesime.

4. Il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato soltanto previa stipula di apposita convenzione nella quale, oltre a stabilire le opportune modalità di attuazione, si preveda la cessione gratuita al Comune, in proprietà o in uso pubblico, della relativa area sovrastante.

6.5 Distanze per la realizzazione di opere pubbliche

1. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici posti a distanza inferiore a quanto indicato dal P.U.C. rispetto a strade esistenti o in progetto, è consentita la traslazione in adeguamento a dette distanze senza obbligo di asservimenti e con possibilità di aumento fino al 20% della Su esistente, a condizione che vi sia la contestuale cessione gratuita, oltre agli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, dell'area necessaria per l'allargamento stradale secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

6.6 Distanze dai cimiteri

Il P.U.C. prevede fasce di rispetto da tenersi dai cimiteri, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, in conformità alla normativa vigente. In particolare per quanto riguarda i cimiteri è prevista una fascia di rispetto pari a 50 mt, così come previsto dall'art. 338 T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934, nonché dal regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. 10 agosto 1990 n. 285. Tale fascia di rispetto può essere derogata ai sensi dell'art. 28 della L. n. 166 del 1 agosto 2002 di modifica dell'art. 338 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934.
La fascia di rispetto dei 50 mt sopra indicata è derogabile su parere della ASL a condizione che la deroga richiesta non comporti la realizzazione di manufatti che prevedano la permanenza stabile di persone.

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 dagli artt. 6, 7, 8, 9, 10, 14, 16 della L.R. 06/06/2008 secondo le limitazioni contenute nelle Norme di Conformità e di Congruenza.

Su tutto il territorio comunale è applicabile la Legge n. 24/2001 per la riutilizzazione dei sottotetti, secondo le prescrizioni stabilite nelle Norme di Conformità per ogni singolo ambito.

In tutti gli ambiti NS, APA, APP, TNA e TNI, in quanto aree di particolare valenza ambientale, il rilascio dei titoli edilizi dovrà essere subordinato alla predisposizione di una puntuale relazione che specifichi le azioni per una corretta gestione dei cantieri edilizi tale da ridurre l'impatto sull'ambiente in termini di compromissione fiica delle zone interessate, accessibilità dei mezzi, smaltimento e/o recupero dei rifiuti di costruzione, interferenza anche temporanea con gli ecosistemi presenti, corretto uso di risorse energetiche ed idriche.

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 P.U.C. 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) ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n. 36/97.

Il P.U.C. definisce per ogni ambito o sub-ambito, per le aree di produzione agricola, per quelle di presidio ambientale, la superficie agibile (Sa) massima realizzabile e le relative modalità di attuazione nel periodo di validità del piano.

7.2 Titolo Abilitativo Convenzionato (TAC)

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

    a) 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.;

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

c) 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;

d) il vincolo delle superfici a parcheggio pertinenziale prescritte per l'intervento assentito con atto pubblico;

e) la cessione, ovvero la disponibilità alla monetizzazione, delle aree per servizi prescritte, in proporzione all'intervento, alla tipologia dimensionale e funzionale dell'intervento.

f) **Le modalità e l'individuazione, se ritenute necessarie dall'A.C., di adeguate aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti. Le isole ecologiche per la raccolta differenziata dovranno essere possibilmente schermate alla vista ed alla radiazione solare diretta noncè facilmente accessibili sia agli utenti che ai gestori dei servizi di raccolta.**

2. Per il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato l'Amministrazione Comunale ha facoltà di chiedere Studi Organici d'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.

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 o dai privati proponenti dovrà essere redatto con i contenuti e gli elaborati di cui all'art. 50 della L.U.R. 04/07/1997 n. 36.

Art. 8 : SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

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

Ambiti dei nuclei di interesse storico-ambientale "NS" (Zona A del D.M. 1444/68)

NS_1: Celsa

NS_2: Castellaro

NS_3: Crosa

NS_4: Vallone

NS_5: Cantone

NS_6: Leuso

NS_7: Villa

NS_8: Curenna

NS_9: Borgo

NS_{10}: Migliarina

Ambiti a prevalente destinazione residenziale saturi di riqualificazione "RS" (zona B del D.M. 1444/68)

RS_1: Celsa

RS_2: Castellaro – Crosa _ Vallone

RS3: Cantone

RS_4: Curenna

RS_5: Borgo

Ambiti a prevalente destinazione residenziale di riqualificazione completamento "RC" (zona C del D.M. 1444/68)

RC_1: Celsa

RC_2: Castellaro - Crosa - Vallone

RC: Cantone

RC_4: Leuso

RC_5: Curenna

Aree di produzione agricola "APA" (zona E del D.M. 1444/68)

Aree di produzione agricola a valenza paesaggistica "APP" (zona E del D.M. 1444/68)

Territori di presidio ambientale "TPA" (zona E del D.M. 1444/68)

Territori non insediabili "TNI" (zona E del D.M. 1444/68)

SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

P: Parcheggi pubblici

V: Zona a verde attrezzato

VS: Zona speciale per manifestazioni eno-gastronomiche e ludico-ricreative

SS: zona per attività sportive

SI: Servizi di interesse generale e religioso

ST: Impianti tecnologici

Art. 9 : 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. 4, dal punto 4.1 al 4.6, 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; il frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale non potrà avere come esito unità immobiliari di Sa inferiore a mq 45.00, tranne gli ambiti RC dove la superficie minima degli alloggi non può, comunque, essere inferiore a mq 60.00 di Su.

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 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 seguanti categorie di destinazioni d'uso riportate anche nelle Norme di Conformità per i singoli Ambiti.

Art. 10 : 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	NOTE
RE	**Residenziale**		- Botteghe artigiane e laboratori artigianali, servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ecc.), studi professionali, artigianato artistico, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, ecc. - Strutture ricettive extra-alberghiere (L.R. n. 2/2008 e s.m. e i.) - Albergo diffuso ex L.R. n. 13/2007	*Le attività di tipo artigianale non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri.*
Pr	**Attività produttive**	**Direzionale Commerciale**	Uffici, studi professionali, ecc., attività commerciali in genere compresa la 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, impianti di distribuzione carburante.	
Ag	**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.	*In tutti i sub-ambiti classificati come APA o TPA sono ammessi interventi di agriturismo.*

V **VS**	**Verde pubblico**	Aree pubbliche o gravate da servitù di uso pubblico attrezzate o da attrezzare per lo svago, il gioco o lo sport.	
SI **SS**	**Servizi generali e per attività sportive**	Attività pubbliche o private di interesse generale: teatri, cinema e sale da spettacolo; strutture sportive e/o ricreative; istruzione; centri sociali, culturali e religiosi; attività sanitarie e assistenziali private (cliniche, case di riposo, R.S.A., ecc.).	*Possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, salvo divieto esplicito nelle schede d'ambito.*
ST	**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, secondo quanto specificato nelle Norme di Conformità.*

Per ogni ambito del P.U.C. sono indicate le destinazioni urbanistiche prevalenti, le funzioni compatibili sono sempre ammesse, salvo indicazioni diverse contenute nelle schede-norma.

Art. 11 : STANDARDS URBANISTICI

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

1 abitante corrisponde a 25 mq di Sa

1 posto letto ricettivo 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:

RE (Residenziale)	18 mq/ab	*Parcheggio*	5 mq/ab	*Fatte salve diverse prescrizioni riportate nelle specifiche Norme di Conformità.* *A fronte di esigenze progettuali localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde e altro, ferma restando la quantità complessiva di 18 mq/ab.*
		Istruzione e interesse comune	5 mq/ab	
		Verde attrezzato gioco e sport	8 mq/ab	

TR (Turistico-ricettiva)	12 mq/posto letto	*Parcheggio*	6 mq/posto letto	*Albergo tradizionale (L.R. n. 11/82);* *Strutture ricettive extra-alberghiere (L.R. n. 13/92);*

		Verde attrezzato gioco e sport	6 mq/posto letto	*Ricettività alberghiera all'aria aperta (L.R. n. 11/82).*

PR (Attività commerciali direzionali e produttive)		*Verde attrezzato Gioco e sport Parcheggi pubblici*	80% St	*Sono escluse dal computo degli standard le sedi viarie, ma compresi gli spazi di manovra per i parcheggi. Ferma restando la quantità minima complessiva la quota destinata ai parcheggi può essere incrementata in relazione alle effettive esigenze.*

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 P.U.C. è riportata al precedente punto 8.

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, da accertare facendo riferimento ai criteri regionali formulati in materia, di reperire, non solo nell'area oggetto d'intervento ma anche al di fuori di essa, la dotazione di servizi pubblici a seguito degli interventi di cui ai comma che precedono, 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 per un costo al mq stabilito annualmente dall'A.C. con apposita delibera.

Art. 12 : RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN STATO DI RUDERE

La ricostruzione di edifici in stato di rudere è ammessa in tutto il territorio comunale 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, 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.

Tali interventi possono essere attuati con Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 13 : PARCHEGGI PRIVATI

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (Legge Urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 30 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita dall'art. 5.4

2. La realizzazione di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:

   a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modifiche;

   b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo Strumento Urbanistico Generale, purché assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2.

4. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della L.R. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutti gli ambiti del P.U.C., sia in caso di mutamento di destinazione d'uso verso destinazioni con maggiore impatto, sia in caso di frazionamento, o di aumento di SA eccedente i limiti eventualmente ammessi per adeguamento igienico o funzionale, è richiesto il reperimento dei parcheggi di dotazione di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150 del 1942 e s.m.i. e L.R. 25/93 (un posto auto per ogni nuova unità immobiliare). In particolare per quanto riguarda i frazionamenti occorrerà dimostrare la presenza di un posto auto da asservire sia per l'unità immobiliare originale sia per le nuove unità ricavate dall'U.I. originaria.

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

   La dimostrata impossibilità di reperire le dotazioni di parcheggi sopradescritti può permettere il ricorso alla loro monetizzazione in favore del Comune a condizione che la stessa sia aggiuntiva rispetto ai normali contributi concessori e comprensiva dei relativi costi di realizzazione in ragione dell'acquisizione delle aree, della loro sistemazione, delle spese etcniche e dell'IVA per un costo al mq stabilito annualmente dall'A.C. con apposita delibera.

6. I parcheggi privati pertinenziali possono essere liberamente ricavati, a prescindere dagli indici di zona, all'interno delle costruzioni già esistenti, nelle nuove costruzioni, oppure completamente interrati. I parcheggi sono considerati interrati ove presentino almeno tre lati completamente entro terra sulla base del preesistente profilo del terreno e debbono rispettare quanto previsto dal precedente articolo 4.7 relativamente alle distanze dai confini dei manufatti in sottosuolo, ferma restando la loro realizzabilità anche sul confine di proprietà laddove quest'ultimo coincida con il ciglio stradale.

7. I parcheggi privati non pertinenziali 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.

8. Nel sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi pubblici e/o privati purchè 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. 14 : PERTINENZE DI UN FABBRICATO

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie utile di cui all'articolo 5.4

2. Detti manufatti sono caratterizzati da:

   a) mancata incidenza sul carico urbanistico;

   b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;

   c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;

   d) individuabilità fisica e strutturale propria;

   e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

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

4. Le dimensioni delle pertinenze non possono in ogni caso eccedere il 20% della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, come definita all'art. 5.3 né, comunque, risultare superiori a 20 mq di superficie complessiva.

5. Tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal P.U.C. per l'ambito di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 9, comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 15 : DEHORS, CHIOSCHI, EDICOLE

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

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

b) chioschi per la somministrazione di aalimenti e bevande;

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

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

Le strutture di cui alle precedenti lettere a) e b) non possono superare la superficie di mq 9,00 per ciascun impianto realizzato, mentre quelle di cui alla successiva lettera c) non possono superare la superficie di mq 6,00 per ciascun impianto realizzato. Tutti i predetti manufatti devono rispettare l'altezza massima di mt 3,00.
La realizzazione di tali manufatti non è soggetta all'osservanza degli indici di edificabilità prescritti dal presente strumento Urbanistico Generale per le zone interessate, ivi compresi i parametri relativi alle distanze.

Art. 16 : MANUFATTI EMERGENTI

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

Art. 17 : VIABILITA'

La viabilità da potenziare o di progetto è riportata sulla cartografia di piano nelle tavole ……
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. 6.1 delle presenti Norme Generali. Inoltre non potranno essere realizzati interventi che precludano l'attuazione di tali previsioni.

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

a) il potenziamento o la nuova costruzione di vie o parti di esse ricomprese nelle zone di riqualificazione e completamento (RC) a servizi, dovranno essere realizzati a cura dei soggetti attuatori di tali ambiti secondo le indicazioni contenute nelle relative Norme 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 negli elaborati del P.U.C.

17.1 Margini di flessibilità

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

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 1:5000 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.

Art. 19 : UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

Il territorio già asservito alle costruzioni esistenti, corrispondente all'utilizzazione degli indici edificatori dei 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 classificato come APA, APP o TPA è ammesso l'asservimento di lotti non contigui nei limiti previsti nelle Norme di Conformità.
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 le 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 Su 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 e sub-ambiti, nonché le aree per standard e servizi è rappresentata da una linea nera continua; nel caso di due 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.
Il nuovo regolamento edilizio sarà adottato entro sei mesi dall'entrata in vigore 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 (C.T.R.) in scala 1:5000 ad altri elaborati su carta catastale non costituiscono variante al P.U.C.
La modifica ai perimetri delle aree destinate a standard urbanistici può essere considerata non in variante al P.U.C. a condizione che:

a) la superficie complessiva della nuova area non risulti inferiore a quella definita dal P.U.C.;

b) la localizzazione risulti sempre all'interno dell'ambito o del sub-ambito.

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

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

Per tutte le varianti alle aree destinate a 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. 44 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997.

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