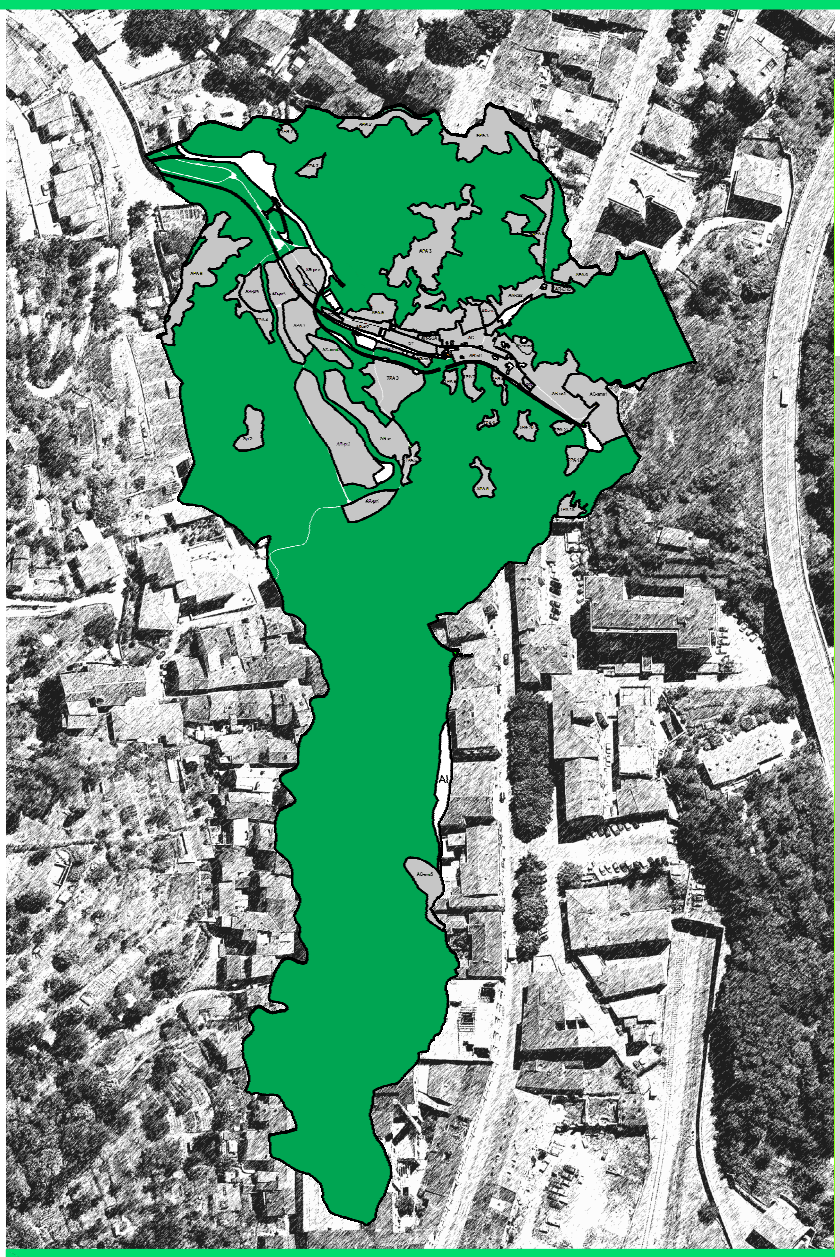
struttura del piano

elaborato **Sp 8**

provincia di Savona **comune di Altare**

Piano Urbanistico Comunale



il sindaco
Davide Berruti

coordinatore
Giuseppe Olcese ingegnere

incaricati
Dario Filippi geologo

collaboratori
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto
Lorenzo Zaccarini

Norme generali
Norme di settore
Flessibilità di piano

luglio 2014

progetto preliminare

Art. 1 OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1.1 Il progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale si compone degli atti costitutivi di cui alla L.R. 36/1997 e s.m. Art.38 comma1:

a) la descrizione fondativa;

b) il documento degli obiettivi;

c) la struttura del piano;

d) lo schema delle norme di conformità e di congruenza;

e) l'indicazione di eventuali proposte di varianti al PTC provinciale.

1.2 La disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale viene organizzata dal P.U.C. attraverso un insieme di elaborati grafici, descrittivi e disciplinari in conformità con le vigenti disposizioni in materia sia nazionali che regionali:

* Elaborati grafici su carta tecnica regionale e su mosaico catastale (sc. 1/5.000, 1/2.000);
* Normativa urbanistica generale e normativa urbanistica per ambiti, distretti e sistemi infrastrutturali, nonché disciplina paesistica di livello puntuale;
* Normativa di settore (settore commerciale, turistico-ricettivo, agronomico, ecc.);
* Elaborati di analisi, di indirizzo e normativi dell'assetto geologico.

1.3 In caso di contrasto tra tavole diverse prevalgono le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio (scale maggiori).

1.4 Le tavole di struttura del piano su base C.T.R. prevalgono sulla cartografia su base catastale.

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

Art. 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

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

2.2 Per ogni singolo ambito o distretto il Piano associa la valenza con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2/4/1968.

Nel seguito si indicano le categorie principali di tali ripartizioni territoriali, con la correlazione alla classificazione delle Z.T.O del D.M.:

subambiti di Piano	DEFINIZIONE	classificaz. d.m. 2/4/68
AC	TESSUTO STORICO	A
AC-sme	AREE DI RISPETTO DI FORTIFICAZIONI DI INTERESSE STORICO-PAESAGGISTICO	A
AR-st	AREE SATURE DI TESSUTO URBANO INTENSIVO o SEMINTENSIVO Riguardano le parti di territorio di recente espansione, edificate con impianto diffuso senza un preciso modello insediativo, da considerarsi sature ai fini delle potenzialità insediative.	B
AR-cs	AREE SATURE DI TESSUTO URBANO suscettibile di marginale consolidamento del tessuto edilizio .Riguardano le parti di territorio edificate con impianto diffuso per le quali il PUC individua potenzialità di locale completamento .	B
AR-SUA	SUA vigente (Ex vetrerie Savam) per riconversione aree produttive dismesse verso un insediamento misto residenziale/commerciale/direzionale integrato nel tessuto consolidato di matrice storica.	C
AR-co	AREA di COMPLETAMENTO di insediamento parzialmente attuato in presenza di SUA oggi decaduto	C
AR-vr	Aree a verde di rispetto del contesto paesaggistico	E
AR-pr	Aree produttive esistenti sature con incentivi a partà di superficie coperta	D
AR-pr-c	Area produttive artigianale/commerciale esistente da ristrutturare e consolidare	D
ERS	Aree destinate a integrare gli isediamenti di Edilizia sociale/convenzionata	C
DT	ZONE di ESPANSIONE Riguardano parti di territorio destinate a nuovi insediamenti di espansione prevalentemente a destinazione residenziale	C
APA TPA TNI	AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA - DI PRESIDIO AMBIENTALE - TERRITORI NON INSEDIABILI Riguardano aree Agricole produttive e/o agricole per colture specializzate, Territori di presidio ambientale, Territori non insediabili ed aree boscate	E
SERVIZI	AREE A SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI STANDARDS URBANISTICI Comprendono: • gli spazi e le attrezzature di parcheggio pubblico, • gli spazi e le attrezzature destinati al verde pubblico, al gioco ed allo sport, • le attrezzature pubbliche o private di interesse comune di tipo religioso, culturale, sociale, amministrativo e per lo spettacolo, • le attrezzature pubbliche o private di tipo assistenziale, sanitario, • le attrezzature pubbliche e private per l'istruzione.	servizi e standards

2.3 Delimitazione del centro abitato

Il Piano recepisce il limite del *centro abitato* perimetrato ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada emanato con decreto legislativo nazionale, anche posteriori all'approvazione del Piano medesimo approvato con D.C.C. n. 38 del 29/09/2006

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

3.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

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

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

Sono inoltre compresi tra le procedure di attuazione, laddove previsti dalla norma di P.T.C.P. regionale ovvero dove richiesto dalla norma di zona del Piano gli **S.O.I.** (**Studi Organici di Insieme**) da intendersi come strumenti preventivi o contestuali di verifica della congruenza ambientale e paesistica degli interventi, gli **S.A.U. (Schemi di assetto urbanistico).**

Si individuano:

a) **S.O.I.** Studio Organico di Insieme esteso a edifici confinanti o a porzioni di tessuto utile per verificare l'intervento specifico nell'insieme delle relazioni urbanistiche e paesistico ambientali con una porzione significativa del tessuto edificato del contesto.

Deve essere costituito da:

- documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio;
- planimetria con indicate le tipologie edilizie, il numero dei piani, il tipo di coperture degli edifici esistenti e di progetto;
- prospetti e sezioni schematici,
- esemplificazioni renderizzate, fotomontaggi.

b) **S.O.I.** Studio Organico di Insieme riferito all'inserimento paesaggistico.

Utile per verificare l'inserimento degli interventi proposti, la forma degli organismi edilizi di progetto e la loro disposizione rispetto all'andamento clinometrico, con riferimento alle categorie proposte dall'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

Deve essere costituito da:

- documentazione fotografica
- prospetti e sezioni schematici,
- sezioni trasversali e longitudinali, indicanti gli scavi e i riporti estese per un raggio idoneo al tipo di intervento.

c) **S.A.U.** Schema di Assetto Urbanistico.

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

I contenuti obbligatori dello schema di assetto urbanistico sono:

- organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
- definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
- individuazione di eventuali sub-ambiti o sub-distretti di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto alle aree interessate, e delle destinazioni d'uso specifiche;
- criteri per la definizione progettuale della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, ove questo sia predeterminabile in relazione agli aspetti tecnologici e funzionali.

Lo schema di assetto urbanistico deve essere esteso all'intero perimetro di intervento per il quale é prescritto ed é costituito almeno da una planimetria quotata in scala non inferiore a l:1.000 e da relazione tecnica, che illustrino adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il Piano assegna all'area.

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

3.2 VALIDITA` DI S.U.A. GIÀ APPROVATI

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del Piano rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

In caso di previsioni del Piano difformi rispetto ai contenuti di detti S.U.A., tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza della validità dei medesimi.

3.3 VALIDITÀ DI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E/O NOTIFICATI

Ai sensi dell'Art.34 comma 7 della L.R.16/2008, il permesso di costruire (o titolo abilitativo equivalente) decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo.

3.4 PROCEDURE DI INTERVENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Sono:

1) PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO **(P.d.C.C.)**

Ai sensi dell'Art.31 comma 16 L.R. 16/2008 e s.m. nel caso in cui l'intervento sia subordinato alla stipula di un atto convenzionale il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE è subordinato alla stipula di una apposita Convenzione. Essa dovrà stabilire :

- le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal regime di zona o di Area Progetto nella quale l'intervento è ricompreso secondo il D.Lgs. 163/2006, l'art. 49 della L.R. 36/1997 e secondo l'entità ed i criteri di cui alla L.R. 25/95 e la circolare 59132/95;
- le modalità ed i termini per la cessione delle aree relative alle opere di cui sopra;

- le garanzie cauzionali o fideiussorie per l'esecuzione entro i termini della concessione stessa, dei lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- gli asservimenti delle superfici a parcheggio eventualmente richieste dalle norme di attuazione.

2) PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO **(P.d.C.)**

3) D.I.A./SCIA ed ATRI TITOLI ABILITATIVI PREVISTI DALLE VIGENTI NORMATIVE.

Art. 4 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

H - ALTEZZA DI UN FABBRICATO

Si richiama integralmente l'Art. 77 L.R.16/2008

ALTEZZA INTERNA UTILE

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

Si richiama integralmente l'Art. 78 L.R.16/2008

DISTANZE

Si fa riferimento all'Art18 e all'art.76 della L.R.16/2008.

In particolare la distanza minima da rispettare per le *nuove costruzioni* è pari a 10 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

I parametri relativi alle distanze da rispettare per l'attuazione del PUC sono:

D distanza tra fabbricati

Dc distanza dai confini

Ds distanza dalle strade

EDIFICIO ESISTENTE

E' l'edificio regolarmente edificato.

EDIFICIO PREESISTENTE

E' l'edificio caduto in rovina, che risulti da atti pubblici o da adeguata documentazione probante della sua esistenza.

EDIFICIO INCOMPATIBILE o in CONTRASTO

Dicesi incompatibile ovvero in contrasto con la zona e/o con l'ambito di appartenenza un edificio come tale definito dalle norme di Piano e/o di livello puntuale di Piano paesistico.

I.U.I. INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA

Si richiama integralmente l'Art. 72 L.R.16/2008

LINEA DI GRONDA

Si richiama integralmente l'art.79 della L.R.16/2008

LOCALI TECNICI

Si richiama integralmente l'art.81 della L.R.16/2008

LOCALI INTERRATI

Si richiama integralmente l'art.68 della L.R.16/2008.

I locali interrati sono sempre ammessi quali pertinenze delle singole costruzioni alle condizioni e limiti indicati nella relativa definizione delle presenti norme generali. In caso tali manufatti non costituiscano pertinenza gli stessi possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni per la zona di intervento.

I locali interrati possono essere realizzati in deroga alle distanze dai confini, nel rispetto del C.C., e dalle strade prescritte dalle norme di conformità per l'ambito di appartenenza, previo nulla-osta dell'ente proprietario della strada, ove prescritto.

LOTTO ASSERVIBILE

Si richiama integralmente l'Art.71 della L.R.16/2008

NUMERO DI PIANI

Si richiama integralmente l'art.80 della L.R.16/2008

PERTINENZE

Le pertinenze, sono definite dall'Art.17 della L.R.16/2008.

Le *pertinenze degli edifici di nuova costruzione*, laddove ammessa, possano prescindere dall'utilizzo dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal presente strumento urbanistico per la zona di intervento, (salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122), qualora abbiano le seguenti caratteristiche:

- non superino complessivamente i 20 mq di S.A. e comunque non eccedano il 20% della S.A. dell'edificio principale;
- siano realizzati all'interno del lotto asservito per la costruzione principale;
- siano realizzati anche in un momento successivo alla costruzione principale purchè la stessa sia avvenuta in applicazione del presente P.U.C., ossia successivamente alla sua adozione;

Si ricomprendono tra le pertinenze anche i locali tecnici come definiti dalle presenti norme, mentre per quanto riguarda i locali interrati gli stessi possono essere o meno pertinenziali secondo quanto stabilito nella relativa definizione.

Per quanto riguarda i *fabbricati esistenti* la realizzazione di pertinenze può essere ammessa solo esclusivamente se trattasi di locali interrati, nel rispetto delle disposizioni normative sopra riportate, con esclusione delle zone assimilate a quelle di tipo A ex D.M. 2 aprile 1968.

In caso di mancato rispetto di anche solo una delle condizioni di cui sopra tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni per la zona di intervento.

I parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche e integrazioni sono esclusi dall'applicazione del presente articolo ma per essi si deve far riferimento a quanto indicato all'Art.14 delle presenti norme.

R.C. - RAPPORTO DI COPERTURA

Si richiama integralmente l'Art. 75 L.R.16/2008

SAGOMA

Si richiama integralmente l'Art. 82 L.R.16/2008 e s.m.

SUPERFICIE AGIBILE (S.A.) E SUPERFICIE ACCESSORIA

Si richiama integralmente l'Art.67 della L.R.16/2008 e s.m.

S.A. - SUPERFICIE ASSERVITA

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella definita dall'Art. 73 della L.R.16/2008 e s.m..

Si riportano di seguito le seguenti precisazioni:

Le aree asservite possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio medesimo.

Ai fini di determinare le superfici delle aree da asservire a nuovi interventi edilizi si assumono le superfici catastali come risultano agli atti del N.C.T.. 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.

In caso di discordanza tra la cartografia catastale e quella aerofotogrammetrica, prevale la prima.

Le aree già asservite ai fini edificatori e ricomprese in zone edificabili del PUC potranno beneficiare di una edificabilità residua derivante dalla eventuale differenza positiva tra l'indice applicato per l'asservimento e il nuovo indice attribuito dal PUC.

S.C. - SUPERFICIE COPERTA

Si richiama integralmente l'Art. 74 L.R.16/2008

S.N.V. - SUPERFICIE NETTA DI VENDITA

Si richiama integralmente l'Art.69 della L.R.16/2008.

PARAMETRO DI CONVERSIONE

Si richiama integralmente l'art.67 bis della L.R.16/2008

OR. - ORIENTAMENTO DI UN EDIFICIO

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

Art. 5 NORME PARTICOLARI SUI PARAMETRI URBANISTICI

Nella lettura delle indicazioni contenute nelle schede di ambito e/o distretto non si può prescindere dalle prescrizioni e precisazioni contenute nelle presenti norme. In caso di indicazioni contrastanti si applica sempre la più restrittiva.

La [DC] indicata nelle schede di zona non si applica quando tra i confinanti venga stipulata una convenzione, da trascriversi, che assicuri comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni di cui al C.C. o impegni alla costruzione in confine in appoggio o in aderenza.

Art. 6 INFRASTRUTTURAZIONI PRIMARIE E TECNOLOGICHE PUBBLICHE

Le opere relative alle infrastrutturazioni primarie pubbliche a rete, quali quelle idriche, fognizie, telefoniche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e distribuzione possono essere assentite in tutte le zone del territorio comunale.

Art. 7 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili nelle costruzioni sono stabilite per ogni partizione del territorio (ambiti, distretti, sub-ambiti e sub-distretti) dallo strumento urbanistico generale.

Nel progetto allegato ad ogni TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO deve essere indicata per ogni unità immobiliare la specifica destinazione d'uso. Nel caso in cui fossero richieste più destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle ammissibili per la zona, negli elaborati cartografici debbono essere riportate distintamente.

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

<u>RESIDENZIALI</u>

Comprensive delle funzioni tipiche dell'abitare, in luoghi e strutture adeguate sia di tipo civile che di tipo specialistico.

1. residenza

ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

2. botteghe artigiane o laboratori artigianali con attività di manipolazione, trasformazione, produzione e riparazione di sostanze non inquinanti (lavanderie, servizi per l'igiene e l'estetica, parrucchieri e affini,studi fotografici, artigianato artistico) ;
3. pubblici esercizi, nonché edicole, rivendite di generi di monopolio, farmacie.
4. funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc.)

ATTIVITÀ PRODUTTIVE:

5. industrie (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi, spazi espositivi);
6. artigianato non compreso nella fattispecie di cui al punto 2 (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi, spazi espositivi);
7. depositi industriali, artigianali;
8. depositi e commercio all'ingrosso: attività connesse con deposito distribuzione e commercializzazione all'ingrosso delle merci destinate a consumi locali, compresi centri di confezionamento e parziale vendita al dettaglio, con esclusione di aree di stazionamento e movimentazione di container;
9. assistenza alla mobilità veicolare quali impianti di distribuzione di carburanti, officine, gommisti, carrozzieri, autotrasportatori, ecc.,
10. impianti produttivi speciali, attività produttive che richiedono cautele localizzative in relazione alla compatibilità ambientale e di sicurezza;

DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO

*[parametro di riferimento **S.N.V.** (Superficie netta di vendita)]*

11. esercizi commerciali e strutture di vendita

ATTIVITÀ` DIREZIONALI

12. uffici e aggregazioni di uffici, attività direzionali;

ATTIVITÀ` RICETTIVE

13. alberghi e altre strutture ricettive alberghiere (come classificate dalla L.R.2/2008 e s.m. Art.5 comma 2);
14. altre strutture ricettive (come classificate dalla L.R.2/2008 e s.m. Art.18 comma 1);
15. strutture ricettive all'aria aperta (come classificate dalla L.R.2/2008 e s.m. Art.12 comma 3);

ATTIVITÀ` AGRICOLE

16. residenziale connessa con la conduzione agraria dei fondi asserviti;
17. strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento e la prima trasformazione dei prodotti agricoli, relativi ai fondi coltivati.
18. stalle, locali per l'allevamento o il ricovero di animali;
19. commercio al minuto di prodotti agricoli locali con S.nv non superiore a 100 mq.;
20. serre;

ATTIVITÀ` ESTRATTIVE e CICLO RIFIUTI

21. cave ed attività estrattive;
22. impianti relativi al ciclo rifiuti comprese discariche inerti;

URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED INFRASTRUTTURE

23. ferrovia e stazione ferroviaria;
24. stazioni intermodali;
25. viabilità pubblica;
26. parcheggi pubblici (lett. d art. 3 D.M. 2/4/1968);
27. parcheggi privati di uso pubblico;
28. reti infrastrutturali ed impianti tecnologici (fognature, depuratore, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, rete telefonica, pubblica illuminazione);

ISTRUZIONE E CULTURA

29. istruzione pubblica (lett. a art. 3 D.M. 2/4/1968);
30. centri culturali;
31. teatri, cinema e sale di spettacolo;
32. biblioteche;

DIFESA DELLA SALUTE

33. attrezzature pubbliche di tipo assistenziale;
34. servizi privati di tipo assistenziale e sanitario, cliniche private, case di riposo e presidi socio-sanitari per anziani, disabili e minori ai sensi della L.R. 29/92;

URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SERVIZI DI USO PUBBLICO/RICREAZIONE E SPORT

35. spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (lett. c art. 3 D.M. 2/4/1968);
36. parchi pubblici urbani e territoriali (art. 4 punto 5 D.M. 2/4/1968);
37. attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere, impianti privati per le attività

sportive-ricreative, clubs;

38. attività di interesse comune e luoghi di culto (lett. b art. 3 D.M. 2/4/1968);
39. cimiteri e servizi annessi;

POLITICA ED AMMINISTRAZIONE

40. sede comunale e servizi distaccati;
41. centri sociali e di quartiere;
42. uffici giudiziari e/o di pubblica sicurezza;
43. caserma dei carabinieri;
44. uffici finanziari;
45. aree ed attrezzature militari;

PARCHEGGI PRIVATI

46. parcheggi in struttura pertinenziali e non
47. parcheggi a raso pertinenziali e non

Art. 8 POTERI DI DEROGA

Si richiama integralmente il testo della Legge Regionale 16/2008, Art. 36.

Art. 9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PRINCIPALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.U.C.

9.1. MANUTENZIONE ORDINARIA

Si richiama integralmente il testo della Legge Regionale 16/2008 e s.m., Art. 6.
Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono ricompresi gli interventi riferibili:

9.1.1 ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI: elenco prima parte art.6 comma 2 L.R.16/2008

9.1.2 ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI: elenco seconda parte art.6 comma 2 L.R.16/2008

Gli interventi che, pur nell'ambito della manutenzione ordinaria, riguardino elementi facenti parte dell'involucro esterno dell'edificio e delle sue immediate pertinenze, devono attenersi alle

eventuali prescrizioni dettate dalle norme di livello puntuale di Piano Paesistico per ciascun ambito e/o distretto.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria riguardante gli esterni è fatto obbligo di comunicare al Comune i colori delle eventuali tinteggiature esterne, fatto salvo comunque quanto indicato dalle N.d.C. per l'ambito AC.

Gli interventi di manutenzione ordinaria su edifici di importanza storico-artistica non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali:comma 3 art.6 L.R.16/2008

9.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si richiama integralmente il testo della Legge Regionale 16/2008 e s.m. , Art.7.

Le opere di manutenzione straordinaria che comunque riguardino parti esterne degli edifici e delle loro pertinenze, devono attenersi alle prescrizioni dettate dalla norma di livello puntuale di Piano paesistico per ciascun ambito e/o distretto.

Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici di importanza storico-artistica non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

I progetti di manutenzione straordinaria che coinvolgono l'aspetto esterno degli edifici, dovranno essere corredati da un preciso rilievo dei fronti esterni in scala adeguata e da fotografie in modo da evidenziare chiaramente le parti del fabbricato oggetto dell'intervento e le eventuali modifiche apportate agli elementi architettonici e alle finiture esterne.

9.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (Artt. 8 e 9 L.R.16/2008)

Si intendono interventi di **restauro e risanamento conservativo** quelli definiti all'Art. 9 della L.R.16/2008 e s.m.;

9.3.1 RESTAURO

Si intendono interventi di **restauro** quelli definiti all'Art.8 della L.R.16/2008.

L'uso di materiali o tecnologie deve essere sempre adeguato alle prescrizioni dettate dalla norma di livello puntuale di Piano paesistico per ciascuna zona.

I progetti di restauro dovranno essere corredati da un preciso rilievo interno ed esterno, in scala adeguata, da cui risultino tutte le caratteristiche architettoniche e costruttive dell'edificio, e da

fotografie dei fronti esterni (anche in caso di opere interne). Nel progetto dovranno essere evidenziate chiaramente tutte le eventuali modifiche apportate agli elementi architettonici e alle finiture esterne.

Gli interventi di restauro dovranno basarsi su rigorose indagini scientifiche di carattere storico-critico e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio.

9.3.2 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si intendono interventi di **risanamento conservativo** quelli definiti all'Art. 9 della L.R.16/2008;

9.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si intendono interventi di **ristrutturazione edilizia** quelli definiti all'Art. 10 della L.R.16/2008 e s.m..

Gli stessi interventi possono essere eseguiti secondo le specifiche indicazioni e limitazioni contenute nelle norme di conformità, attivando le procedure relative ai titoli abilitativi individuate dalla L.R.16/2008 titolo III.

Il PUC individua gli interventi da sottoporre a titolo abilitativo convenzionato nelle singole schede normative.

9.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si intendono interventi di **ristrutturazione urbanistica** quelli definiti all'Art. 16 della L.R.16/2008 e s.m..

I limiti, le prescrizioni ed i parametri urbanistici di controllo vengono indicati nelle singole norme di zona.

9.6 SOSTITUZIONE EDILIZIA.

Si intendono interventi di **sostituzione edilizia** quelli definiti all'Art. 14 della L.R.16/2008 e s.m.;

In particolare è ricompreso tra gli interventi di sostituzione edilizia:

La ricostruzione edilizia con accorpamento volumetrico

Con riferimento alla situazione in essere all'adozione dello P.U.C. sarà possibile, laddove ammessa la sostituzione edilizia, procedere all'accorpamento di due o più fabbricati appartenenti allo stesso ambito, secondo le seguenti disposizioni:

- accorpamento e ricostruzione di manufatti incongrui per la creazione di un nuovo organismo edilizio avente destinazione ammessa per l'ambito;

- accorpamento e ricostruzione di manufatti incongrui per addossamento ad edificio da conservare o di nuova previsione, con stessa destinazione d'uso dell'edificio "madre" con incremento del 20% S.A. dei manufatti accorpati ade esclusione dell'ambito AC per il quale non sono ammessi ampliamenti;

L'operazione di rifusione dovrà comportare un generale miglioramento della qualità architettonica e ambientale e dovrà avvenire nel rispetto delle norme di livello puntuale di P.T.C.P. e in rapporto alla compatibilità:

- con i caratteri vegetazionali, orografici
- con i caratteri del contesto costruito
- con le principali direttrici di percezione del paesaggio.

9.7 RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CADUTI IN ROVINA.

Le costruzioni cadute in rovina (edifici preesistenti) possono essere ricostruite a condizione che l'individuazione dell'inviluppo volumetrico (altezza massima, ingombri planimetrici) sia chiaramente riscontrabile da tracce certe e documentate.

Tale intervento può essere annoverato tra quelli di ristrutturazione edilizia nel rispetto del comma 2 lett. e) bis dell'Art.10 L.R.16/2008 e s.m., e potrà essere ammesso laddove previsto dalla normativa d'ambito in relazione alla classificazione dell'intervento.

9.8 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

La variazione di destinazione d'uso di immobili dalle funzioni insediate ad altre ammesse (come definite dalla L.R.25/95), ivi compreso il cambio di destinazione d'uso funzionale, ovvero senza opere di carattere edilizio, come definito all'Art.13 della L.R.16/2008 e s.m., è soggetta al pertinente titolo edilizio ai sensi del titolo III della L.R.16/2008.

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.

Per la determinazione della destinazione d'uso in atto si fa rimando all'Art. 13 comma 2 della

L.R.16/2008 e s.m.

Il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle normative di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti, è sempre consentito verso le destinazioni d'uso ammesse dalla norma di conformità per ogni singolo ambito.

Art. 10 REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Si richiama integralmente l'Art.11 della L.R.16/2008

Art. 11 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITÀ

Per le strade pubbliche e di pubblico transito di nuova realizzazione o di ristrutturazione delle esistenti si fa rinvio alle norme CNR in vigore, con minimi funzionali validi anche per strade private al di fuori degli ambiti agricoli, di presidio e per i territori non insediabili, nei quali le strade di servizio devono avere larghezza di m 2,50 con piazzole di incrocio ogni 100 m

Art. 12 PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi privati, pertinenziali e non, sono soggetti alle disposizioni di cui all'Art.19 della L.R.16/2008 e s.m..

Le presenti norme generali stabiliscono criteri, parametri e modalità per la realizzazione dei parcheggi privati di cui sopra, anche con riferimento a quelli realizzati in applicazione dell'Art. 9 della L.122/89, ne quantificano le dotazioni obbligatorie in associazione agli interventi edilizi e la loro eventuale monetizzabilità in accordo con il comma 6 Art. 19 della L.R.16/2008 e s.m..

DISPOSIZIONI GENERALI

La realizzazione di parcheggi pertinenziali e non, a raso e/o in struttura, ivi compresi quelli realizzati in applicazione dell'Art. 9 della L.122/89, è consentita in presenza di accessibilità/viabilità consolidata a condizione che gli accessi siano comunque compatibili con le disposizioni del codice della strada e in generale, con le norme di sicurezza.

I parcheggi privati possono essere ricavati, laddove ammessi dalle singole disposizioni normative di ciascun ambito, a prescindere dagli indici di zona, sia all'interno del sedime delle costruzioni esistenti, sia su aree libere, purchè rientranti nella fattispecie di cui all'art.67 comma 2 lett.e) L.R.16/2008 e s.m..

Negli altri casi le autorimesse, costituendo S.Acc. ex Art. 67 comma 3 lett.d) L.R.16/2008, dovranno essere associate ad interventi in applicazione dell'indice di zona.

Essi possono essere realizzati in deroga alle distanze dai confini prescritte dalle norme di conformità per l'ambito di appartenenza, mentre possono essere realizzati in corrispondenza del ciglio stradale, previo parere dell'Ente competente, fatto salvo il rispetto del codice della strada.

In caso di autorimesse con più posti auto, dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedano un unico accesso sulla viabilità pubblica (ed eventuale uscita) con circolazione all'interno della proprietà privata, piuttosto che schiere di singoli box attestati sulla viabilità.

La realizzazione di parcheggi interrati non dovrà compromettere la vegetazione d'alto fusto esistente e dovrà comunque essere prevista una copertura di terreno di almeno 50 cm al di sopra del solaio di copertura, anche in variazione rispetto al profilo originario.

La realizzazione di autorimesse private non deve comportare la riduzione delle aree pubbliche destinate a standard dal PUC.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse private nel sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a standard pubblico (verde o parcheggi) a fronte della stipula di una convenzione con il comune che regoli l'attuazione delle sistemazioni superficiali da parte del soggetto privato in accordo con la previsione di PUC, la eventuale cessione di aree, ecc.). Tali interventi non dovranno in ogni caso compromettere l'attuazione delle previsioni di PUC o creare impedimenti o peggioramenti all'accessibilità delle aree, nonché alla possibilità di messa a dimora di piante di alto fusto in caso di aree da destinarsi a verde pubblico.

PARAMETRI E LIMITI DIMENSIONALI

Le presenti indicazioni definiscono parametri edilizi e limiti dimensionali per la realizzazione di tutti i parcheggi in struttura da realizzarsi nel territorio comunale, pertinenziali e non, ivi compresi quelli realizzati in deroga ai sensi dell'Art.9 L.122/89.

- Altezza massima interna netta di ciascun piano senza considerare le travi : mt.2.50
- Per la superficie di ogni singolo box/posto auto si richiama integralmente l'Art. 19 della L.R.16/2008 e s.m.i.

Per tutti i parcheggi pertinenziali, realizzati anche ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, ai fini della

non onerosità dell'intervento, oltre a quanto previsto dall'Art. 19 della L.R.16/2008, valgono le seguenti disposizioni:

- asservimento a costruzioni esistenti nel territorio comunale;

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E MONETIZZAZIONI

Salvo indicazioni più restrittive contenute nelle norme sugli interventi urbanistici ed edilizi per ciascun ambito e/o zona del territorio comunale, gli interventi comportanti:

a) nuova costruzione, ampliamento escluso quello una tantum, ristrutturazione urbanistica
b) mutamenti di D.U. verso categorie più onerose ex L.R25/95 e s.m.
c) frazionamento con aumento delle U.I. Con riferimento alle unità aggiuntive;
d) qualsiasi intervento edilizio che comporti la previsione di nuova SNV (per nuova previsione o per ampliamento) esclusi esercizi di vicinato, fatte salve le disposizioni specifiche in materia di commercio.

Sono soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali, distinti per destinazioni d'uso, fino alla concorrenza delle percentuali, secondo l'articolazione indicata nella seguente tabella, (essi sono comprensivi, anche dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41sexties della L.17.8.1942 n. 1150, sostituito dall'art. 2 della L. 24.3.1989 n. 122):

destinazione d'uso	**intervento**	**parcheggi % di S.A.**	**raggi di pertinenza**
Residenza e compatibili (1,2,4)	a,b,c	35%	
attività produttive (5,6,7,8,9,10)	a,b	35%	
Strutture ricettive (13,14) (*)	a,b	1 posto auto ogni camera o unità di pernottamento + 1 posto auto ogni 5 camere per i dipendenti	
Strutture ricettive all'aria aperta (15)	Come da norma di settore		
Pubblici esercizi (3)	a,b	35%	100 m
Distribuzione al dettaglio escluso vicinato (11) (*)	a,b,d	35%	100 m
Uffici (12)	a,b	35%	
30,31,32	a,b	35%	100 m
37	a	10% area	---

(*) nel rispetto comunque delle ulteriori disposizioni di settore

Qualora, per impedimenti oggettivi, non fosse possibile ricavare le superfici a parcheggio, nell'area oggetto di intervento o nelle aree limitrofe, o entro le distanze indicate in tabella laddove previste, previa dichiarazione del richiedente accompagnata da relazione asseverata da tecnico abilitato, ne è consentito:

1. il reperimento al di fuori;
2. la monetizzazione con tariffe stabilite con apposito atto comunale, ai sensi del comma 6 Art.19 L.R.16/2008 e s.m.

Art. 13 STANDARD URBANISTICI

Agli effetti del PUC l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 **abitante** (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 18 mq di servizi
- per 1 **posto letto** (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di **S.A** occorrono 80 mq di servizi
- per 85 mq di **S.A**. di **Attività direzionali** occorrono 80 mq di servizi
- per 100 mq di S.A. di **Attività produttive** occorrono 20 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti viene calcolata sulla base delle quantità minime di cui alla tabella sotto riportata, sulla base dei dati anagrafici in termini di addetti e popolazione residente, tenuto conto della marginale popolazione fluttuante per turismo (seconde case).

L'esigenza di servizi derivante da nuovi incrementi insediativi viene determinata in base alla tabella sotto riportata.

peso insediativo	Funzione/D.U.	parcheggi	verde	altro	tot
1 abitante (25 mq S.A.)	Residenza e assimilabile	2,5	9	6,5	**18**
1 posto letto (22 mq S.A.)	Ricettiva non ass. al residenziale	6	6		**12**
85 mq S.A.	distribuz. dettaglio e direzionale	40	40		**80**
100 mq S.A.	produttivo	10	10		**20**
1 abitante (25 mq S.A.)	agricolo			6	**6**

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

Gli standards urbanistici vengono calcolati al doppio del reale in caso di appartenenza a zone A e B secondo la classificazione del D.M. 1968, la cui corrispondenza con i sub-ambiti del PUC è riportata nelle presenti norme.

Nelle nuove costruzioni previste dal PUC e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente il fabbisogno di standard urbanistici è soddisfatto dal bilancio degli standard esistenti e di progetto. Laddove l'obbligo di reperimento degli standard all'interno del progetto è espressamente prevista dalle norme di conformità del PUC (PUO, progetti unitari, PdCC, ecc.), il corrispondente peso insediativo non concorre al bilancio.

La dimostrata impossibilità di reperire la dotazione di servizi pubblici, può permettere la monetizzazione in aggiunta al contributo di costruzione secondo le tariffe stabilite con apposita deliberazione comunale.

In ogni caso sarà sempre possibile concordare, tramite convenzione attuativa, il reperimento totale o parziale in altre zone e con specifiche finalità che la C.A. riconosca come prioritarie per la dotazione di servizi al livello comunale, rispetto al reperimento in loco.

Art. 14 DIMENSIONI MINIME DEGLI ALLOGGI

Fatte salve maggiori dimensioni stabilite nelle specifiche norme di ciascun ambito e distretto, in tutto il territorio comunale non sono ammessi nuovi alloggi di SA inferiore a 28 mq.

Art. 15 DEHORS

La realizzazione di DEHORS a servizio delle attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti,alberghi, ecc), fatta salva la normativa e i regolamenti applicabili in materia di occupazione suolo pubblico, è disciplinata dal presente articolo.

Ai fini del rilascio dei competenti titoli abilitativi, in relazione alle diverse tipologie di *dehor* individuate dal regolamento e che di seguito si richiamano:

a) **TIPOLOGIA A**: **dehors aperto**, privo di qualsiasi struttura di chiusura laterale, caratterizzato dalla sola presenza di tavoli e sedie ed eventuali fioriere (Tipologia A1) ovvero caratterizzato, oltre che da tavoli, sedie e fioriere anche da ombrelloni ed eventuali impianti tecnologici (tipologia A2).
ELEMENTI COSTITUTIVI:

Tipologia A1: Tavoli e sedie, fioriere, eventuale pedana

Tipologia A2: Tavoli e sedie, fioriere, ombrelloni o tenda retrattile a sbalzo, impianti tecnologici, eventuale pedana

b) **TIPOLOGIA B**: **dehors chiuso**, caratterizzato da una struttura coperta comunque facilmente removibile. Rientrano in tale tipologia i dehors coperti con tensostruttura (Tipologia C1), i dehors con struttura coperta (Tipologia C2) ed i dehors con struttura coperta e sistemi di chiusura verticale (Tipologia C3).
ELEMENTI COSTITUTIVI:

Tipologia C1: Tavoli e sedie, fioriere, tensostrutture, impianti tecnologici,pedana.

Tipologia C2: Tavoli e sedie, fioriere/pannelli paravento, struttura coperta, impianti tecnologici, pedana

Tipologia C3: Tavoli e sedie, fioriere, struttura coperta, sistemi di chiusura laterali, impianti tecnologici.

Si precisa che le strutture di cui all'elenco sopra riportato, aventi le caratteristiche di precarietà indicate nel regolamento stesso, costituiscono manufatti privi di rilevanza urbanistica e non sono soggette all'osservanza degli indici e parametri di edificabilità prescritti dal presente strumento urbanistico generale, ivi compresi i paramentri relativi alle distanze;

Tutti i manufatti devono essere tali da non interferire planoaltimentricamente con bucature esistenti di altre U.I., e non devono compromettere l'accessibilità degli spazi pubblici e privati nel rispetto delle norme in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Deve sempre essere consentito il libero transito del pubblico tra il dehors e l'esercizio in presenza di marciapiede.

I materiali utilizzati devono essere vetro per i tamponamenti, metallo o alluminio o legno per le strutture, a costituire un insieme armonico e ordinato.

Sono vietate le coperture in tegole o finte tegole e l'illuminazione a neon.

In generale tutte le sistemazioni devono rispettare le norme igieniche e di sicurezza.

Art. 16 Applicazione della L.R.24/2001 – recupero dei sottotetti

Il PUC definisce, in accordo con la circolare regionale prot.160220/504 del 16 novembre 2005, condizioni e limiti di applicazione della L.R.24/2001, recupero dei sottotetti, che consentano il

rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, tenuto conto della zona in cui ricade.

In tutto il restante territorio comunale l'applicazione della L.R. 24/2001 è così disciplinata:

- L'altezza dell'edificio, misurata ai sensi della L.R. 16/2008, non dovrà eccedere quella precedente l'intervento di oltre m. 1,50.
- L'elevazione dei muri perimetrali dell'edificio, a seguito dell'intervento edilizio, non dovrà eccedere un'altezza di m. 1,50 complessivi, misurati internamente dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile esistente all'imposta della falda.
- L'ampliamento consentito dovrà prevedere un armonico ed organico inserimento nell'esistente fabbricato, non comportando alterazione incongrua dei prospetti.

Le presenti indicazioni hanno valore anche di disciplina di livello puntuale del piano paesistico in quanto finalizzate a garantire la salvaguardia dei caratteri propri degli edifici e integrano le disposizioni di cui all'elaborato SP11.

Art. 17	**Recupero delle acque bianche per usi domestici per il contenimento dei consumi idrici e permeabilità del suolo sistemato**

Salvo quanto potrà essere specificatamente disciplinato dal regolamento edilizio in relazione alla contabilizzazione dei consumi, agli obblighi di natura tecnica relativi alla regolamentazione dei flussi delle cassette di scarico e quant'altro, negli edifici di nuova costruzione da realizzarsi in applicazione del presente PUC, occorre predisporre sistemi di recupero acque meteoriche per il riutilizzo dell'acqua piovana per l'irrigazione dei giardini, comunque per gli utilizzi ove non sia previsto l'uso di acqua potabile.

Le sistemazioni delle aree private esterne, devono sempre privilegiare soluzioni che consentano la permeabilità del suolo con divieto comunque di impermeabilizzazione superiore al 50% dell'area interessata (lotto in proprietà e/o area di pertinenza).

ART.18 ATTIVITA' AGRITURISTICHE

La destinazione d'uso di attività agrituristica è sempre ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale alle seguenti condizioni:

1. sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi per l'ambito di appartenenza, ivi comprese le corrispondenti modalità attuative, per gli immobili aventi le caratteristiche di cui all'Art.5 della L.R.33/96, salvo quanto ulteriormente specificato per gli ambiti APA e TP nella norma di conformità in relazione alla specifica disciplina sull'agriturismo e comunque sempre in conformità alle indicazioni della L.R.33/96;

2. Ai sensi della suddetta normativa regionale:

- Le attività agrituristiche comprendono la ricezione e l'ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2.135 del C.C., singoli o associati, e dai loro familiari ai sensi dell'art. 230/bis del C.C., comunque iscritti all'Elenco regionale degli operatori agrituristici, in rapporto di convenzione e complementarità con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame.
- Nel rispetto delle soglie di tempo-lavoro-addetti previste dall'art.3 della L.R. 33/1996, tali attività possono venire esercitate, secondo le indicazioni quantitative degli artt. 2 e 5 della stessa legge, in appositi locali dell'azienda all'uopo adibiti e/o in spazi aperti (con l'uso di tende, caravans, o altro mezzo autonomo di pernottamento) per un massimo di ventiquattro ospiti al giorno.
- La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque nonché il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutturazioni di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica ed all'acquedotto, nonché il sistema di smaltimento fognario, opere da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico Comunale, e con l'A.S.L. che ne vaglieranno la conformità in fase di istruttoria.

Ai fini di garantire le condizioni soprariportate per l'esercizio dell'attività agrituristica, dovrà essere allegato al progetto un documento di *analisi conoscitiva particolareggiata dello stato di fatto, e un programma operativo*, con riferimento al quadro dei requisiti obbligati e fungibili della citata normativa regionale, che documenti le caratteristiche dei fondi agricoli, le attività agrosilvopastorali coinvolte e la consistenza degli edifici esistenti, la congruenza con le norme regionali citate.

Tale indagine conoscitiva e tale programma operativo di sviluppo, costituiscono prescrittiva documentazione progettuale.

Per tutto quanto non indicato dalla presente disposizione si fa riferimento alla normativa di settore applicabile.

NORME DI *SETTORE*

Il PUC prevede una disciplina specifica di settore inerente le seguenti tematiche:

- norme geologiche (vedasi fascicolo a parte)
- norme agronomiche
- norme sui distributori di carburante

Per quanto attiene il **settore commerciale** si fa riferimento alla normativa regionale vigente.
In tutto il territorio comunale sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita alimentari e non alimentari secondo le dimensioni e le definizioni stabilite dalla DCR n.31 del 17/12/2012 dettante "criteri per il commercio al dettaglio in sede fissa" in attuazione della L.R.1/2007 e s.m..
Ai fini dell'applicazione delle suddette disposizioni le zone assimilabili alle zone A del DM 68 coincidono, ai fini commerciali, con l'ambito AC di PUC.
Il PUC non individua specifiche zone per l'insediamento delle grandi strutture di vendita. Ai fini della loro eventuale previsione dovranno essere attivate le procedure previste dalla L.R.10/2012 e s.m.

Per quanto attiene il **settore turistico-ricettivo** il comune di Altare, non avendo vocazione ricettiva, in presenza di una sola locanda e con previsione di una sola struttura di nuova realizzazione nell'ambito dello SUA ex vetrerie Savam, non necessita di una specifica disciplina di piano, restando comunque disciplinate dalle norme di conformità le tipologie ammesse con riferimento alle disposizioni regionali vigenti in materia, sia in tema di strutture alberghiere che extraalberghiere. Per quanto attiene l'agriturismo si rimanda all'art. 18 delle norme generali.

NORME per i distributori di carburante

Gli impianti stradali di distribuzione carburante devono essere realizzati in conformità :
- alla disposizioni del presente PUC;
- alla normativa di settore, statale e regionale, vigente in materia;
- alle disposizioni del Codice della strada (D. Lgs. 30 aprile 1992, n°285 e smi) e relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e smi);
- ai Regolamenti comunali applicabili;

Non sono ammessi distributori di carburante negli ambiti assimilabili alle zone "A" del D.M. 02/04/1868 (AC e AC-sme) , negli ambiti TNI, TPA, APA, nonchè nelle zone ANI.MA e ANI.-CE del PTCP, né nel raggio di 50 mt. da edifici di interesse storico-monumentale.
Sono ammessi gli impianti di autolavaggio nell'ambito delle aree adibite a distributori di carburante.
Per le attività complementari di vendita e somministrazione si applicano le norme vigenti nell'ambito di appartenenza.

Gli impianti esistenti di distribuzione del carburante in contrasto con il PUC ai sensi della presente disciplina, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, con interventi meramente manutentivi.

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti, previo titolo abilitativo edilizio, occorre:
a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
b) il ripristino dell'area di sedime;
c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sottosuolo, nonché di ogni rifiuto;

NORME agronomiche

NORMATIVA SUL VERDE URBANO

Il PUC prevede una normativa specifica relativa al verde presente su proprietà private nell'ambito del tessuto urbano, che non costituisce superficie boscata definita dalla Legge Regionale n°4 del 22/01/1999 e diversa dalle colture arboree produttive, al fine di salvaguardarne il mantenimento e il corretto sviluppo.

Allo stesso modo dovranno essere rispettate le presenti disposizioni nella sistemazioni di aree a verde, in particolare associata alle nuove costruzioni, in modo che gli interventi possano essere conformi alle caratteristiche del territorio in cui si opera al fine di garantire il corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Per quanto riguarda le piante esistenti:

- non potranno essere abbattuti e/o danneggiati alberi stabili e sani con diametro superiore a cm 15 misurato m 1,30 da terra, salvo che siano posti a distanza inferiore di metri 3 dalle costruzioni. Gli abbattimenti devono essere autorizzati dall'ufficio preposto del Comune.
- gli alberi eliminati dovranno essere sostituiti in egual numero da altri indicati dal richiedente, con l'approvazione dell'Amministrazione in base anche ad un elenco riportato di seguito;
- non necessitano di autorizzazioni specifiche gli interventi di normale manutenzione, purchè questi vengano eseguiti nel rispetto delle norme tecniche.

Per il territorio comunale, nelle opere di sistemazione a verde e/o in sostituzione degli alberi per i quali è stato autorizzato l'abbattimento dovranno essere utilizzate essenze arboree e arbustive tipiche del territorio agrario e urbano di riferimento.

NORMATIVA SULLE AREE AGRICOLE E DI PRESIDIO (APA e TPA)

Tutti gli interventi per i quali verrà richiesto il permesso di costruire, le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione verso attività agricole dovranno comunque essere compresi in un *piano agricolo aziendale*, da elaborarsi a cura di tecnico abilitato (dottore agronomo o forestale, perito agrario o agrotecnico) iscritto a ordine o collegio professionale, sulla validità e fattibilità del quale l'Amministrazione esprimerà un parere vincolante.

Saranno ammesse riduzioni di superfici boscate di modesta entità, da autorizzarsi da parte degli Enti competenti.

Nelle zone individuate come APA e TPA ogni nuova costruzione agricola o residenziale e qualunque ristrutturazione con ampliamento o cambio di destinazione di fabbricati esistenti verso un'attività agricola dovrà contenere in fase progettuale il *piano agricolo aziendale*, da redigersi a cura di tecnico abilitato (dottore agronomo o forestale, perito agrario o agrotecnico) iscritto a ordine o collegio professionale.

In zona APA tale *piano* dovrà essere elaborato seguendo almeno i sottoelencati punti:

^ inquadramento dell'area oggetto di intervento

^ descrizione della situazione attuale e reale dei terreni asserviti, con cartografia catastale

^ grado di accessibilità delle aree interessate

^ disponibilità di acqua irrigua ed eventuali metodi di approvvigionamento

^ descrizione della situazione a fine piano dei terreni asserviti, con rappresentazione cartografica catastale

^ l'eventuale necessità di riduzione di superficie boscata, per la cui autorizzazione si dovrà procedere obbligatoriamente entro il termine di tre anni indicato successivamente

^ il numero degli addetti necessari alla conduzione del fondo, anche attraverso il calcolo mediante tabelle utilizzate dai vari enti scegliendo quella ritenuta più idonea

^ la dotazione dei macchinari e delle attrezzature esistenti e quella eventualmente necessaria al fine di ben eseguire tutte le lavorazioni aziendali

^ i criteri da adottare per la sistemazione del terreno e per la regimazione di tutte le acque, anche in presenza di rii

^ eventuali attività di trasformazione dei prodotti, con le opere ad esse collegate

^ il tempo entro il quale tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati, con un massimo di tre annate agrarie complete.

^ impegno da parte del richiedente a fornire al Comune copia della richiesta di mutazione oggettiva, da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio, in caso di variazione di qualità delle particelle di terreno per effetto degli interventi previsti nel piano.

In zona TPA il *piano* dovrà essere elaborato seguendo almeno i sottoelencati punti:

^ inquadramento dell'area oggetto di intervento

^ descrizione della situazione attuale e reale dei terreni asserviti, con cartografia catastale

^ indicazione degli interventi di presidio ambientale, che dovranno comunque riguardare le sistemazioni dei terreni, i terrazzamenti, l'utilizzo dei boschi, la regimazione delle acque anche in presenza di rii, la viabilità principale e la sentieristica esistente

^ eventuale disponibilità di acqua irrigua e relativi metodi di approvvigionamento

^ descrizione della situazione a fine piano dei terreni asserviti, con rappresentazione cartografica catastale

^ l'eventuale necessità di riduzione di superficie boscata, per la cui autorizzazione si dovrà procedere obbligatoriamente entro il termine di tre anni indicato successivamente

^ la dotazione dei macchinari e delle attrezzature esistenti e quella eventualmente necessaria al fine di ben eseguire tutte le lavorazioni aziendali

^ eventuali attività di trasformazione dei prodotti, con le opere ad esse collegate

^ il tempo entro il quale tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati, con un massimo di tre annate agrarie complete

^ impegno da parte del richiedente a fornire al Comune copia della richiesta di mutazione oggettiva, da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio, in caso di variazione di qualità delle particelle di terreno per effetto degli interventi previsti nel piano

NORMATIVA SULLE SERRE

Nelle zone APA possono essere realizzati tunnel e/o serre fisse, così come definiti dalla Circolare Regionale n°129305 del 21/11/1989 ed in osservanza delle norme di cui alla Legge Regionale n°17 del 1°/06/1976, a condizione che l'intervento sia inserito in un *piano agricolo aziendale* in grado di dimostrare lo sviluppo economico e produttivo del fondo.

Tutte le strutture dovranno contenere all'interno del loro corpo volumetrico gli spazi necessari per apparecchiature, movimentazione prodotti e lavorazione e prevedere, con impianti distinti, il corretto deflusso delle acque meteoriche e di quelle derivanti dalle coltivazioni; si auspica il completo riutilizzo delle acque bianche meteoriche mediante convogliamento in apposite vasche.

I materiali da utilizzarsi per la copertura del terreno coltivato devono permettere il passaggio della luce, mentre è consentito l'utilizzo di materiali opachi per le zone destinate alle apparecchiature, alla movimentazione ed alla lavorazione dei prodotti.

L'altezza alla gronda non può superare i m 4,50 mentre le distanze non potranno essere inferiori:

1. a m 6,00 dai fabbricati
2. a m 2,50 dal ciglio dalle strade di larghezza inferiore a m 5,00
3. a m 5,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a m 5,00
4. a m 3,00 da altri confini di proprietà

La superficie coperta da serre non può superare il 30% della superficie di proprietà.

FLESSIBILITA' DEL PIANO

I margini di possibile scostamento e variazione rispetto al quadro complessivo delle previsioni e disposizioni normative di PUC, sono graduati, ai sensi della L.R.36/97, in tre differenti livelli:

- FLESSIBILITA, direttamente applicabile agli interventi,
- AGGIORNAMENTO, ex Art.43 della LUR, con obbligo di approvazione da parte del Consiglio Comunale e verifica di legittimità da parte della Provincia;
- VARIANTI ex art. 44 della LUR, che necessitano la relativa approvazione in base all'iter previsto per l'approvazione del PUC;

al fine di rendere il Piano agile ed adattabile alle situazioni che possono manifestarsi, nello sviluppo della sua attuazione.
La definizione dei contenuti di PUC cui possono associarsi i diversi livelli di gradualità si articola nei seguenti elementi fondamentali:

5. Il sistema delle **infrastrutture e dei servizi pubblici e/o di uso pubblico**
6. la **disciplina paesistica di livello puntuale** relative agli ambiti di conservazione e/o riqualificazione,
7. la disciplina e previsione dei **distretti di trasformazione**,
8. i contenuti della **descrizione fondativa**

I margini di flessibilità sono definiti nelle norme di conformità di PUC per ogni singolo ambito. Le modifiche alle disposizioni di PUC che eccedono i suddetti margini o che non sono comunque contemplate tra essi, sono da ritenersi quali modifiche da approvarsi ai sensi dell'Art.43 L.R.36/97 e s.m. (aggiornamento) o ai sensi dell'Art.44 (variante) secondo le definizioni e le procedure indicate dai medesimi articoli 43 e 44 della LUR.

In via generale costituisce *flessibilità* nell'ambito della progettazione esecutiva della viabilità e dei servizi di previsione, il discostamento in una fascia di 10 mt. dal tracciato o dal perimetro indicati nella cartografia di Piano, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, di un migliore inserimento paesistico e di rispondere a specifiche esigenze emerse all'atto della progettazione esecutiva.

INDICE

NORME GENERALI		
Art. 1	OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	pag. 1
Art. 2	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 1
Art. 3	STRUMENTI DI ATTUAZIONE e PROCEDURE DI INTERVENTO DEL PUC	pag. 3
Art. 4	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	pag. 5
Art. 5	NORME PARTICOLARI SUI PARAMETRI URBANISTICI	pag. 9
Art. 6	INFRASTRUTTURAZIONI PRIMARIE E TECNOLOGICHE PUBBLICHE	pag. 9
Art. 7	DESTINAZIONI D'USO	pag. 9
Art. 8	POTERI DI DEROGA	pag. 12
Art. 9	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PRINCIPALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.U.C.	pag. 12
Art. 10	REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	pag. 12
Art. 11	CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITÀ	pag. 16
Art. 12	PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	pag. 16
Art. 13	STANDARD URBANISTICI	pag. 19
Art. 14	DIMENSIONI MINIME DEGLI ALLOGGI	pag. 20
Art. 15	DEHORS	pag. 20
Art. 16	Applicazione della L.R.24/2001 – recupero dei sottotetti	pag. 21
Art. 17	Recupero delle acque bianche per usi domestici per il contenimento dei consumi idrici	pag. 22
Art.18	Attività agrituristiche	Pag.23
NORME DI SETTORE		pag. 24
FLESSIBILITA' DEL PIANO		pag. 30