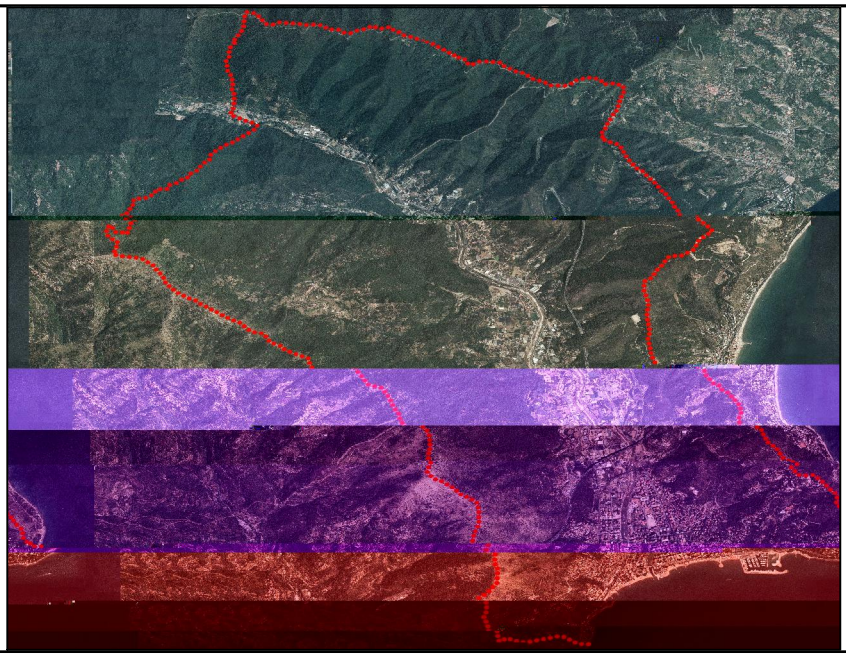
Provincia di Savona

COMUNE DI ANDORA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

il Sindaco
Dott. Mauro Demichelis

il Responsabile settore Urbanistica
arch. Paolo Ghione

estensori:
responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI
arch. Paolo DI DONATO
avv. Paolo GAGGERO
agronomo Danilo POLLERO
geologo Alessandro SCARPATI

redatori variante:
arch. Paolo Ghione
arch. Antonella Nalbone

collaboratori:
arch. Francesco Laiolo
arch. Antonella Marino
arch. Cristina Meneghini
Lorenzo Zaccarini

oggetto:
NORME URBANISTICHE GENERALI
varainte dicembre 2017

TESTO DI RAFFRONTO EMENDAMENTO

elaborato

data: APRILE 2018

scala

008-015	percorso file:	redatto	corretto	approvato
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			

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 pianificatorie, come definiti 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;
- g*li 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 i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva legate all'attività agricola;
- *i territori non insediabili*, per i quali si perseguono sostanziali finalità di integrale conservazione;
- il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto;
- la capacità turistico ricettiva secondo quanto disposto dalla L.R. 1/2008 e dalla L.R. 12/2014;
- la disciplina del commercio;
- i margini di flessibilità;
- il peso insediativo.

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

- normativa urbanistica generale;
- norme di conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione (art. 30 L.U.R. 04/07/1997);
- norme di congruenza;
- norme paesistiche di livello puntuale;
- norme di settore: (norme di urbanistica commerciale, norme e criteri per le attività turistico-ricettive, norme relative all'assetto geologico, norme relative all'assetto vegetazionale.

Vengono inoltre parzialmente recepiti nel P.U.C. gli strumenti urbanistici attuativi già approvati ~~e~~ quelli adottati e puntualmente indicati nella cartografia del Piano (v. tavv. B1, B4a, B4b), elencati nella sottoestesa tabella, con le precisazioni di cui alla colonna " note ".

Si riporta di seguito l'elenco dei SUA approvati o adottati:

identificativo cartografico (PUC Definitivo)	Denominazione e zona di PRG	Data di approvazione / adozione	Sup. Territoriale	Volume / Superficie max. realizzabili (1)	Note
SUA App. 1 n.a..	Ferraia – DAL V Resid.Alberghiero	Approvazione del 15.06.1998	36.000 mq	18.000 mc	SUA superati con la definitiva approvazione del PUC
SUA App. 2 n.a.	Ferraia –ESG Aree sosta campeggio	Approvazione provinciale n. 51649 del 17.06.1998	40.000 mq		
SUA App. 3 n.a.	P.I.P. Zona DIA VII	Approvazione provinciale n. 20474 del 26.04.1995	72.223 mq	14.535 mq	Sua superati con la definitiva approvazione del PUC inefficace
SUA App. 4 n.a.	Barbagallo – Pigna	Approvazione provinciale n. 28737 del 16.05.2002	44.550 mq	8.000 mc 2.286 mq	Conc. Urb. N. 457/12 del 13/05/2003
SUA App. 5 n.a.	Prisma Elisabetta	Approvato con voto 616 del 19.05.2006	69.419 mq	29.790 mc *8.512 mq*	Conc. Urb. N. 691/6 del 19.12.2006
SUA App. 6 n.a.	Ghiglione Terzaghi	Approvazione provinciale n. 9268 del 27.12.2004	12.059 mq	1.000 mq	
SUA App. 7 n.a.	Blumar – CO3	Approvato con D.P.P. n. 85 del 09.06.2006	4.933 mq	148 mq	Conc. Urb. N. 680/9 del 17/04/2008
SUA App. 8 p.a.	Oikia Snc	Approvazione provinciale n. 42014 del 25.07.2003	42.573 mq	4.257,3 mc *1.216,37 mq*	2.507,04 mc *716,29 mq* Già realizzati
SUA App. 9 a.	Genco e altri	Approvazione provinciale n. 11146	11.067 mq	902,50 mq	902,50 mq Già realizzati
SUA Ad. 2	Rista e altri – CE5	Adottato il 19.07.2004	9.035 mq	903,50 mc	
SUA Ad. 3	Guardone – ABT	Adottato il 23.12.2004	1.490 mq	371,58 mq	Approvazione provinciale n. 31512 del 05/05/2009
SUA Ad.4	Ambrogio Margherita- CO6	Adottato il 01.09.2005	58.968	1.179 mq	Conc. Urb. N. 715/12 del 10/02/2009
SUA Ad. 7	zona CO4 Soc. Romidiamant Srl	Adottato il 29.03.2006 con D.C.C. n. 13	15.379	725 mq	Conc. Urb. N. 715/13 del 24/01/2008
SUA Ad. 8	zona Tr-Co2 Porto	Adottato il 09.11.2006 con D.C.C. n. 56	35.824	7.523 mq	Determinaz. conclusione procedimento 16/03/2010

(1) Per gli SUA la cui potenzialità edificatoria è stata espressa solo in mc, il dato della Su ha valore teorico; è ottenuto dividendo per 3,5 il volume max. realizzabile ed è riportato *in corsivo.*

I sopraelencati S.U.A. al termine della loro validità si trasformeranno automaticamente in ambiti residenziali saturi (Re-S).

Nel caso in cui uno S.U.A. in itinere non divenga efficace, ovvero già adottato dal Consiglio Comunale alla data di adozione del P.U.C, le sue previsioni quantitative rimangono disciplina di P.U.C. e gli interventi in zona possono essere solo attuati mediante P.U.O., nel rispetto delle suddette previsioni e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Qualora sia previsto l'obbligo di PUO, non possono essere rilasciati permessi di costruire in assenza di strumento urbanistico attuativo approvato.

Le previsioni dei suddetti ~~S.U.A~~. PUO possono essere variate solo mediante le procedure di cui agli artt. 43 e 44 della L.U.R.. , a seconda del ricorrere delle relative condizioni.

Una volta attuati, sugli edifici realizzati in attuazione degli S.U.A. di cui sopra ovvero mediante corrispondente Permesso di Costruire convenzionato, sono possibili interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. b) del D.P.R. n 380/2001) esclusi gli ampliamenti igienico funzionali e e gli ampliamenti di cui all'art. 20 delle prenti norme.

ART. 2

CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC.

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

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

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

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 costituire un quadro il più possibile semplice e leggibile da tutti, onde favorire, nella più ampia trasparenza, tutte le modalità attuative individuate.

L'apparato normativo è articolato in conformità alla L.R. N. 36/97 e disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica ed edilizia nei sotto elencati ambiti di conservazione e riqualificazione. Negli elaborati di P.U.C. gli ambiti ed i sub-ambiti sono raggruppati per zone omogenee ai sensi del D.M. 02.04.1968 e identificati con una sigla composta di due parti: la prima che identifica la caratteristica tipologico-insediativa; la seconda che individua la connotazione normativa.

	Zone DM 2/4/68	Ambiti P.U.C.	sigle PUC	Finalità normativa
Ambiti e sub-ambiti	A	**N**uclei **s**torici	**Ns-Ce**	Conservazione
			Ns-R	**R**iqualificazione
			Ns-Cs	**Cons**olidamento
		Manufatti Emergenti	**ME**	**C**onservazione/**R**iqualificazione
	B	**Re**sidenziali e turistico/ricettive	**Re-S**	Sature di Riqualificazione
			Re-S/ Ru	Sub-ambiti per Interventi puntuali di riqualificazione urbana
			Tr-S	Sature di Riqualificazione
		Residenziali	**Re-Cs**	Consolidamento riqualificazione, e/o ristrutturazione urbanistica con adeguamento dotazione di standard, servizi e infrastrutture
	C	**Re**sidenziali e turistico/ ricettive	**Re-Co**	Completamento ed espansione del tessuto urbano e della dotazione di standard, servizi e infrastrutture
			Re-Erp	Ambiti per edilizia residenziale pubblica
			Tr-Co	Completamento e nuovo impianto per insediamenti turistico-ricettivi e attività di servizio portuale
		Distretti di Trasformazione	**DTR**	Ambiti di rilevante trasformazione urbana
	D	**Pr**oduttive	**Pr-Cs**	Consolidamento e Riqualificazione di insediamenti di tipo artigianale/produttivo
			Pr-Co	Completamento e nuovo impianto di insediamenti di tipo artigianale/produttivo
	E	**A**ree di **p**roduzione **a**gricola intensive	**Apa-Cs**	Consolidamento e Riqualificazione dello stato di fatto
		Territorio di **p**residio **a**mbientale	**Tpa-Cs**	Consolidamento e Riqualificazione in aree agricole estensive insediate
		Territorio di **p**residio **a**mbientale	**Tpa -Ma**	Mantenimento di aree agricole estensive con caratteristiche insediative compatibili col regime ANI-MA del P.T.C.P.
		Territorio di **p**residio **a**mbientale	**Tpa-Ce**	Conservazione del territorio in zone a prevalente connotazione naturale
		Territori **n**on **i**nsediabili	**Tni-Ce**	Conservazione
	F	**s**ervizi infrastrutturali	**SI**	Aree per servizi a scala comunale e sovracomunale
			SI -L	
			SI-U	
		parco urbano	**PU**	
		Parco urbano fluviale	**PU-F**	
		servizi militari	**SM**	
		Servizi portuali	**SP**	

ART. 3

DEFINIZIONE DI "CENTRO ABITATO"

Il P.U.C. recepisce e fa propria, quale delimitazione del centro abitato, l'area urbana perimetrata ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada (d.lgs. 30/04/1992 n° 285) e s.m. e i. ,anche posteriormente alla data di approvazione del P.U.C. medesimo ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale e ogni successiva modifica a tale atto.

ART.4

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il PUC, in conformità al D.P.R. 380/2001 e alla L.R. 16/'08 e s.m.i ., individua e definisce le specifiche categorie di intervento, a rilevanza edilizia e/o urbanistica, con i criteri e modi di seguito descritti.

4.1.0 MANUTENZIONE ORDINARIA

(Art. 3 Definizione degli interventi edilizi - punto 1) lett. a) del D.P.R. 380/2001)

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

4.2.0 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(Art. 3 Definizione degli interventi edilizi - punto 1) lett. b) del D.P.R. 380/2001)

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 non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

4.3.0 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

(Art. 3 Definizione degli interventi edilizi - punto 1) lett. c) del D.P.R. 380/2001)

Si definiscono interventi di "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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;

4.4.0 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(Art. 3 Definizione degli interventi edilizi - punto 1) lett. b) del D.P.R. 380/2001)

Si definiscono interventi di interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

4.5.0. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE.

(Artt. 13, 13 bis, 13 ter della L.R. 16/2008)

1. Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorchè non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:

a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case

famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;

b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;

c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;

d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;

e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;

f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;

g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.

2. E' sempre ammesso il passaggio all'interno di una delle categorie funzionali di cui al comma 1 ad una delle forme di utilizzo ivi indicate. I piani urbanistici comunali possono stabilire limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici oppure per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente.16

3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile o di superficie coperta come risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.

3.1 (Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere)

1. I mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 13 non comportanti opere edilizie sono soggetti a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modificazioni e integrazioni.

3.2 (Interventi di manutenzione e conservazione di infrastrutture viarie)

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria delle infrastrutture viarie le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento e adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

2. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria delle infrastrutture viarie gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria di cui al comma 1 volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e delle relative pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

4.6.0 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE CONSISTENTI NELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA E NELL'AMPLIAMENTO ALL'ESTERNO DELLA SAGOMA DI EDIFICI ESISTENTI

(art. 14 della L.R. 16/2008)

4.6.1 Si definiscono interventi di sostituzione edilizia gli interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.

4.6.2 Tali interventi:

a) sono disciplinati per ambiti e zone omogenee dallo strumento urbanistico generale nelle Norme di Conformità e Congruenza. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;

b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

c) Gli interventi di nuova costruzione consistenti nell'ampliamento di edificio esistente all'esterno della sagoma fino al 20 per cento sono assentibili senza applicazione dell'indice di edificabilità previsto dai piani urbanistici.

d) Gli interventi volti all'ampliamento igienico funzionale che non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA esistente fino a 100 mq e e non superano il 5% della SA esistente sino al limite di 200 mq della SA esistente, e gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 20 delle presenti norme.

e) Su tutto il territorio comunale è possibile la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti allo stato di rudere dei quali sia documentata la originaria consistenza planivolumetrica ed i relativi caratteri tipologico–formali e strutturali che mantengano almeno una parziale coincidenza del sedime originario e che non si discostino dalle dimensioni e dai caratteri propri dell'organismo preesistente.

4.7.0 NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

(Art. 3 Definizione degli interventi edilizi - punto 1) lett. e) del D.P.R. 380/2001)

Si definiscono interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto allaletterae.6);

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato ;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; .

6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale ;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

4.8 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(Art. 3 Definizione degli interventi edilizi - punto 1) lett. f) del D.P.R. 380/2001)

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

Su tutto il territorio comunale sono possibili interventi di nuova costruzione volti alla ricomposizione volumetrica di più edifici esistenti e/o parte di uno di essi, incongrui sotto il profilo paesaggistico e igienico funzionale, purché all'interno dello stesso ambito, al fine di ottenere un nuovo organismo edilizio più adeguato sotto il profilo igienico-funzionale e più coerente con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contorno a parità di superficie, senza ulteriori ampliamenti.

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 agibile e superficie accessoria.

1. Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella SA:
a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico - ricettive;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a metri 2,10.
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 6.26, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di

pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 6.26. comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 6.26. , comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 50 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

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

a bis) sono ammesse negli ambiti e nelle zone ad esclusione degli ambiti Ns tettoie fotovoltaiche da non ricomprendere nella S Acc, di una superficie complessiva massima di 36 mq su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile;

b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

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

d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 6.26, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 6.26, comma 8.

4. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

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

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

5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria da applicarsi alla parte eccedente ai 160 mq può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici .

5.2 Superficie netta di vendita.

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

5.3 Volume geometrico.

1 Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

5.4 Lotto asservibile.

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.

2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal PUC.

4. Ai fini del computo dell'indice di utilizzazione insediativi sono esclusi dal computo del lotto le aree dedicate ad opere pubbliche e servizi pubblici esistenti e le aree già asservite alle costruzioni oltre ai sedimi delle costruzioni medesime; nel caso in cui non risultasse da alcun atto amministrativo e/o negoziale il relativo asservimento, si intende asservita all'edificio la superficie compresa nella poligonale i cui punti distino non meno di m. 5 dal perimetro dell'edificio medesimo e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con

riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione progetto preliminare di P.U.C.;

5.5 Indice di utilizzazione insediativa.

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la SA dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa SA deve essere detratta da quella complessiva.

5.6 Superficie asservita.

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.

2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del P. di C. o efficacia del titolo abilitativo . Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

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.

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 efficacia del titolo abilitativo.

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

5.7 Superficie coperta.

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al comma 4 dell'articolo 6.1, nei limiti dallo stesso indicati.

5.8 Rapporto di copertura.

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

5.9 Altezza.

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, la misurazione dell'altezza comprende sempre tutti i gradoni anche se dotati di propria autonomia.

Lo sfalsamento minimo dei singoli gradoni lungo la direzione del pendio dovrà essere di mt. 2,5. Lo sfalsamento massimo non dovrà eccedere la profondità del corpo di fabbrica più a valle. In tal caso, il fronte del corpo di fabbrica superiore giace sul piano del muro contro terra del corpo di fabbrica inferiore.

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

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri e superiore a 3,00 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

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

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

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

5. Sono ammesse altezze interne di dimensioni maggiori in presenza di soppalchi; in tal caso la superficie soppalcata deve essere computata nella superficie agibile.

5.11 Linea di gronda.

1. Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto, ed il piano verticale di facciata.

5.12 Numero dei piani.

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

5.13 Locali tecnici.

1. Si definiscono locali tecnici tutti i locali di dimensioni strettamente necessarie funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

2. Sono altresì considerati volumi tecnici le coperture piane e i sottotetti accessibili soltanto attraverso botola di dimensioni non superiori a m. 1,2 x 1,2 e illuminati direttamente con finestre a filo falda e con rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/30 della superficie.

5.14 Sagoma.

1. Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

5.15 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio.

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;

c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

5.16 Locali Interrati

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 5.9.

2. Sono ammessi locali interrati con destinazione d'uso:

- parcheggio non pertinenziale o pertinenziale,

- magazzino, locale tecnico, con altezze massime interna netta senza considerare le travi pari a 2.50 m;

- residenziale a seguito di applicazione dell’indice edificatorio e nel rispetto delle norme igieniche sanitarie.

5.17 Locali Seminterrati

1. Si definiscono locali seminterrati i locali la cui superficie complessiva delle fronti laterali risulti interrata per almeno i 2/3 del totale rispetto al terreno naturale.

Sono ammessi locali seminterrati esterni all’edificio con destinazione d'uso:

- parcheggio non pertinenziale o pertinenziale;

- magazzino, locale tecnico, con altezze massime interna netta senza considerare le travi pari a 2.50 m;

- residenziale a seguito di applicazione dell'indice edificatorio e nel rispetto delle norme igieniche sanitarie.

5.18 Edifici in stato di rudere

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.

5.19 Ampliamenti di edifici esistenti

Per edificio esistente si intende un fabbricato di cui è dimostrabile l'esistenza anteriormente al 23.05.1960 PIANO di FABBRICAZIONE; gli edifici costruiti successivamente possono essere considerati "esistenti" soltanto se muniti di regolare titolo abilitativo. Gli ampliamenti di edifici residenziali possono essere eseguiti anche con l'utilizzo di indice edificatorio senza l'obbligo del rispetto del lotto minimo ma sempre nei limiti fissati per ciascun ambito o nelle specifiche schede-norma.

Gli ampliamenti di edifici non residenziali possono essere eseguiti anche con l'utilizzo di rapporto di copertura senza l'obbligo del rispetto del lotto minimo ma sempre nei limiti fissati per ciascun ambito o nelle specifiche schede-norma.

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono sempre ammissibili nei termini fissati per ciascun ambito o nelle specifiche schede-norma. L'incremento di SA é consentito con gli incrementi definiti dal P.U.C. per una sola volta, entro il limite massimo ammesso per l'intero edificio ancorché effettuato per singole unità immobiliari.

L'ampliamento si misura assumendo come punto di riferimento la superficie totale dell'immobile nelle stesse proporzioni di superficie agibile (SA) e di superficie accessoria (S Acc) esistenti al momento della adozione del Progetto di P.U.C. preliminare.

Per edificio esistente alla data di adozione del PUC si intende un edificio avente titolo abilitativo e realizzato al grezzo comprensivo di tamponamenti laterali e copertura.

5.20 Interventi a nucleo

Sono riconducibili agli interventi a nucleo quelli realizzati secondo i criteri costruttivi descritti nelle Descrizione fondativa e nelle Schede di analisi dei nuclei esistenti

Possono essere già considerati interventi a nucleo e quindi beneficiare dell'indice raddoppiato rispetto agli interventi singoli, quegli interventi di nuova costruzione che presentino una SA

uguale o maggiore a 300 mq e tali che si configurino come primo stadio di un processo di creazione di un nucleo. In questi casi la progettazione dovrà fornire uno schema generale di assetto del nucleo nel quale dovranno essere individuate le modalità, i criteri e i limiti degli accrescimenti successivi. L'impegno a realizzare o a permettere a terzi la realizzare degli accrescimenti successivi dovrà chiaramente risultare dall'atto di convenzione allegato al titolo abilitativo. Inoltre al fine di favorire l'ampliamento o l'aggregazione di unità insediative dove già queste esistono e per risparmio di servizi e uso delle infrastrutture esistenti, l'edificazione a nucleo può avvenire anche per ampliamento di edifici esistenti, fermo restando che il nucleo completo non potrà superare i parametri definiti nelle Norme di Conformità.

Gli interventi a nucleo siano da ammettere solo negli areali puntualmente individuati nella zonizzazione di Piano.

Per gli interventi a nucleo è previsto l' obbligo di PUO esteso ad un intorno di almeno 1 ha allo scopo di definire le regole di aggregazione dei volumi, garantire l' adeguamento della viabilità di accesso e delle reti infrastrutturali .

5.21 Manufatti produttivi

Sono definiti manufatti produttivi gli edifici di tipo non residenziale destinati allo svolgimento delle attività produttive negli ambiti produttivi e negli ambiti agricoli. Negli ambiti agricoli sono ricompresi tra i manufatti produttivi anche il 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 tipologicamente che dimensionalmente".

5.22 Parametro di conversione

1- Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

5.23 Volumi afferenti le attività agricole

Sono unità edilizie minime, non residenziali, di non oltre 15 mq di superficie agibile ad un piano con altezza massima non superiore a m. 2,30, ad uso esclusivo del fondo agricolo.

5.24 Serre

Sono definite serre "gli impianti che realizzano un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse".

(crf. Art. 1 l.r. n° 17/1976).

5.25 Logge e porticati

E' definito porticato un fabbricato aperto su un lato o su entrambi al piano del suolo e sorretto da pilastri. E' definito loggia un edificio aperto su uno o più lati, con archi sorretti da pilastri o colonne.

5.26 Pertinenze di un fabbricato.

Si definisce pertinenza un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Specificazione applicativa:

Detti manufatti sono caratterizzati da:

1) mancata incidenza sul carico urbanistico;
2) individuabilità fisica e strutturale propria;
3) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
4) individuabilità fisica e strutturale propria;
5) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

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 e di arredo.

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 agibile di cui al punto 5.1

2. Negli ambiti individuati nelle Norme di Conformità e Congruenza, le dimensioni delle pertinenze ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 5.3, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

5.27 Superficie Minima di Intervento (Sm)

Per Superficie minima di intervento (Sm) o lotto minimo su cui insiste l'edificio, si intende la superficie unitaria minima richiesta per gli interventi attuabili con titolo abilitativo diretto, convenzionato o soggetto a P.U.O.

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 non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a 10 metri.

4. La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo relativo alla superficie agibile ed accessoria di cui all'articolo 5.1 comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

5. Nella costruzione, ricostruzione (non fedele) ed ampliamento di edifici, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle specifiche schede normative, dovranno essere rispettati i seguenti limiti di distanze:

6.1 Distanze dalle strade
Dai confini stradali così come definiti all'articolo 3 del D.Lgs 30 aprile 1992 n°285 dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- all'interno degli ambiti di conservazione e/o riqualificazione, in assenza di specifiche indicazioni nelle schede normative, in linea di massima dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti;
- 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 (in assenza di P.U.O.) 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 m. 3,00 salvo diversa specifica indicazione delle schede normative;

- all'esterno delle aree come sopra individuate e nelle aree agricole esterne ai centri abitati, i limiti minimi di distanza dai confini delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondo le previsioni del P.U.C., non potrà essere inferiore a m. 5,00, fatte salve distanze maggiori previste per autostrade, strade statali, provinciali, rete ferroviaria dal D.Lgs n°285/92 e s.m.i.;
- dai confini delle strade vicinali di uso pubblico dovrà essere rispettato il limite minimo di m. 3,00, salvo eventuali deroghe concesse dall'Amministrazione Comunale .
- 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, i balconi a giorno e i corpi scala a sbalzo..

Le norme dettate dal D.L. 30/04/1992, n. 285, dal Dl 16/12/'92 n° 495 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.

6.2 Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione.

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 purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.

Per gli interventi sull'esistente all'interno degli ambiti assimilabili alle zone omogenee di tipo "A" del D.M. 02/04/'68 le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici esistenti e, in linea di massima, dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti.

All'interno degli altri ambiti assimilabili alle zone omogenee di tipo C di cui al D.M. 02/04/'68 (in assenza di P.U.O.) è altresì prescritta , tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto , la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata , qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:_

a) m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7

b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15

c) m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiori a m 15

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.O, o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Per tutti gli altri ambiti è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza tra i fabbricati è riducibile a metri 3,0 nel caso di pareti non finestrate o che presentino soltanto bucature di servizio non computate ai fini del rapporto aeroilluminante.

Gli ampliamenti, nel rispetto della pianta originaria, sono ammessi fino a filo fabbricato
La distanza minima fra i fabbricati deve essere rispettata da qualsiasi punto di altri edifici, escludendo per tutti i corpi di fabbrica i cornicioni, i balconi a giorno e i corpi scala a sbalzo.

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

6.3 Distanze dai confini

Le distanze da rispettare dal confine di proprietà per gli interventi sull'esistente all'interno degli ambiti (NS) non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra il manufatto esistente ed il confine stesso
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 m. 5,00.

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

I muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia altezza superiore a m.2,00 non sono considerati per il computo delle distanze di cui al presente articolo.

Per tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione a confine o in aderenza, su fondi finitimi al sensi dell'art. 877 del C.C.

La distanza dai confini può essere sempre derogata quando tra i proprietari confinanti venga stipulato un atto pubblico debitamente trascritto, che preveda egualmente il rispetto della distanza tra i fabbricati.

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

Salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme di conformità o in quelle di congruenza le costruzioni interrate possono essere realizzate anche a confine; potranno essere realizzate emergenze rispetto alla quota delle sistemazioni attuali fino a m. 1,00 nel rispetto delle distanze tra costruzioni

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 metri 5) affinché le manovre dei veicoli non creino intralcio o situazioni di pericolo ai flussi viari ordinari.

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

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 da autostrade e ferrovie e cimiteri

Il PUC prevede fasce di rispetto da tenersi da autostrade, ferrovia, cimiteri, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, in conformità alla normativa vigente.

In particolare:

- per quanto riguarda l'autostrada è prevista una fascia di rispetto pari a 60 mt. fuori dal centro abitato nelle aree boschive non insediate e di 30 mt. nelle altre aree fuori dal centro abitato ed all'interno del centro abitato, così come previsto dall'Art.16 del nuovo codice della strada (D.lgs. 285/1992) e s.m. e i. e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495), Art. 26;
- per quanto riguarda la ferrovia è prevista una fascia di rispetto pari a 30 mt., così come previsto dall'Art. 49 del D.P.R. 11/07/1980 n°753, salvo le deroghe previste dall'Art. 60 del medesimo D.P.R.;
- 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, nonchè dal regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR 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.

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 dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione e la nuova costruzione limitatamente agli interventi definiti al punto 4.9 interventi definiti dall'art. 4 ai seguenti punti: 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.7.0 delle presenti Norme; per quanto riguarda la ristrutturazione urbanistica 4.9 è ammessa su tutto il territorio comunale ad eccezione dei nuclei storici di conservazione e mantenimento, ambiti NS-Ce e NS-Ma, con obbligo di PCC.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del PUC preliminare che hanno una destinazione d'uso in contrasto con le previsioni di zona potranno essere sottoposti soltanto ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, ulteriori e diverse trasformazioni di tipo funzionale potranno essere attuate soltanto per adeguare gli edifici alle destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito .

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 della L.R. 16/'08 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, possono essere soggetti a diverso procedimento abilitativo.

Il PUC individua i casi in cui il rilascio del Permesso di Costruire può essere assoggettato a P.U.O. o ad obbligo di convenzione tra i soggetti richiedenti e l'ente comunale (Permesso di Costruire convenzionato) al sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n° 36/97.

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

7.2 Titolo abilitativo convenzionato (TAC)

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

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

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

Nel caso di Strumenti Urbanistici Attuativi o di Piani Urbanistici Operativi, per i quali sia decorso il termine attuativo massimo ivi stabilito e non siano state realizzate/ultimate le opere di urbanizzazione previste dalla relativa convenzione urbanistica, è possibile – su richiesta dell'Amministrazione Comunale per accertato sopravvenuto interesse pubblico – variare le opere di urbanizzazione rimaste inattuate, mediante P.C.C. senza modificare il dimensionamento minimo degli standards previsti nello Strumento Attuativo.

Nel caso di progetti edilizi già vagliati favorevolmente dalla CE prima dell'adozione del progetto preliminare di P.U.C., potrà procedersi al rilascio dei pertinenti titoli edilizi in conformità alla disciplina urbanistica dettata dal previgente P.R.G. e sue varianti, previa verifica del rispetto della densità massima di zona e degli standard minimi di cui al D.M. 2/04/1968 n° 1444, con riferimento all'ambito di P.U.C.

7.3 PUO (Progetto Urbanistico Operativo)

Le norme di Conformità e quelle di Congruenza individuano i casi in cui è necessario intervenire tramite PUO ai sensi dell'art. 50 della L.U.R. n° 36/97. Qualora non diversamente specificato nelle singole schede il PUO si intende sempre riferito all'intero ambito.

ART. 8

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 4.7 dalla manutenzione ordinaria a interventi di nuova costruzione consistenti nella sostituzione edilizia e nell'ampliamento all'esterno della sagoma di edifici esistenti oltre alla ricomposizione volumetrica di cui al punto 4.9, nei limiti stabiliti per ciascun ambito, a condizione che siano assolti gli obblighi contributivi, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona.

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, qualora comportanti un aumento del carico urbanistico determinato da incremento della superficie agibile all'interno dell'unità immobiliare pari o superiore a 25 metri quadrati e non derivante dalla mera eliminazione di pareti divisorie, sono soggetti al contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione e da applicarsi sulla totalità della superficie dell'unità immobiliare interessata dall'incremento.

In particolare occorrerà dimostrare la presenza di un posto auto di dotazione sia per le nuove unità ricavate dall'U.I. originaria.

~~a)~~ La dimostrata impossibilità di reperire la dotazione di parcheggi a seguito degli interventi di cui al presente articolo, può permettere la monetizzazione, in favore del Comune

ART. 9

REQUISITI IGIENICO-SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

(Art. 11 L. R. 16/2008)

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

ART. 10 DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE EDILIZIE - FUNZIONI COMPATIBILI

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
a	**RE**	**Residenziale**	Botteghe artigiane e laboratori artigianali, servizi alla persona (parrucchieri, estetisti ecc.), studi professionali, artigianato artistico, esercizi commerciali di vicinato, bar ristoranti ecc.	*Le attività di tipo artigianale non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri.*
b	**TR**	**Turistico-**	Alberghi tradizionali e R.T.A (L.R. n°11/1982 e s.m. e i.)	*Soltanto ove esplicitamente*

		ricettiva		Ricettività alberghiera e all'aria aperta (L.R. n°11/1982 e s.m. e i.) Strutture ricettive extra alberghiere (L.R. n°13/1992 e s.m. e i.)	*ammesso nelle specifiche schede d'ambito.*
c	**Pr**	**Attività produttive**	**Direzionale Commerciale**	Uffici, studi professionali, ecc. attività commerciali in genere compresa la media struttura di vendita.	*Salvo l'abitazione prevista per tali zone dalle Norme di Conformità*
			Artigianale e produttive in generale	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.	*Salvo l'abitazione prevista per tali zone dalle Norme di Conformità*
e	**Ag**	**Attività agricole**		Residenze e manufatti produttivi connessi alla conduzione del fondo agricolo; serre; commercio al minuto di prodotti agricoli con SA non superiore a 100 mq.; esercizi di vicinato.	*In tutti i sub-ambiti classificati come APA o TPA sono ammessi interventi di agriturismo.*
	Vp/ Ic	**Verde pubblico Interesse comune**		Aree pubbliche o gravate da servitù di uso pubblico attrezzate o da attrezzare per lo svago, il gioco o lo sport.	
g	**Sg**	**Servizi generali**		Attività pubbliche o private di interesse generale: testri, cinema e sale da spettacolo; strutture sportive e/o ricreative; istruzione; centri sociali, culturali e religiosi, attività sanitarie a assistenziali private (cliniche, case di riposo, R.S.A. ecc.)	*Possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, salvo divieto esplicitato nelle schede d'ambito.*
	Ai	**Attrezzature e Impianti**		Attrezzature ed impianti di carattere generale: trattamenti ciclo rifiuti, acquedotti, viabilità manufatti tecnici per l'erogazione di servizi: gas, elettricità, telefonia ecc.	*Possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, salvo divieto esplicitato nelle schede d'ambito.*

1. Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorché non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:

a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;

b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;

c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività;

d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;

e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;

f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;

g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.

2. E' sempre ammesso il passaggio all'interno di una delle categorie funzionali di cui al comma 1 ad una delle forme di utilizzo ivi indicate. Eventuali passaggi da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici oppure per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente saranno normati dalle Norme di Conformità e Congruenza.

3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile o di superficie coperta come risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.

4. I mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 13 non comportanti opere edilizie sono soggetti a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modificazioni e integrazioni.

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

STANDARD 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** (salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme di conformità dei singoli ambiti)
- **1 posto letto alberghiero corrisponde a 22 mq. di SA.**

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

DESTINAZIONE D'USO		Quantità	Distribuzione		NOTE
RE	Residenziale	25 m^2/ab	***Parcheggio***	***5*** **m^2/ab**	*In aggiunta alle quantità di parcheggi privati dovuti*
			Istruzione e Interesse Comune	***10*** **m^2/ab**	*A fronte di esigenze progettuali e localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde e altro, ferma restando la quantità di 25* **m^2/ab.**
			Verde attrezzato Gioco e Sport	***10*** **m^2/ab**	
TR	Turistico-ricettiva	12 m^2/posto letto	***Parcheggio***	**6m^2/ posto letto**	***Albergo tradizionale*** *(L.R. n°11/82);* ***Strutture ricettive extra-alberghiere*** *(L.R. n°13/92);* ***Ricettività albergh. all'aria aperta****(L.R. n°11/82);*
			Verde attrezzato Gioco e Sport	**6m^2/ posto letto**	
Pr	Attività commerciali e direzionali	80% SA	***Parcheggi***	**50%**	*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.*
			Verde attrezzato Gioco e Sport	**50%**	
	Attività Produttive	25% SA	***Parcheggi***	**15%**	
			Verde attrezzato Gioco e Sport	**10%**	

Le quantità minime sopra riportate sono da applicare sempre, fatte salve diverse e maggiori prescrizioni indicate nelle singole schede di ciascun ambito o sub-ambito, volte al recupero degli standard pregressi. Le stesse sono in aggiunta ai parcheggi pertinenziali privati e alle aree private di scarico e movimentazione, ove pertinenti.

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 di cui all'art. 4 comma 2 del D.M. 1968, la cui corrispondenza con i sub-ambiti del PUC è riportata nella tabella dell'art. 2 delle Norme Generali del PUC.

ART. 12

RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN STATO DI RUDERE

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.

Su tutto il territorio comunale è possibile la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti allo stato di rudere dei quali sia documentata la originaria consistenza planivolumetrica ed i relativi caratteri tipologico–formali e strutturali che mantengano almeno una parziale coincidenza del sedime originario e che non si discostino dalle dimensioni e dai caratteri propri dell'organismo preesistente.

E' consentita la ricostruzione senza indice edificatorio degli edifici in stato di rudere, su tutto il territorio comunale, soltanto nel caso in cui 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 dovranno essere ancora in condizioni tali da consentire la piena definizione architettonica e tipologica originaria; gli elementi documentanti la sussistenza dei requisiti dovranno essere evidenziati in un rilievo topografico e fotografico asseverato eseguito da tecnico abilitato.
La ricostruzione di edifici in stato di rudere può essere attuata con titolo abilitativo convenzionato (P.C.C.) anche nel caso in cui l'ambito sia soggetto a PUO .
Nella ricostruzione del rudere le unità immobiliari di **SA** inferiore alle superfici minime degli alloggi potranno rispettare i tagli previsti originariamente solo nel caso in cui non sia possibile adeguarle per mancanza di **SA** altrimenti è obbligatorio l'adeguamento.

ART. 13

PARCHEGGI PRIVATI IN FUNZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie utile (SU) come definita all'articolo 67 e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, 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. In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso.
All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dalle Norme di Conformità e Congruenza, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.
4. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari in funzione dell'incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. 16/2008, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati, per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale e, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.

7. La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della Raccolta Normativa della Regione Liguria 4.01. urbanistica l.r. 16/2008 struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.

8. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dalla sottoriportata tabella:

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

DESTINAZIONE URBANISTICA		Quantità	NOTE E PRESCRIZIONI
RE	**Residenziale**	**35% della SA**	*E, comunque, almeno un posto auto per alloggio.*
TR	**Turistico-ricettiva**	**35% della SA**	*Almeno un posto auto per ogni stanza o unità immobiliare da dare in locazione; per i campeggi deve essere reperito almeno un posto auto per ogni piazzola.* *Per gli ampliamenti delle strutture turistico-ricettive esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree a standard, è ammessa la relativa monetizzazione*
Pr	**Attività direzionali**	**35% della SA**	
	Attività commerciali e direzionali	**V. norme specifiche**	*Per gli esercizi di vicinato non sono richiesti parcheggi*
	Attività Produttive	**10% SA**	
Sg	**Servizi generali**	**35% della SA**	*Per centri sociali, culturali e religiosi; istruzione privata, attività sanitarie a assistenziali private ecc.*
		75% della SA	*Per teatri, cinema e sale da spettacolo*

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutti gli ambiti del P.U.C., sia in caso di mutamento di destinazione d'uso, sia in caso di frazionamento, o di aumento di **SA** eccedente i limiti eventualmente ammessi per adeguamento igienico o funzionale, è richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali nei limiti della tabella prevista.

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 privati a raso su aree libere sono sempre ammessi.

I parcheggi privati in struttura non derivanti dalla tabella soprarichiamata possono essere liberamente ricavati, a prescindere dagli indici di zona, all'interno delle costruzioni già esistenti, nelle nuove costruzioni, oppure su aree libere sia interrati che fuoriterra (eccettuate le aree agricole le aree di presidio ed i territori non insediati - APA TPA NS). I parcheggi sono considerati interrati ove rispettino quanto previsto dai precedenti articoli 5.16 bis e 6.4.

I parcheggi fuori terra in struttura possono essere realizzati negli ambiti Re, Pr, Tr e Dtr con l'applicazione di un Rapporto di Copertura pari a 0.10 mq/mq di aree libere con un lotto minimo di

500 mq. 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.

PARAMETRI E LIMITI DIMENSIONALI

le presenti indicazioni definiscono i parametri edilizi e i 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 dela L. 122/89:

- altezza massima interna netta di ciascun piano senza considerare le travi: 2.50 m
- max un piano fuori terra
- max un piano interrato o seminterrato
- copertura piana inerbita

Nel sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi pubblici e/o privati purché la sistemazione superficiaria risulti confacente all'uso pubblico e di gradimento per l'Amministrazione Comunale. Ove occorra, qualora le aree in superficie non siano ancora concretamente destinate a spazio pubblico, le stesse dovranno essere gratuitamente cedute al Comune o gravate da diritto di uso pubblico, con atti debitamente trascritti entro fine lavori , 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

VERANDE

14.1 - si definisce veranda un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili

E' consentita l''installazione di una veranda ottenuta dalla chiusura parziale o totale di un poggiolo o di una loggia esistenti, appartenenti ad un'unità immobiliare, al solo fine della protezione dagli agenti atmosferici e/o del miglioramento delle condizioni igieniche dei relativi locali, sempre che non vengano demoliti i muri perimetrali allo scopo di incrementare la superficie utile dell'unità immobiliare, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei locali interni. E' vietata l'installazione di verande sui prospetti principali degli edifici, prospicienti su strade, vie e piazze e negli edifici sottoposti a vincolo storico artistico ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 e negli ambiti NS.

ART.15

ACQUE METEORICHE

In tutto il territorio comunale in relazione alle nuove costruzioni è fatto obbligo di raccogliere e conservare le acque piovane per uso irriguo o servizi in apposite vasche possibilmente interrate con troppo pieno collegato alla linea delle acque comunale.

ART. 16

MANUFATTI EMERGENTI

Tra gli esiti 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 fino al 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

MANUFATTI INCOMPATIBILI

Il P.U.C. individua all'interno dei nuclei storici (NS) i manufatti che per localizzazione e caratteristiche morfologiche e materiche si pongono in palese contrasto con la tipologia edilizia ed insediativa del nucleo, contraddistinti con la sigla MI nelle tavole della struttura del piano.

Per tali manufatti sono ammessi interventi di ristrutturazione (art. 4.5) ed eventuali ampliamenti non superiori al 50% della SA esistente al fine incentivare interventi volti a mitigarne l'effetto negativo sotto il profilo paesaggistico-ambientale e condurre l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità con le caratteristiche tipologiche e ambientali del nucleo di appartenenza. Per tali interventi la destinazione d'uso dovrà essere compatibile con le destinazioni ammissibili dell'ambito.

ART. 18

VIABILITÀ

La viabilità da potenziare o di progetto è riportata sulla cartografia di piano alle tavole B3, B4a, B4b ed in particolare nella tavola B3: "Assetto delle infrastrutture viarie".

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

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

Qualora per la realizzazione delle previsioni inerenti la viabilità contenute nel P.U.C., o in adeguamento alle distanze minime dai cigli stradali di cui all'art. 6 delle presenti Norme, siano necessari interventi di demolizione, i volumi demoliti potranno essere ricostruiti attraverso traslazione planimetrica e ricomposizione volumetrica, con possibilità di aumento della SU pari al 30% di quella esistente, senza obbligo di asservimenti, a condizione che vi sia la contestuale cessione gratuita

dell'area necessaria per l'allargamento stradale secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale con spese a totale carico del privato, oltre agli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti.

ART. 19

TRASCRIZIONE IN MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

Presso l'ufficio Urbanistica - SUE 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 Urbanistica - SUE, mediante proprio provvedimento, aggiornare la situazione relativa all'attuazione di ciascuna zona del PUC con riferimento alle aree asservite, al fine di poterne valutare la residua potenzialità edificatoria. Analogo provvedimento potrà essere assunto nel caso di comprovati errori materiali nel predetto archivio inerenti gli asservimenti. Le indicate correzioni non richiedono procedimento di variante o di aggiornamento, costituendo mera presa d'atto di elementi formali e non incidendo sugli aspetti insediativi ed edilizi del piano

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.

ART. 20

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

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

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

a) l'altezza massima consentita non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante con un massimo comunque consentito di metri 12;

b) la distanza tra le pareti finestrate dei fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10;

c) la distanza minima dai confini dovrà essere di mt. 5 salvo diversi accordi con i confinanti;

In tutto il territorio comunale classificato come APA, TPA e Re è ammesso all'interno dell'ambito o del sub-ambito 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 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, sugli edifici esistenti, ~~e sulle nuove costruzioni~~ e sulle nuove costruzioni realizzati con tecniche certificate ai sensi della normativa vigente in materia, la SA può essere ulteriormente incrementati in misura del 10% per i primi 100 mq di SA e del 5% per i successivi. (esempio: utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici, di energia alternativa quale l'energia eolica, il riutilizzo delle acque bianche per l'abitazione, ecc.).

ART. 21

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 sue diverse zone delimitate da tale linea, il limite di ciascuna delle due zone deve intendersi situato sulla metà della linea stessa. Per tutti gli edifici che eventualmente risultano intersecati da una linea di divisione tra ambiti, la normativa d'ambito da applicare ad essi è quella relativa alle zone ove insiste la porzione maggiore di edificio.

ART. 22

MARGINI DI FLESSIBILITÀ

La modifica ai perimetri delle aree destinate a standard urbanistici può essere considerata non in variante al P.U.C. qualora proposta dal privato proprietario ed accettata dal Comune in sede di convenzione, a condizione che:

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

I tracciati della viabilità pubblica previsti nelle tavole di PUC sono da considerarsi vincolanti per quanto riguarda le esigenze di collegamento, ma indicativi e suscettibili di variazioni in sede di progettazione esecutiva qualora motivati da esigenze di migliore funzionalità, minore costo e/o minore consumo di territorio"

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

accordo con le esigenze di corretta localizzazione e organizzazione logistica delle funzioni da realizzare.

In presenza di P.U.O. o di Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) le modifiche al perimetro delle aree per interventi residenziali, produttivi, turistico-ricettivi o commerciali, qualora non comportino incremento del peso insediativo previsto, sono reputate conformi al P.U.C. Per quanto riguarda la programmazione commerciale il PUC individua all'interno del territorio comunale le aree dove è compatibile o opportuno l'insediamento commerciale per quantità e tipologia, in maniera oggettiva. Sarà poi la politica commerciale, con provvedimento autonomo, a stabilire, all'interno delle superfici contingentate stabilite dalle norme generali di programmazione commerciale, sia per l'alimentare, sia per il non alimentare, l'attribuzione delle quantità da assegnarsi alle diverse categorie, piccola media grande distribuzione, e anche gli ambiti territoriali.

ART. 23

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il P.U.C. individua gli ambiti all'interno dei quali possono essere realizzati programmi di edilizia residenziale da attuarsi sotto il diretto controllo pubblico.

Rientrano tra i programmi di "Edilizia Residenziale Pubblica" quelli destinati soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali ampliando l´offerta di abitazioni in locazione e/o favorendo l´acquisto della prima casa di abitazione., promuovendo anche interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente.

I soggetti attuatori sono quelli istituzionalmente operanti nell'ambito dell'ERP: ARTE, cooperative di abitazione e imprese alle condizioni di legge

Tali interventi, anche se non fruenti di contributo pubblico, dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale e nella convenzione dovranno essere determinati prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, delle opere di urbanizzazione, delle caratteristiche costruttive e delle spese generali, così come definito dalla competente deliberazione regionale.

In caso di monetizzazione delle quote da riservare agli interventi di edilizia residenziale pubblica si applicano i criteri definiti dalla Giunta regionale in applicazione delle direttive e leggi di settore vigenti al momento della relativa richiesta.

Gli assegnatari degli alloggi dovranno avere residenza nel comune di Andora da almeno due anni; non dovranno essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito del territorio regionale; avere attività lavorativa nel territorio

comunale o nel territorio comprendente la provincia di Imperia, la provincia di Savona e la provincia di Genova. Il requisito dell'attività lavorativa non è richiesto per i pensionati.

L'elenco degli assegnatari dovrà essere consegnato al Comune che dovrà certificare la sussistenza dei requisiti prima del rogito notarile per l'acquisto dell'unità abitativa.

L'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente articolo verrà valutata al fine di prestare ossequio alla quota minima gravante sugli interventi privati, ai sensi dell'art. 26 bis della L.R. 03 dicembre 2007 n. 38.

ART. 24 DISCIPLINA PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/01 DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. In tale disciplina vengono individuate gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 29.11.2014 e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001 e s. m. e i..

2. Si demanda alle Norme di Conformità e Congruenza del PUC l'individuazione degli ambiti e delle zone in cui sono ammessi

3. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 29.11.2014, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:

a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;

b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

4. La disciplina di cui al presente articolo concernente i locali sottotetto se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:

a) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;

b) ricadenti in ambiti del PUC Ns-Ce Ns-R;

c) ricadenti in aree soggette a regime di in edificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;

d) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turisticoricettive;

e) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

5. Tali interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali.

6. L'altezza media interna netta, da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

7. Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui al punta 6, ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.

8. Nel caso di modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, l'ampliamento previsto dovrà rispettare il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;

9. Sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di

abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli abbaini non devono interrompere la linea di gronda. I terrazzi a pozzo (a tasca) non devono interrompere la linea di gronda, devono avere almeno la prosecuzione della falda per almeno 50 cm, il loro parapetto non deve superare la linea di falda con una altezza non inferiore a 100 cm.

10. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

11. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 24 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;

b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

12. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.

13. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiari stabiliti nell'articolo 10, comma 2, lettera f), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni . Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo è, in

ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico- ricettive.

14. Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge.

15. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

16. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni, salvo che tale possibilità sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici localmente vigenti.

17. Per gli interventi previsti dalla presente disciplina se non espressamente regolamentati trova applicazione la L.R. n. 24/2001 e s. m. e i..