

Savona

PUC

Prof. Ing. Antonio Chirico

Redazione del Piano e Project management

Dr. Geol. Alessandro De Stefanis - Dr. Geol. Pietro De Stefanis
geoSARC - Studi Associati di Ricerche e Consulenze geologiche

Consulenza geologica

Dr. agr. Paolo Caviglia

Consulenze Agronomiche e Pedologiche

STRUTTURA DEL PIANO

Normativa Generale di Attuazione

NORME DI SETTORE

Elaborati modificati dal Settore Pianificazione Territoriale

Aprile 2015

Definitivo

ST

1

Art. 1	OGGETTO ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
---------------	--

- 1.1** Il Piano urbanistico comunale del Comune di Savona disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica ed edilizia, nel territorio comunale.
- 1.2** Il Piano si ispira ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché ai principi della massima partecipazione e della sostenibilità ambientale, nel quadro della legislazione vigente.
Il presente piano persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:
- a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
 - b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.
- 1.3** Il piano urbanistico comunale si compone degli atti costitutivi di cui alla L.R. 36/1997:
- a) descrizione fondativa,
 - b) documento degli obiettivi, comprensivo del documento strategico della mobilità;
 - c) struttura del piano;
 - d) norme di conformità e di congruenza.
- 1.4** La disciplina dell'uso e della conservazione, della riqualificazione e della trasformazione dell'intero territorio comunale viene definita dal P.U.C. attraverso un insieme di elaborati grafici, descrittivi e normativi [il cui valore prescrittivo, normativo, di indirizzo, descrittivo è precisato negli stessi elaborati del P.U.C.] in conformità con le vigenti disposizioni in materia sia nazionali che regionali:
- Elaborati grafici di indirizzo pianificatorio prescrittivi e/o indicativi su carta tecnica regionale (sc. 1/5.000, 1/2.000);
 - Normativa urbanistica generale e normativa urbanistica disaggregata per ambiti, distretti e sistemi infrastrutturali, nonché disciplina paesistica di livello puntuale (vedi art. 2);
 - Normativa recante adeguamento ai criteri di programmazione commerciale ed urbanistica, della Legge Regionale 1/2007 e della DCR 18/2007;
 - Disciplina dei distributori di carburanti.
 - Disciplina di organizzazione del sistema delle teleradiocomunicazioni, ai sensi della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i..

- Documentazione inerente la capacità turistico – ricettiva del Comune con adeguamento alla Legge Regionale 1/2008.
- Documentazione inerente le energie rinnovabili.
- Documentazione inerente l’Edilizia sociale” L.R. 38/2007.
- Elaborati di analisi, di indirizzo e normativi dell’assetto geologico.

In caso di contrasto, le norme prevalgono sugli elaborati grafici prescrittivi.

Le norme riferite ai vari aspetti del Piano prevalgono le une sulle altre secondo la seguente gerarchia di valore decrescente:

1. norme di attuazione generali
2. norme di conformità, norme di congruenza,
3. discipline di settore di cui agli Allegati da 1 a 6
4. norme geologiche
5. disciplina paesistica di livello puntuale.

1.5 In caso di contrasto tra tavole diverse prevalgono le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio (con rapporto di scala maggiore).

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

1.7 Le presenti norme di attuazione si adeguano al disposto della legge regionale 16/2008 e s.m.i (cfr. art. 88 della LR 16/2008). Laddove si rilevassero discrepanze rispetto alle relative disposizioni legislative di riferimento vincolanti, le stesse si intendono prevalenti.

1.8 La pianificazione di Bacino ha valore di prevalenza sovraordinata rispetto alle presenti norme di P.U.C., per cui qualunque intervento potrà essere realizzato solo in conformità a dette norme di Piano di Bacino e dovrà prevedere, in via preventiva, se del caso, l'aggiornamento delle previsioni di Piano di Bacino ai sensi delle procedure di cui alla L.R. 58/2009.

Per la verifica della compatibilità tra gli ambiti vincolistici dei Piani di Bacino e la zonizzazione di PUC si fa riferimento alle tavole di sovrapposizione **DF S 6.1** e **DF S 6.2**.

In ogni caso non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso verso la residenza per i locali ubicati ai piani terreni, seminterrati e interrati degli edifici ricadenti all’interno della perimetrazione della fascia di inondabilità di tipo “A” (aree a pericolosità idraulica molto elevata, inondabili al verificarsi dell’evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno di 50 anni) di cui al vigente Piano di Bacino.

Art. 2	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
---------------	---

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

2.2 Per singoli ambiti o distretti il Piano individua ulteriori articolazioni di ripartizione del territorio, indicate negli elaborati di Piano come sub-ambiti, sub-distretti ed aree destinate a servizi di interesse pubblico e/o riservati ad attività collettive: tali ripartizioni tengono conto della definizione di zone territoriali omogenee (Z.T.O) di cui al D.M. 2/4/1968.

Nel seguito si indicano le categorie principali di tali ripartizioni territoriali, meglio definite in sede di analisi della Descrizione Fondativa, con la correlazione alla classificazione del D.M. citato:

classificaz. di Piano	DEFINIZIONE (Sub-ambiti e sub-distretti)	classificaz. d.m. 2/4/68
ME	ORGANISMI SINGOLARI di grande rilevanza storico-architettonica o testimoniale	A
A	TESSUTO STORICO Tessuto edilizio urbano, di matrice antica, aggregato per progressivi intasamenti, tipologie originarie a schiera e successive rifusioni	A
Ni	NUCLEO STORICO minore unitario di forte identità tipologica e formale.	A
Ar	TESSUTO STORICO: Unità spaziale complessa: tessuto di impianto storico, con alterazioni ed intrusioni sulla matrice preesistente	A
Au	TESSUTO EDILIZIO urbano saturo, di MATRICE ottonevecentesca, con impianto distributivo ordinato su allineamenti fissi della rete stradale, tipologie edilizie a corte chiusa	A
Ae	Elementi residuali di edilizia minore, coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in ambito urbano	A
An	Embrionali NUCLEAZIONI nel sistema insediativo agrario tradizionale, articolate su percorsi tradizionali di crinale di versante o di fondo valle, di impianto coerente con regole colturali dei fondi agricoli. Aree incentivate alla concentrazione degli insediamenti di nuova previsione in territorio agricolo e/o di presidio.	E
Mes	Organismi isolati dell'insediamento rurale tradizionale di interesse storico e/o di valore testimoniale per dimensione, tipologia ed areale di pertinenza	E
Ba	Tessuto edilizio urbano saturo, di matrice novecentesca, con impianto distributivo su allineamenti fissi della rete stradale, tipologie edilizie prevalenti a corte, con parziali riallineamenti e rifusioni di tessuti più antichi.	A
Bav	Tessuto edilizio diffuso di espansione collinare di impianto ordinato su terrazzamenti di versante in rapporto qualitativamente significativo con il verde pertinenziale	B
Bsp	AREE SATURE: Tessuto edilizio urbano saturo di impianto recente (anni '60-'70) fortemente monofunzionale, secondo i modelli autonomi della pianificazione pubblica.	B
Bu	Tessuto edilizio urbano saturo (prevalenti anni '60-'70) con eterogeneità di tipologie e maglie di impianto gerarchizzate in dipendenza della complessa stratificazione della rete viaria.	B
Bs	Tessuto edilizio urbano saturo di impianto recente (anni '60-'70) fortemente monofunzionale, di espansione collinare di impianto diffuso seriale, (tipologie edilizie di case in linea o a blocco).	B

Bsv	Tessuto edilizio urbano intensivo consolidato di impianto novecentesco su orografia complessa di promontorio, rimodellata con terrazzamenti verdi e percorrenze pedonale fortemente verticalizzate (tipologie edilizie di case alte in linea o a blocco).	B
Bb	Formazione periurbana collinare a densità discontinua, con eterogeneità tipologiche e margini instabili, cresciuta per aggregazione a preesistenze rurali, lungo il reticolo stradale minore, o in prossimità di polarità insediative storiche.	B
Bb'	Formazione decentrata occasionale a densità discontinua, con eterogeneità tipologiche e margini instabili, cresciuta per ispessimento delle direttrici vallive di collegamento territoriale.	B
Bbd	Formazione decentrata occasionale a densità discontinua, con eterogeneità tipologiche e funzionali, presenza significativa di funzioni produttive, cresciuta per ispessimento delle direttrici vallive di collegamento territoriale o in prossimità di polarità dell'entroterra.	B
H	Unità insediativa destinata alla ricettività turistica alberghiera (Vigono le classificazioni regionali in materia)	Tessuto di appartenenza
Hi	Unità insediativa destinata alla ricettività turistica all'aria aperta (Vigono le classificazioni regionali in materia)	Tessuto di appartenenza
Dr	Aree di consolidamento di insediamenti produttivi esistenti con incrementi delle attività artigianali organici alla riqualificazione ambientale	B
D	Aree di insediamenti industriali ed artigianali esistenti [PAIP]	D
D'	Aree di insediamenti industriali esistenti	D
DE	Aree di insediamenti produttivi esistenti da rifunionalizzare verso attività agricole, con azione complessiva di riqualificazione compatibile anche con quote di residenza	B
Dh	Aree da rifunionalizzare verso attività ricettive e/o assistenziali, con azione complessiva di riqualificazione ambientale e paesistica	B/E
E	AREE di produzioni agricole, in atto, di recupero e/o di nuovo impianto.	E
Ep	Aree di presidio ambientale in cui la tutela è compatibile con il rinnovo e/o l'impianto di produzioni agricole locali	E
Vg	Giardini configurati o aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico	Tessuto di appartenenza
Vp	Aree di verde privato conformate dall'ambiente costruito, da mantenere e valorizzare	Tessuto di appartenenza
Vr	Aree di verde di rispetto	E
TNi	Territori non insediabili	E

[servizi #]	AREE A SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI STANDARDS URBANISTICI Comprendono: • gli spazi e le attrezzature di parcheggio pubblico, • gli spazi e le attrezzature destinati al verde pubblico, al gioco ed allo sport, parchi urbani, • le attrezzature pubbliche o private di interesse comune di tipo religioso, culturale, sociale, amministrativo e per lo spettacolo, • le attrezzature pubbliche o private di tipo assistenziale, sanitario, • le attrezzature pubbliche e private per l'istruzione.	POLI EROGA-TORI DI SERVIZI: ZONE F Negli altri casi la zona ex DM 1444/68 è ricondotta a quella dell'ambito o distretto di appartenenza ovvero dei sub-ambiti circostanti
--------------------	---	---

I sub-ambiti nel caso di ambiti di conservazione e/o riqualificazione possono essere occasionalmente raggruppati in perimetri di intervento tramite ristrutturazione urbanistica **RU**, ovvero in sub-ambiti speciali di intervento (**S.a.s**), per i quali si rinvia alle norme di conformità di ambito.

I sub-distretti nel caso di distretti di trasformazione possono essere raggruppati in perimetri di intervento indicati come **settori di intervento**, per i quali si rinvia alle norme di congruenza dei distretti di trasformazione.

Il subambito speciale di intervento **S.a.s 15.3** è assimilabile a zona territoriale omogenea di tipo "A" di cui al DM 2/4/1968

I seguenti subambiti di ristrutturazione urbanistica **RU** e speciali di intervento **S.a.s.** sono assimilabili a zona territoriale omogenea di tipo "B" di cui al DM 2/4/1968:

S.a.s. 1.1	S.a.s. 8.3	Ru 7.3
Ru 11.1	Ru 11.2	Ru 13.1
Ru 13.2	Ru 14.1	Ru 14.2
Ru 14.3	Ru 16.1	Ru 16.2

Gli altri sub-ambiti di ristrutturazione RU e quelli speciali di intervento S.a.s., nonché i distretti di trasformazione sono assimilabili alle zone territoriali omogenee "C" o "D" di cui al D.M 2/4/1968 a seconda della funzione prevalente prevista.

Nel caso di **S.a.s** ricadenti in aree E o Ep, gli stessi sono da assimilarsi a zona territoriale di tipo "E" di cui al DM 2/4/1968.

2.3 Delimitazione del centro abitato

1. Il Piano prende a riferimento e recepisce, quale limite del centro abitato, l'area urbana perimetrata ai sensi dell'art. 4 del codice della strada (d.lgs. 30/04/1992 n. 285), con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 163 del 24/3/94 e successive modificazioni, anche posteriori alla approvazione del Piano medesimo.
2. La delimitazione suddetta ha anche effetti di perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971 e di centro abitato ai fini della L.R. 9/1993 e s.m. e i. e della legge n. 765/1967 e di "centro urbano" ai sensi della D.g.r. 359 del 6/4/2007.

Art. 3**MODALITÀ, STRUMENTI DI ATTUAZIONE
e PROCEDURE DI INTERVENTO DEL PIANO****3.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

Il PUC si attua per **intervento diretto** o per **intervento indiretto** secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

Per **interventi indiretti** di attuazione del PUC si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

Per **interventi diretti** di attuazione del PUC si intendono quelli realizzabili sulla base di: **permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire, denuncia di inizio attività e le altre modalità definite dalla Legge Regionale 16/2008 e s.m.**

3.2 STRUMENTI DI ATTUAZIONE INDIRETTA DEL P.U.C.

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

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

Per tutti gli strumenti di attuazione di cui al presente comma 3.2, dovrà essere richiesto il preventivo assenso delle società erogatrici dei servizi, in sede di conferenza dei servizi o in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

3.3 PROGETTUALITÀ SENZA VALORE DI STRUMENTO URBANISTICO

1. gli **S.O.I. (Studi Organici di Insieme)** previsti dal P.T.C.P.
2. gli **S.A.U. (Schemi di assetto urbanistico)** previsti dai PTC

Gli stessi si definiscono come segue:

3.3.1. S.O.I. STUDIO ORGANICO DI INSIEME

1. Lo Studio Organico di Insieme (SOI) è preordinato a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici, con particolare riguardo a quelli posti in evidenza dalla documentazione complessiva del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (ART.32 bis) attraverso la valutazione dell'intervento distintamente sotto i seguenti profili:
 - a. Dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento;
 - b. Delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici;
 - c. Delle connessioni con l'intorno immediato.
2. laddove previsto, il SOI, in applicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (ART. 32bis comma 3), deve essere esteso

al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza è determinata caso per caso, in funzione della specificità dell'intervento e delle valutazioni di cui al comma 1.

3. Gli elaborati che, di norma, costituiscono la documentazione minima a corredo dello Studio Organico d'Insieme (SOI), di cui all'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, sono i seguenti:
 - a) documentazione relativa ai caratteri linguistici, stilistici e tipologici, costituita da:
 - i) repertorio fotografico degli edifici e delle aree esistenti al contorno, considerati in un raggio di almeno mt. 250 dal perimetro dell'area di intervento;
 - ii) abaco degli assetti planoaltimetrici e delle opere ricorrenti di cui alla presente lettera a), punto i);
 - iii) abaco delle soluzioni strutturali, distributive e formali ricorrenti negli edifici di cui alla presente lettera a), punto i);
 - iv) abaco dei linguaggi e degli stili architettonici ricorrenti negli edifici al contorno, di cui alla presente lettera a), punto i);
 - v) motivata relazione circa le sistemazioni delle aree di progetto e l'adozione di particolari soluzioni tipologiche, linguistiche, stilistiche e strutturali negli edifici di progetto;
 - b) documentazione esplicativa dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico, costituita da:
 - i) due profili ortogonali tra loro in scala 1:5.000 dell'area di intervento e di un intorno esteso a mt. 1000 dal perimetro dell'area interessata;
 - ii) due profili ortogonali tra loro in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area;
 - iii) planimetria in scala 1: 5.000 dell'area di intervento e di un intorno, esteso almeno a mt. 1.000, dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico quali vegetazione, edifici, morfologia del terreno, percorsi storici, aree panoramiche, ecc.;
 - iv) planimetria in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico di cui alla presente lettera b), punto iii) e la georeferenziazione del repertorio di cui alla precedente lettera a), punto i);
 - v) inserimento del fabbricato di progetto sui profili e planimetrie di cui alla presente lettera b), punti i), ii), iii), iv) con evidenziata la soluzione adottata allo scopo di salvaguardare le visuali panoramiche e di mitigare l'impatto con i valori paesaggistici;
 - c) documentazione relativa alle connessioni con l'intorno immediato, costituita da rappresentazione tridimensionale ottenuta con metodi grafici o fotografici o informatici degli edifici e delle sistemazioni di progetto inseriti in un intorno di almeno mt. 50 dal perimetro dell'area di intervento.
4. Lo Studio Organico di Insieme (SOI) deve essere redatto in piena conformità all'art. 32 bis delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (ART.32 bis).

3.3.2. S.A.U. SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO.

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

I contenuti obbligatori dello schema di assetto urbanistico sono:

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

Lo schema di assetto urbanistico deve essere esteso all'intero perimetro di intervento per il quale é prescritto ed é costituito almeno da una planimetria quotata in scala non inferiore a 1:1.000 e da relazione tecnica, che illustrino adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il Piano assegna all'area.

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

3.4 EFFICACIA DEGLI S.U.A. APPROVATI

Gli strumenti urbanistici attuativi o strumenti analoghi approvati rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

In caso di eventuali previsioni del PUC difformi rispetto a qualsivoglia contenuti di detti strumenti, le prime sono da intendersi operanti solo a partire dalla scadenza della validità dei secondi.

Le eventuali varianti a tali SUA o strumenti analoghi comportano varianti di aggiornamento ex art. 43 della LR 36/1997 nel caso in cui non vengano modificati pesi insediativi e destinazioni d'uso tali da determinare un significativo aggravio di standard; laddove vi siano tali modifiche si dovrà procedere con la variante di cui all'art. 44 della stessa LR 36.

3.5 VALIDITA' ED EFFICACIA DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI e/o PROGETTI SPECIALI IN ITINERE

Negli elaborati di PUC è individuato, con apposita grafica, il perimetro di alcuni strumenti urbanistici attuativi e/o progetti speciali di rilevanza urbanistica, già deliberati dal competente organo consiliare alla data di adozione del progetto preliminare di P.U.C. e il cui iter di approvazione non è ancora compiutamente definito.

Il PUC recepisce la disciplina di tali strumenti o progetti con le modifiche ad essa apportate in sede di conclusiva approvazione e con quelle eventualmente ad essi apportati dalla conclusiva approvazione del PUC.

La disposizione di cui al precedente comma si applica anche agli SUA e progetti speciali presentati anche dopo l'adozione del progetto preliminare, se ed in quanto i relativi contenuti vengano condivisi dal Consiglio comunale prima dell'approvazione del PUC o contestualmente ad essa.

In sede di definitiva approvazione di tali SUA o progetti saranno ammessi scostamenti rispetto alla disciplina recepita nel PUC per quanto attiene i parametri di altezza e distanza.

3.6 PROCEDURE DI INTERVENTO DIRETTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Sono:

1) TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO

Il rilascio è subordinato alla stipula di una apposita Convenzione che stabilisca:

- l'obbligo di eseguire e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal regime di ambito nella quale l'intervento è ricompreso secondo il D.Lgs. 163/2006 e s.m., l'art. 49 della L.R. 36/1997 e secondo l'entità ed i criteri dettati dalla L.R. 25/95 e relativa circolare 59132/95 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le modalità ed i termini per la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree relative alle opere di cui sopra;
- le garanzie cauzionali o fideiussorie per l'adempimento, nel rispetto dei termini della convenzione stessa, degli obblighi ivi assunti, nonché per l'esecuzione di lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- il vincolo delle superfici a parcheggio pertinenziale prescritte per l'intervento assentito

2) TITOLO ABILITATIVO DIRETTO.

3) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ed ALTRE PROCEDURE LEGITTIMANTI PREVISTE DALLE VIGENTI NORMATIVE.

3.7 INTERVENTI ATTUATI TRAMITE SUA O STRUMENTI ANALOGHI.

Su aree e immobili realizzati in attuazione di SUA o di strumenti analoghi sono ammissibili interventi edilizi riconducibili a opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, con l'esclusione della demolizione totale e successiva fedele ricostruzione.

3.8 AMBITO CON FUNZIONE PORTUALE.

L'ambito perimetrato nelle tavole della Struttura del Piano come "Ambito con funzione portuale" è disciplinato dal Piano regolatore portuale (P.R.P.), che qui si intende recepito agli effetti della disciplina urbanistico – edilizia applicabile.

Per gli interventi produttivi in ambito portuale, ad esclusione di quello relativo all'ambito Margonara, si applica la riduzione al 50% della tariffa del contributo di costruzione.

Art. 4	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
4.1	H ALTEZZA DI UN FABBRICATO [ex art.77-79 L.R. 16/08 e s.m.i.] 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.
4.2	Hi ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive [ex art.78 L.R. 16/08 e s.m.i.] 1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. 2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente. 3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ri-

	corrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo. 4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.
--	---

4.3

ALTEZZA DI INTERPIANO

1. Si definisce altezza di interpiano la distanza intercorrente tra due solai sovrapposti, misurata da estradosso a estradosso.
2. Nel caso in cui il solaio soprastante od una sua porzione non sia orizzontale, tale altezza è da intendersi come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra la quota più alta e quella più bassa dell'estradosso del solaio soprastante.

4.4

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO
[ex art.83 L.R. 16/08 e s.m.i.]

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

- a) **tipologici**, sono costituiti dalla mutua organizzazione dell'assetto strutturale, dell'impianto distributivo e dell'esito formale dell'edificio 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 buature e i materiali;
- c) **architettonici**: sono costituiti dai caratteri tipologici di cui alla precedente lettera a), laddove particolari intenzionalità stilistiche o linguistiche conferiscano all'edificio un peculiare valore estetico;
- d) **costruttivi**: sono costituiti dalle specifiche soluzioni impiegate in riferimento all'assetto statico dell'edificio, e cioè ai principali materiali utilizzati ed alle strutture nelle quali essi sono organizzati;
- e) **linguistici**: l'insieme delle soluzioni architettoniche e costruttive risultante da modelli di comportamento spontanei e storicamente radicati in un determinato ambito geografico.
- f) **stilistici**: l'insieme delle soluzioni architettoniche ispirate a modelli artistici che consentono di riferire la costruzione, nella quale detto insieme è adottato, ad una specifica elaborazione culturale in un particolare periodo storico.
- g) **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.

4.5	CONSISTENZA PLANOVOLUMETRICA E' l'insieme dei parametri, calcolati a norma del vigente Strumento Urbanistico Generale, che distinguono il livello di edificazione di un'area, e cioè: a) la superficie coperta b) l'altezza dei fabbricati c) la densità volumetrica risultante
4.6	CORPO DI FABBRICA 1. Per corpo di fabbrica di una costruzione si intende una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura. 2. Il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte della costruzione, una propria autonomia funzionale.
4.7	D.U. DESTINAZIONE D'USO [ex art.13 L.R. 16/08 e s.m.i.] 1. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente 2. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso "funzionale" gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e successive modifiche e integrazioni. 3. Si definisce "strutturale" il mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, accompagnato dalla realizzazione di opere edilizie. 4. Nel caso in cui in una unità immobiliare siano presenti più destinazioni d'uso si considera quale destinazione d'uso in atto quella prevalente
4.8	D. DISTANZE [ex artt. 18 e 76 L.R. 18/08 e s.m.i.] 1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. 2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. 3. La distanza è quella intercorrente fra: a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (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. Per la definizione delle distanze vedi le successive tabelle S1 e S2. 4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 4.36, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati. (ex art.67 comma 5 della L.R.16/2008 e s.m.i.) 5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente. 6. I locali e i manufatti interrati devono rispettare la distanza minima di metri 3 dai confini di proprietà, salvo consenso del confinante.
--	---

4.9	
D.f1	DISTANZA MINIMA TRA PARETI NON FINESTRATE
	E' la distanza minima ammissibile tra le pareti di costruzioni diverse, non interessate da alcuna veduta come definita dal C.C..

4.10	
D.f2	DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE
	E' la distanza minima ammissibile tra le pareti di costruzioni diverse, in cui almeno una sia interessata da veduta come definita dal C.C...

tab S1		strade (*)						
		tipo A	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
localizzazione		autostrade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◆)
DI-STANZENI-ME [m]	fuori del centro abitato	60	40	30			20	10
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella S2	30	20	10			10 (■)	10 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	

tab S2	NOTE
R1	ZINOLA
R4	PEEP DI LEGINO - BRESCIANA
R5	LEGINO
R6	UNIVERSITA' E STADIO
R7	COMPARTO PRODUTTIVO -PAIP-ERG-METALMETRON
R8	CHIAPPINO-CHIAVELLA - ROCCA DI LEGINO
R9	MONGRIFONE - FONTANASSA
R11	CORSO RICCI - VIA DON MINZONI
R14	MONTURBANO - MIGNONE- RUSCA
R19a	CAPPUCCINI - LORETO - BOSCO DELLE NINFE - RANCO - S.LORENZO
R19b	VERNAZINO - MULLANA - S.NAZARIO
R20	CANTAGALLETTO - MAGGENI
R21	FONDOVALLE MERIDIONALE DEL LETIMBRO
R22	MARMORASSI
R23	RIBORGO - S.BERNARDO - CERRETI -PIZZUTA
R24	SANTUARIO
R25	CIMAVALLE
R26a	ISOLA - ACQUABONA
R26b	NASO DI GAITO - CA' DI FERRE'
R27	S.BARTOLOMEO DEL BOSCO -VILLA DORIA
R28	NASO DI GAITO - CA' DI FERRE'
R29	PIAN DI BURRE' - PIAN DEL MERLO - PALAZZO CAPPÀ
R30	CADIBONA - CASTAGNASSA - CIMA MONTA'
R31	S.GIACOMO - MONTEMORO
R32	PODELERÀ - CA' ROSSA - NUXETTE
R33	MAGGENI - CANTAGALLETTO - CA' BOTTA
R34	PIAN DEL CURLO - CA' CAPRETTO - MOLINO NUOVO
R35	STRÀ - CONCA VERDE - CASCINA DEI COPPI - PRIOCCO
R36	MADONNA DEL MONTE - RIO MOLINERO - RIO BRICCO
R37	VALCADA - VIGNETTA - RICHELMA

(*)

Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà automaticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◆)

strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)

fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

4.11	EDIFICIO ESISTENTE E' l'edificio legittimamente esistente sulla base di titolo abilitativo o realizzato in epoca in cui non si richiedeva alcun preventivo assenso edilizio.	
4.12	EDIFICIO DIRUTO E' l'edificio caduto in rovina. Lo stesso può essere considerato costruzione esistente ed essere fatto oggetto degli interventi di recupero edilizio di cui al successivo articolo 8, nel rispetto delle relative norme d'ambito o distretto ed a condizione che siano esistenti parti considerevoli delle relative strutture murarie, a partire dalle quali siano individuabili la sagoma del manufatto sul terreno, l'altezza totale e la conformazione della copertura, nonché le partiture architettoniche su almeno una delle facciate. Tale edificio può essere fatto oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione nei termini ammessi dalle relative schede.	
4.13	ESTRADOSSO E' la superficie esterna di qualsiasi struttura di copertura di un vano	INTRADOSSO E' la superficie interna di qualsiasi struttura di copertura di un vano
4.14	Ip INDICE DI PERMEABILITÀ Il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento. [Sp/St] o [Sp/Sf]	
4.15	I.U.I. INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA [ex art.72 L.R. 16/08 e s.m.i.] Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva. Nel presente PUC si applicano i seguenti INDICI DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA:	
	S.A.f. SUPERFICIE AGIBILE FONDIARIA (indice di utilizzazione insediativo fondiario) E' il rapporto tra la superficie agibile (S.A.) e la relativa superficie fondiaria Sf .	
	S.A.t. SUPERFICIE AGIBILE TERRITORIALE (indice di utilizzazione insediativo territoriale) E' il rapporto tra la superficie agibile (S.A.) e la relativa superficie territoriale St .	

4.16	LINEA DI GRONDA [ex art.79 L.R. 16/08 e s.m.i.] 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.
4.17	LOCALI INTERRATI [ex art.68 L.R. 16/08 e s.m.i.] Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'art 77 della L.R. 16/08 e s.m.i.
4.18	LOCALI TECNICI [ex art.81 L.R. 16/08 e s.m.i.] Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
4.19	LOTTO ASSERVIBILE [ex art.71 L.R. 16/08 e s.m.i.] Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal PUC.
4.20	MANUFATTO ESISTENTE Si definisce esistente il manufatto censito a catasto e munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria, oppure realizzato in un momento in cui non necessitava per legge pertinente titolo abilitativo. Si considera esistente il manufatto non censito a catasto, ma munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria, oppure realizzato in un momento in cui non necessitava per legge pertinente titolo abilitativo.
4.21	NUMERO DEI PIANI [ex art.80 L.R. 16/08 e s.m.i.] 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.

4.22	
OR.	ORIENTAMENTO DI UN EDIFICIO E' l'angolo formato tra la direzione ortogonale alla fronte di maggior superficie dell'edificio e la direzione sud del meridiano passante per la località di insediamento.
4.23	PERTINENZE DI UN FABBRICATO [ex art.17 L.R. 16/08 e s.m.i.] 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. 2. Detti manufatti sono caratterizzati da: a) mancata incidenza sul carico urbanistico; b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale; c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono; d) individuabilità fisica e strutturale propria; e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo. 3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione. 4. Le dimensioni delle pertinenze non possono in ogni caso eccedere il 20 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 20 mq. di superficie complessiva.
4.24	PESO INSEDIATIVO 1 Il peso insediativo è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definite in termini di abitanti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi. 2 Esso viene definito sulla base dei seguenti parametri di riferimento, avendo riguardo alle previsioni dello S.U.G.: 2.1 nell'ambito della destinazione residenziale, in funzione della S.A. delle abitazioni, assumendo un consumo di spazio pari a 25 mq per abitante; 2.2 nell'ambito della destinazione per ad ospitalità e ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, in funzione dei posti letto, calcolati in base alla legislazione di settore; 2.3 nell'ambito della destinazione per distribuzione al dettaglio ed uffici, in funzione della S.A. esistente e prevista; 2.4 nell'ambito delle destinazioni per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci, in funzione della S.A. utilizzata e prevista; 2.5 nell'ambito della destinazione a produzione agricola, in relazione alla S.A. dei fabbricati utilizzati per le diverse funzioni previste, salvo quanto stabilito dalla lett. a) per quelle abitative; 2.6 nell'ambito delle destinazioni per grandi attrezzature di interesse generale, in relazione al tipo delle attrezzature stesse ed al loro bacino di utenza.

4.25	PORTICATI Porzione di piano terreno di fabbricato con copertura a sbalzo o sorretta da pilastri, aperta almeno su due lati adiacenti e comunque su almeno il 50% del perimetro. Ai fini dell'incidenza dei porticati nei confronti della S.A. e S.Acc. vedi S.A. e S.Acc.
4.26	PROSPETTI DELLA COSTRUZIONE 1. Sono le superfici verticali che delimitano il volume di costruzione. Dette superfici sono limitate inferiormente dalla linea di spiccatto dell'edificio e superiormente dalla linea di intersezione con il piano orizzontale o inclinato di copertura dello stesso edificio. 2. Le bucatore e gli aggetti fanno parte integrante dei prospetti dell'edificio.
4.27	QUOTA E LINEA DI SPICCATTO QUOTA DI SPICCATTO E' la quota del terreno sistemato nel punto in cui la relativa superficie interseca la parte in elevazione dell'edificio. LINEA DI SPICCATTO E' la linea sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccatto lungo il prospetto dell'edificio.
4.28	R.C. RAPPORTO DI COPERTURA [ex art.75 L.R. 16/08 e s.m.i.] Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.
4.29	RUSTICO Un edificio si considera finito al rustico quando risulti realizzata l'ossatura principale (strutture portanti verticali e orizzontali, comprese la copertura e le scale), con o senza le chiusure perimetrali, ma senza le opere di finitura (impianti, intonaci, pavimenti, rivestimenti, servizi, ecc.); la struttura, insieme alla copertura, deve, comunque, essere tale da rendere bene individuabile il volume dell'edificio.
4.30	SAGOMA [ex art.82 L.R. 16/08 e s.m.i.] 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.

4.31	
	SEDIME E' la parte di terreno su cui insiste il fabbricato, intendendosi per tale l'involuppo della figura ottenuta dall'intersezione dei muri perimetrali con il terreno stesso.
4.32	
	SOPPALCHI È possibile realizzare soppalchi, non computabili ai fini della determinazione della superficie agibile dell'immobile, alle condizioni di seguito specificate: a) nei locali adibiti a residenza ed a uffici, nonché in quelli adibiti a cantine o magazzini dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche: i) superficie, al netto della scala di accesso, non superiore al 50% della superficie utile del locale nel quale è ricavato; ii) altezza totale del locale nel quale è ricavato il soppalco uguale o superiore a mt. 4,80, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura del locale stesso; iii) lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza di almeno mt. 2,40, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura dello spazio medesimo. iv) il soppalco deve essere interamente aperto sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza; b) nei locali a destinazione artigianale o commerciale dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche: i) superficie, al netto della scala di accesso, non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato; ii) altezza totale del locale nel quale è ricavato il soppalco uguale o superiore a mt. 5,20, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura del locale stesso; iii) lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza di almeno mt. 2,70, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura dello spazio medesimo; iv) il soppalco deve essere interamente aperto sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza.

4.33	
S.A.	SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA [ex art.67 L.R. 16/08 e s.m.i.]
	1. Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse. 2. Non sono da ricomprendere nella SA: a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive; b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative; c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale; d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10; e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia; f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico. 3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1: a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se ad uso privato; b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità; c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c); d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19. 4. 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 divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

4.34	
S.Ass.	SUPERFICIE ASSERVITA [ex art.73 L.R. 16/08 e s.m.i.]
	1. La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria ad eguagliare i rapporti minimi tra volume o superficie agibile e superficie di riferimento (territoriale e/o fondiaria) stabiliti dal presente PUC. 2. Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità. Gli asservimenti sono consentiti tra fondi compresi in ciascun distretto o ambito, nel rispetto delle norme di conformità e di congruenza e a condizione che avvenga tra aree contigue e sempre che tali aree non facciano parte di lotti soggetti a distinti P.U.O. (o S.U.A. in genere). L'esistenza tra due aree di una strada statale o provinciale interrompe la contiguità; la contiguità non è invece interrotta da strade comunali e vicinali, nonché dalla presenza di un corso d'acqua o da linee ferroviarie o similari. Per le zone E ed Ep la disciplina degli asservimenti è meglio precisato nelle specifiche norme di conformità, da ritenersi prevalenti in caso di contrasto. 3. Gli asservimenti debbono essere effettuati con atto pubblico da trascriversi anteriormente al perfezionamento del titolo abilitativo. 4. L'area asservita agli edifici esistenti non può essere asservita a nuove costruzioni, salvo quanto previsto al successivo comma 7. 5. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di strumento di attuazione indiretta, la superficie asservita è quella stabilita all'atto del rilascio del titolo abilitativo; ove per la costruzione legittimamente esistente non esista agli atti asservimento, s'intende asservita una fascia minima di 5,00 metri attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data del 14/03/1975. 6. Nei casi in cui si intervenga su di un volume esistente con aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere scomputata l'area già asservita ai sensi del precedente punto 5 al volume già esistente e conservato. 7. E' fatta salva la facoltà di asservire, in base agli eventualmente maggiori parametri di edificabilità previsti dal presente PUC, le aree già asservite in base a SUG previgenti. In tal caso il nuovo utilizzo edificatorio è limitato alla differenza di volume o di superficie agibile derivante dalle previsioni del PUC rispetto agli SUG previgenti. 8. Possono essere incluse nel lotto asservibile anche porzioni di terreno in disponibilità del proponente, poste entro, a margine o in prossimità del lotto stesso, seppure destinate a infrastrutture pubbliche; in questo caso le porzioni interessate assumono l'indice di fabbricabilità della zona di intervento a condizione della cessione gratuita dell'area e della eventuale realizzazione anche parziale dell'opera. 9. Il Comune può altresì chiedere, laddove è prescritto il permesso di costruire convenzionato, la cessione gratuita di porzioni di lotto che, pur non essendo espressamente destinate a infrastrutture o a servizi pubblici, possono risultare funzionali alla realizzazione degli stessi. 10. Negli Strumenti di attuazione indiretta la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

4.34-a	ATTUAZIONE DI RU, S.a.s., TR: ASSERVIMENTI Laddove la disciplina di PUC per l'attuazione dei sub-ambiti RU ed S.a.s. ovvero dei distretti Tr preveda l'applicazione di S.A.f. FONDIARIA (indice di utilizzazione insediativo fondiario) e/o S.A.t. (indice di utilizzazione insediativo territoriale) di cui all'art 4.15, è fatto obbligo, in sede di progetto, di produrre da parte di tecnico abilitato documentazione asseverata in ordine agli eventuali asservimenti esistenti sulle aree oggetto di intervento. A fini ricognitivi delle aree in questione si fa rinvio alle tavole ST9.1- ST9.2
4.34-b	ATTUAZIONE DI AREE E, Ep, An, Tni: ASSERVIMENTI Per l'attuazione di interventi nelle aree E, Ep, An, Tni, laddove la norma di PUC preveda l'applicazione di S.A.f. FONDIARIA (indice di utilizzazione insediativo fondiario) e/o S.A.t. (indice di utilizzazione insediativo territoriale) di cui all'art 4.15, per le nuove edificazioni delle diverse destinazioni d'uso, è fatto obbligo, in sede di progetto, di produrre, da parte di tecnico abilitato, la documentazione asseverata in ordine agli eventuali asservimenti esistenti su tutte le aree utilizzate per l'intervento. A fini ricognitivi delle aree in questione si fa rinvio alle tavole ST9.1- ST9.2
4.35	
S.C.	SUPERFICIE COPERTA [ex art.74 L.R. 16/08 e s.m.i.] 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 5, della definizione di S.A. nei limiti dallo stesso indicati.
4.36	
S.c.v	SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA Rappresenta l'ambito o l'entità superficiale in cui localizzare le volumetrie di nuova realizzazione.
4.37	
S.F.	SUPERFICIE FONDIARIA 1. Superficie territoriale al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dal P.U.C. 2. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate a viabilità, verde e parcheggi se di esclusivo uso privato.
4.38	
S.N.V.	SUPERFICIE NETTA DI VENDITA [ex art.69 L.R. 16/08 e s.m.i.] 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.

4.39	
Sp	SUPERFICIE PERMEABILE E' la quota della superficie di riferimento, naturalmente permeabile in profondità, senza la presenza di manufatti interrati; sono considerate superficie permeabile anche le pavimentazioni realizzate con autobloccanti cavi.
4.40	
S.T.	SUPERFICIE TERRITORIALE Territorio compreso nell'ambito di conservazione e/o riqualificazione, ovvero nel perimetro dell'intervento di modificazione o ovvero ancora nel distretto di trasformazione, al netto dell'esistente rete principale della viabilità pubblica e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico esistenti.
4.41	
Sp	SUPERFICIE TOTALE E' la somma di Superficie Agibile (SA) e della Superficie Accessoria (SAcc).
4.42	
	UNITÀ EDILIZIA o INSEDIATIVA E' costituita dall'aggregazione di più unità immobiliari, accomunate da un sistema di accessi derivabili da un unico spazio condominiale (es.: vano scale). Nel caso di unità autonoma (edificio monofamiliare) questa coincide con l'unità immobiliare.
4.43	
	UNITÀ IMMOBILIARE E' costituita dall'aggregazione di vani ed annessi (anche un solo vano utile), funzionalmente connessi, in costruzione permanente. Deve avere un ingresso autonomo, diretto od indiretto, da spazi pubblici o da uno spazio comune all'interno della costruzione.
4.44	
V. E.	VOLUME DEL FABBRICATO È il volume sviluppato dal solido geometrico del fabbricato che fuoriesce dal terreno; a tale volume sono da detrarre i volumi delle rientranze che il fabbricato presenta rispetto alle fronti fuori terra ed al piano orizzontale che le limita superiormente.
4.45	
V. V.	VOLUME VIRTUALE [ex art.70 L.R. 16/08 e s.m.i.] Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, come il calcolo dei parcheggi di cui all'art. 41 sexies, legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50 il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.

Art. 5	NORME PARTICOLARI SUI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
---------------	--

Nell'applicazione delle indicazioni contenute nelle schede di ambito e/o distretto non si può prescindere dalle prescrizioni e precisazioni contenute nelle presenti norme, alle quali va sempre attribuito valore specificativo rispetto alle schede stesse.

La [DC] indicata nelle schede di zona non si applica quando tra i confinanti venga stipulato un atto registrato e trascritto, che impegni entrambi a costruire a confine in appoggio o in aderenza, ovvero impegnino il prevenuto ad arretrarsi, nel costruire, a distanza rispettosa del parametro [Df].

Nel caso di entità (costruzioni, confini, strade, ecc.) interessate dal rispetto delle previsioni sulle distanze dettate dal presente P.U.C. e che si collochino in zone diverse del Piano, troveranno applicazione le previsioni inerenti la zona dove si trova il manufatto oggetto di intervento.

Art. 6	INFRASTRUTTURAZIONI VIARIE E RETI PUBBLICHE
---------------	--

Caratteristiche tecniche della viabilità

1. Nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti in modo differenziato, piazzole per l'attesa dei mezzi pubblici e per gli altri elementi accessori atti a evitare intralcio alla percorribilità.
2. Le strade principali, esistenti e di nuova realizzazione, ove gli spazi a disposizione lo consentano, devono essere dotate di piste ciclabili.
3. Le strade di servizio alle zone agricole devono avere, di norma, larghezza m. 2,50 con piazzole di incrocio ogni m 100.
4. E' facoltà della Civica Amministrazione consentire l'attraversamento di strade con sovrappassi e sottopassi e collegamenti in galleria anche non cartograficamente individuati subordinatamente a valutazioni di carattere funzionale e ambientale.
5. Le opere relative alle infrastrutture primarie pubbliche a rete, quali quelle idriche, fognarie, telefoniche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e distribuzione possono essere assentite in tutte le zone del territorio comunale. Le costruzioni accessorie devono rispettare la **DS** = 3 m. e **DC** = 1,5 m.
6. La progettazione attuativa della viabilità e dei servizi di previsione può discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, nella cartografia di Piano, limitatamente alla rispettiva fascia di rispetto e comunque per mt. 10, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, di un migliore inserimento paesistico e di rispondere a specifiche esigenze emerse all'atto della progettazione esecutiva.
7. La disciplina urbanistica inerente i distributori di carburanti è oggetto dell'allegato 1 alle presenti norme generali.
8. I tracciati viabilistici e pedonali indicati con apposita simbologia nella tavola di piano, hanno natura programmatica, da tradurre nel puntuale vincolo con effetto di pubblica utilità in sede di approvazione del relativo progetto preliminare. Assumono inoltre valenza programmatica anche i progetti infrastrutturali contenuti nel programma SIS.TE.MA di cui all'elaborato allegato al PUC.

Art. 7	DESTINAZIONI D'USO
---------------	---------------------------

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

DESTINAZIONI D'USO		
RESIDENZIALE <i>Inerente le funzioni tipiche dell'abitare</i>		
1	Residenza	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO		
2	botteghe artigiane o laboratori artigianali (ad es. lavanderie, servizi per l'igiene e l'estetica, parrucchieri ed affini, studi fotografici, artigianato artistico), purché non compresi nell'elenco delle industrie insalubri.	
3	pubblici esercizi (attività di ristorazione, di intrattenimento, sale gioco, ecc.), nonché edicole, rivendite di generi di monopolio, farmacie.	
4	funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc.)	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO		
5	esercizi commerciali e strutture di vendita (v. apposito fascicolo allegato 2)	
ATTIVITÀ DIREZIONALI		
6	aggregazioni di uffici ed attività direzionali	
ATTIVITÀ RICETTIVE		
7	ricettività alberghiera e all'aria aperta	Legge regionale n.2 del 2008 e s.m. ed i.
8	albergo tradizionale	Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m. ed i.
9	strutture ricettive extra-alberghiere (Legge regionale n. 1 del 2008)	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE		
INDUSTRIA, ARTIGIANATO, DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI		
10	industrie (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi strumentali, spazi espositivi)	
11	artigianato (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi strumentali, spazi espositivi)	
12	commercio all'ingrosso	
13	depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	
14	autoparchi ed aree di stazionamento e movimentazione di containers	
15	assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuzione di carburanti	
16	assistenza alla mobilità veicolare quali officine, gommisti, carrozzieri, autotrasportatori, e simili	

ATTIVITÀ AGRICOLE	
17	residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi
18	strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento e la prima trasformazione dei prodotti agricoli tratti dai fondi limitrofi
19	stalle, locali per l'allevamento o il ricovero di animali
20	commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.n.v. non superiore a 100 mq
21	Agriturismo
22	Serre
ATTIVITÀ ESTRATTIVE-CICLO RIFIUTI	
23	cave ed attività estrattive
24	impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti, ivi comprese le discariche per rifiuti inerti
URBANIZZAZIONE	
25	Urbanizzazione primaria
26	Urbanizzazione secondaria
27	Edifici, manufatti ed aree pubbliche
ATTIVITÀ PRIVATE DI VALENZA GENERALE	
28	centri sociali, culturali e religiosi
29	Istruzione privata
30	teatri, cinema e sale di spettacolo
31	strutture sportive o ricreative private
32	attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A., ecc.)

Art. 8		INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO. VERANDE, DEHORS E PARCHEGGI
8.1	Oi	OPERE INTERNE [ex art.22 e 48 L.R. 16/08 e s.m.i.] Sono definite e normate dagli artt. 22 e 48 L.R. 16/08 e s.m.i.] 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. [ex art.11 L.R. 16/08 e s.m.i.]
8.2	Mo	MANUTENZIONE ORDINARIA [ex art.6 L.R. 16/08 e s.m.i.]
8.3	Ms	MANUTENZIONE STRAORDINARIA [ex art.7 L.R. 16/08 e s.m.i.]
8.4.1	Re	RESTAURO [ex art.8 L.R. 16/08 e s.m.i.]
8.4.2	Rc	RISANAMENTO CONSERVATIVO [ex art.9 L.R. 16/08 e s.m.i.]
8.5	Fr	FRAZIONAMENTO Il frazionamento immobiliare (Fr) è soggetto a titolo abilitativo oneroso salvo il caso in cui gli alloggi aggiuntivi vengano locati a canone concordato. L'intervento di frazionamento ammesso nelle singole schede può essere realizzato, sempre che espressamente consentito, anche nei casi in cui sia esclusa la ristrutturazione edilizia.
8.6	Rs	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA [ex art.10 L.R. 16/08 e s.m.i.]
8.7	Is	INCREMENTO SUPERFICIARIO Quantifica in termini di S.A. gli ampliamenti delle costruzioni esistenti. Si esprime come rapporto tra la S.A. complessiva di nuova realizzazione e quella esistente prima dell'intervento.
8.8	Iv	INCREMENTO VOLUMETRICO Quantifica in termini volumetrici gli ampliamenti delle costruzioni esistenti. Si esprime come rapporto tra il volume complessivo di nuova realizzazione e quello esistente prima dell'intervento.
8.9	Ru	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [ex art.16 L.R. 16/08 e s.m.i.]

8.10	Nc	NUOVA COSTRUZIONE [ex art.15 L.R. 16/08 e s.m.i.]
-------------	-----------	--

8.11.1	Dem	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE [vedi art.23 L.R. 16/08 e s.m.i.]
		1. Sono gli interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante. 2. L'esecuzione delle demolizioni è comunque subordinata al verificarsi delle seguenti circostanze: a) libertà da persone o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione; b) impegno a procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso prima di dare corso alla demolizione; c) impegno a procedere a sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata; d) impegno a proteggere e conservare le essenze arboree; e) impegno a scollegare attacchi fognari, elettrici e utenze in genere. 3. La demolizione degli immobili, o di parte di essi, soggetti a tutela è comunque subordinata al preventiva approvazione delle competenti autorità. 4. Prima di procedere alla demolizione di edifici civili ed industriali, i soggetti attuatori devono informare il civico Assessorato alla Protezione Civile ed il Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, per consentire ai volontari ed ai Vigili del fuoco di effettuare manovre ed esercitazioni di protezione civile, al fine di migliorarne la formazione, l'intesa e la reciproca conoscenza. Il bene, oggetto di esercitazione, verrà immesso temporaneamente nella disponibilità del civico Assessorato di Protezione Civile e del Comando dei Vigili del fuoco per un periodo massimo di dieci giorni, decorrenti dalla data in cui i suddetti assessorato e Comando dei Vigili del fuoco sono stati informati dai soggetti attuatori della prossima esecuzione dell'intervento di demolizione.

8.11.2	S.e	SOSTITUZIONE EDILIZIA [ex art.14 L.R. 16/08 e s.m.i.]
		1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e) della LR 16/2008. 2. Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dallo strumento urbanistico generale e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa. 3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

8.12		MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
-------------	--	--

Mutamento di destinazione d'uso senza opere [ex art.13 L.R. 16/08 e s.m.i.]:

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
2. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito, nel rispetto delle prescrizioni di zona sugli interventi edilizi, nel caso in cui la nuova destinazione d'uso prevista sia compatibile con quelle consentite dal presente PUC per l'ambito o distretto nel quale ricade l'immobile, nonché nel rispetto della normativa di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti.
3. Il mutamento di destinazione, anche senza opere, è soggetto a titolo abilitativo, ai sensi del TITOLO III della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i., qualora implichi aumento del peso insediativo, con correlato obbligo di conguaglio del contributo inerente il permesso di costruire.
4. A tali fini, l'aumento di peso insediativo si verifica laddove, con riferimento alle categorie di destinazione d'uso definite dalla legge regionale 7 aprile 1995 n.25, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996 n.28, l'intervento comporti il passaggio, in senso crescente (da i a viii), da una all'altra delle seguenti categorie:
 - i) categoria H) servizi turistici;
 - ii) categoria E) autorimesse, rimessaggi, depositi o simili;
 - iii) categoria D) industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci;
 - iv) categoria G) turismo convenzionato;

- v) categoria F) servizi ad uso privato;
- vi) categoria B) ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria aperta, nonché extralberghiera;
- vii) categoria A) residenza;
- viii) categoria C) distribuzione al dettaglio e uffici.

Agli stessi fini il passaggio da una categoria all'altra in senso decrescente (da viii a i), non dà luogo ad aumenti di peso insediativo.

5. Nel caso di destinazione d'uso in atto contrastante con le indicazioni dello strumento urbanistico vigente, l'edificio può essere oggetto solo di interventi di recupero, al più di restauro e risanamento conservativo ai sensi della L.R.16/2008 e s.m.i., senza frazionamento, né aumento della S.A.
6. Nel caso di esonero per alloggi locati a canone concordato il proprietario avente titolo dovrà Impegnarsi a mantenere tale canone per un periodo minimo di otto anni. L'esonero è esteso anche all'obbligo di reperire e monetizzare le quote di parcheggio pertinenziale

8.13.1**VERANDE**

1. E' ammessa 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.
2. Per l'installazione delle verande deve sussistere almeno una delle seguenti condizioni:
 - a. poggioli o logge che diano accesso a servizi igienici pensili o comunque installati fuori dai muri perimetrali dell'edificio, ad esclusione di quelli posizionati su prospetti affaccianti su spazi pubblici;
 - b. poggioli su facciate secondarie non direttamente prospettanti su spazi pubblici che risultano interposti, sovrastanti o sottostanti a balconi o poggioli già dotati di veranda, -comunque legittimata- al fine di pervenire alla formale ricomposizione della facciata stessa;
 - c. anche in casi diversi da quelli sopra indicati sub a) e b) con esclusione in ogni caso di quei poggioli o logge che prospettano direttamente su spazi pubblici o collocati sulle facciate principali dei relativi edifici.
3. Solo nel caso di installazione di verande, per il fine e con le modalità sopra indicate, su poggioli o logge esistenti compresi in fabbricati ultimati anteriormente alla data del 05/09/1977, e qualora non ci sia espresso divieto derivante dalle norme di livello puntuale paesistico di cui all'elaborato St5 di PUC, non è richiesta l'applicazione degli indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale, a condizione che il manufatto progettato osservi le pertinenti modalità esecutive di cui al livello puntuale paesistico di cui all'elaborato St5
4. La realizzazione delle verande, di cui ai commi precedenti, può essere effettuata in applicazione del rispetto delle distanze di cui al Codice Civile, salvo consenso del confinante.
5. E' vietata l'installazione di verande negli edifici sottoposti a vincolo storico artistico ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004.

8.13.2	DEHORS
---------------	---------------

- 1) E' ammessa la realizzazione di manufatti di ridotte dimensioni riconducibili al seguente elenco:
 - a) dehors aperti, con tamponamenti su non più di tre lati e copertura, ad uso dei pubblici esercizi di cui all'art. 5, comma 1, legge 25 agosto 1991 n. 287;
 - b) dehors chiusi, con tamponamenti su tutti i lati e copertura, ad uso dei pubblici esercizi di cui all'art. 5, comma 1, legge 25 agosto 1991 n. 287;
 - c) chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande
 - d) chioschi per la vendita di fiori esclusivamente nell'ambito del compendio dell'ospedale San Paolo e dei cimiteri;
 - e) edicole per la rivendita dei giornali
- 2) Le strutture di cui alla precedente lett. a) costituiscono manufatto privo di rilevanza urbanistica e non sono soggette all'osservanza degli indici di edificabilità prescritti dal presente strumento urbanistico generale per le zone interessate, ivi compresi i parametri Ds, Dc e Df;
- 3) Le strutture di cui alle precedenti lettere b) e c) non possono superare la superficie coperta di 50 mq per ciascun impianto realizzato, mentre quelle di cui alla lett. d) ed e) non possono superare la superficie di 10 mq. per ciascun impianto realizzato. Tutti tali manufatti devono rispettare l'altezza massima di 3,50 m.
- 4) La realizzazione dei manufatti di cui alle lettere b), c) d) ed e), entro i limiti rispettivamente fissati al precedente comma 3) non è soggetta all'osservanza degli indici di edificabilità prescritti dal presente strumento urbanistico generale per le zone interessate, ivi compresi i parametri Ds, Dc e Df.
Se realizzati in ambiti assimilabili alle zone territoriali di tipo A di cui al D.M. n.1444 del 1968, non devono superare il limite di densità fondiaria pari al 50 % della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso il rapporto 1,5 mq/mq.
- 5) nelle vie porticate è vietata la realizzazione dei dehors e dei manufatti di cui alle lettere a), b) c) ed e), è consentita solamente la realizzazione di paratie frangivento.
Esclusivamente negli spazi esterni ai porticati prospettanti Piazza del Popolo è ammessa l'installazione di dehors aperti o chiusi alle condizioni del presente articolo e della corrispondente disciplina di livello puntuale e previa valutazione della Commissione edilizia.
- 6) I dehors di cui alle lettere a) e b) e le paratie di cui al comma 5) devono essere realizzati entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico al cui servizio devono essere posti, salvo condizioni particolari da valutarsi in sede di Commissione Edilizia e previo assenso dei terzi interessati.
- 7) Qualora la concessione all'occupazione di suolo pubblico per la realizzazione dei manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) venisse annullata o revocata ricorrendone i presupposti di legge, verrà meno anche l'efficacia del corrispondente titolo abilitativo edilizio.
- 8) Per i manufatti di cui alle lettere a) e b) in caso di cessazione dell'attività di esercizio pubblico o di cambio di destinazione d'uso del locale al cui servizio sono posti verrà meno l'efficacia del titolo edilizio corrispondente.
- 9) Per i manufatti di cui alle lettere c) d) ed e) agli effetti dell'efficacia del titolo edilizio, sono vincolanti anche le rispettive funzioni ivi specificate.

8.13.3	TETTOIE
---------------	----------------

- 1) Sono tettoie agli effetti della presente normativa le coperture piane o inclinate di spazi aperti, con strutture a sbalzo o sostenute da strutture verticali, aperte almeno su due lati adiacenti e comunque su almeno il 50% del perimetro, lungo il quale (quando non è del tipo a sbalzo) appositi pilastri sorreggono la copertura.
 - a) **PERTINENZIALI**
Strutture con le caratteristiche di cui al comma 1) a copertura di ingressi, ballatoi, balconi, terrazzi e passaggi in genere dell'edificio;
 - b) **NON PERTINENZIALI**
Strutture, con le caratteristiche di cui al comma 1), che non costituiscono elementi accessori e funzionali di un edificio, ma insistenti su aree libere, senza alcun punto di contatto con edifici ma autonome sia strutturalmente che funzionalmente, caratterizzate da un utilizzo indipendente (es. tettoia in un terreno o area per protezione materiali, veicoli o macchinari);
- 2) E' ammessa la realizzazione delle tettoie pertinenziali di cui al comma 1) a) entro i limiti stabiliti dalla L.R. 16/08 e s.m.e i. (con superficie massima coperta di mq 20).
- 3) La realizzazione delle tettoie non pertinenziali di cui al comma 1) lettera b), entro i limiti di superficie coperta di mq. 50 e di copertura massima del 50% dell'area disponibile, non è soggetta all'osservanza degli indici di edificabilità prescritti dal presente strumento urbanistico generale per le zone interessate, ivi compresi i parametri Ds, Dc e Df. Tali tettoie possono essere realizzate esclusivamente su area non costituente lotto di pertinenza di un fabbricato principale.

8.14	PARCHEGGI PRIVATI e PERTINENZIALI
-------------	--

A) PARCHEGGI PRIVATI

1. **i parcheggi privati** possono essere realizzati, a prescindere dagli indici di zona, nel caso in cui -ai sensi dell'articolo 67 della Legge Regionale 16/2008 - la superficie da realizzarsi non sia da ricomprendere nella superficie agibile.
2. I parcheggi isolati dalle costruzioni eccedenti il limite di cui all'articolo 67 possono essere eseguiti solo nel rispetto delle previsioni di zona inerenti gli indici edificatori.
3. Nei subambiti E, Ep, An in E, An in Ep e nelle aree TNi è possibile realizzare parcheggi privati esclusivamente in concomitanza con gli interventi di nuova costruzione consentiti dalle norme di tali subambiti e nel rispetto delle quantità, da intendersi quali minime e massime realizzabili, definite all'articolo 19 comma 1 della Legge Regionale 16/2008 e all'articolo 10 delle presenti norme.
In tali subambiti non sono inoltre consentiti, fuori dai casi di cui sopra e di cui alla successiva lettera B), punto 1), parcheggi privati a raso.

4. I parcheggi devono essere realizzati con una larghezza minima di 2,5 m e 3,1 m per i parcheggi riservati ai disabili.
5. I **parcheggi privati non interrati** in ogni caso devono prestare ossequio alle ordinarie disposizioni prescriventi i limiti di distanze e di altezza.
6. **Per i parcheggi privati interrati**, fermo restando quanto disciplinato ai com-
mi precedenti, vale quanto di seguito :
 - a. devono avere i requisiti di cui all'articolo 68 della Legge Regionale 16/2008 e comunque avere almeno tre lati completamente entro terra.
 - b. devono essere realizzati in ossequio a quanto previsto dal precedente arti-
colo 4.8 comma 6 relativamente alle distanze dai confini, ferma restando la
loro realizzabilità anche sul confine di proprietà laddove quest'ultimo
coincida con il ciglio stradale, sempre che non sussistano incompatibilità
con gli aspetti viabilistici.
 - c. la loro realizzazione dovrà preservare le alberature di pregio come indicate
nel relativo regolamento.
 - d. nel **sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a spazi pubblici** possono
essere realizzati parcheggi privati purché la sistemazione superficiaria ri-
sulti confacente a detta destinazione e venga redatto uno SOI finalizzato a
valutare la compatibilità con il contesto; nel caso il parcheggio venga rea-
lizzato nel sottosuolo di una piazza cittadina il relativo progetto dovrà es-
sere previamente assentito dalla Giunta comunale. Ove occorra (in quanto
trattasi di area non ancora concretamente destinata a a spazio pubblico),
l'area interessata dovrà essere gratuitamente ceduta al Comune o gravata
da diritto di uso pubblico, con atti debitamente trascritti, al termine della
costruzione, previa stipula di idonea convenzione – costituente al riguardo
contratto preliminare- cui è subordinato il rilascio degli atti di assenso alla
realizzazione del parcheggio.

B) PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. I parcheggi privati pertinenziali in applicazione dell'articolo 9 della Legge 122/1989 sono sempre realizzabili laddove ne ricorrano le condizioni, fermo restando che nei sub-ambiti E, Ep, An in E, An in Ep e nelle aree TNi, agli effetti del requisito di pertinenzialità prescritto per l'applicazione del richiamato articolo 9 è necessario che gli e-
difici, di cui tali parcheggi costituiranno pertinenzialità, ricadano nei medesimi e corri-
spondenti sub-ambiti, in un raggio di mt 100 dalla costruzione, e nel rispetto delle
quantità, da intendersi quali minime e massime realizzabili, definite all'articolo 19,
comma 1 della Legge Regionale 16/2008 e all'articolo 10 delle presenti norme.
2. Ai fini dell'interramento vale quanto definito per i parcheggi privati interrati al prece-
dente punto A), comma 6, lettera a).
3. Non sono individuate zone del territorio comunale in cui è obbligatorio realizzare par-
cheggi pertinenziali vincolati all'unità immobiliare in applicazione dell'articolo 19,
comma 5 della Legge Regionale 16/2008.
4. Nel caso di parcheggi pertinenziali di cui alla vigente normativa urbanistico commer-
ciale (Vedi Allegato 2) dovrà essere prodotto atto notarile registrato nei modi di legge,
con cui vengono asservite all'attività commerciale, così come definita nelle sue caratte-
ristiche e localizzazione, le corrispondenti aree a parcheggio.

Art. 9	DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI STANDARDS URBANISTICI IN FUNZIONE DELLE D.U.
---------------	--

9.1 Agli effetti del PUC:

- 25 mq di S.A. riferibili alle D.U. n. 1 – 9 – 17 – 21 corrispondono convenzionalmente ad 1 abitante,
- 22 mq di S.A. riferibili alle D.U. n. 7 ed 8 corrispondono convenzionalmente ad 1 posto letto alberghiero

9.2 L'esigenza di servizi derivante da nuovi incrementi insediativi viene così determinata:

Peso insediativo	D.U.	Standards urbanistici
1 abitante [25 mq di S.A.]	1 – 9 – 21	25 mq
1 posto letto alberghiero [22 mq di S.A.]	7 – 8	12 mq
Distribuzione al dettaglio [85 mq di S.A.]	3 – 5	80 mq
Attività direzionali [85 mq di S.A.]	4 – 6	80 mq
Attività produttive [100 mq di S.A.]	2 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16	20 mq.

9.3 Gli standards urbanistici di cui al precedente punto 9.2 sono così articolati:

peso insediativo	D.U.	Standards urbanistici (□)			
		Parcheggi (*)	Verde (*)	Altro (*)	Totale (*)
1 abitante	1 – 9 – 21	10 mq		15 mq (○)	25 mq
1 posto letto alberg.	7 – 8	6 mq	6 mq	-	12 mq
Distribuz. al dettaglio	3 – 5	40 mq	40 mq	-	80 mq
Attività direzionali	4 – 6	40 mq	40 mq	-	80 mq
Attività produttive	2 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16	10 mq	10 mq	-	20 mq

(○) di cui almeno 10 mq di verde
(*)fermo restando il rispetto della quantità totale di standard richiesta, è possibile, a fronte di esigenze progettuali o localizzative, prevedere una differente ripartizione di detta quantità tra parcheggi, verde o altro.
(□)per le destinazioni d'uso 1 e 17 nei subambiti E, Ep, An, il reperimento di standard è quello di cui alle relative tabelle del fascicolo St3 Struttura del piano - Ambiti del territorio extraurbano – Norme di conformità

9.4. Gli standards urbanistici di cui al precedente punto 9.2 vengono calcolati al doppio del reale in caso di appartenenza a zone A e B secondo la classificazione del D.M. 1968, la cui corrispondenza con i sub-ambiti del PUC è riportata nella tabella dell'art. 2 delle N.A. del PUC fermo restando che le aree classificate come distretti sono in ogni caso assimilate alle zone C, con conseguente necessità di reperire all'interno del distretto la dotazione minima di standard prescritta dal PUC.

9.5. Eccettuato che per gli ambiti R15, R15bis ed R16, gli interventi sull'esistente comportanti incremento volumetrico, aumento della S.A., frazionamento o mutamento di destinazione con aumento del peso insediativo sono condizionati al reperimento della dotazione di servizi pubblici prescritta qualora il fabbisogno aggiuntivo di servizi prodotto dall'intervento sia almeno pari a 200 mq. A tali effetti non è ammesso l'artificioso frazionamento dell'intervento. Nel caso di frazionamento detto fabbisogno aggiuntivo di servizi è calcolato in proporzione alla sommatoria della S.A. afferente alle unità immobiliari derivanti dal frazionamento ulteriori rispetto a quelle preesistenti; a tali fini, si assume convenzionalmente che le unità immobiliari preesistenti assorbano la quota maggiore della S.A. e che le unità ulteriori sommino la differenza della S.A. fino alla concorrenza del totale.

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

Art. 10	DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE D.U.
----------------	--

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 di parcheggi di pertinenza.

D.U.	Parch. pertinenz. Quantità prescritta	condizioni
1 - 2 - 3 - 4 - 9 - 17 - 21	35% della S.A.	Non meno di 1 posto auto per alloggio
5 - 6 - 18 - 19 - 20	35% della S.A.	Salvo, per la D.U. n. 5, il rispetto altresì delle specifiche previsioni inerenti i parcheggi contenute nelle norme di urbanistica commerciale.
10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 27 (limitatamente agli edifici pubblici)	35% della S.A.	
7 - 8 - 32	35% della S.A.	Non meno di 1 posto auto per stanza
7 (campeggi)	35% della S.A.	Non meno di 1 posto auto per piazzola
28 - 29	35% della S.A.	
30	75 % della S.A.	
31	In caso di edifici coperti: 35 % della S.A.. Per le superfici scoperte: non meno del 10% della superficie dell'impianto.	

I parcheggi pertinenziali di grandi insediamenti produttivi ed i piazzali di servizio di aggregazioni di insediamenti produttivi devono essere progettati in modo da poter accogliere automezzi pesanti.

Nel caso di creazione di nuovi alloggi residenziali nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è richiesto il reperimento di ulteriori parcheggi pertinenziali di cui all'art. 19 della legge regionale 16/2008, ovvero la monetizzazione al costo di costruzione come definito da apposito provvedimento comunale, ad eccezione del caso in cui si realizzi edilizia convenzionata.

Con esclusivo riferimento agli insediamenti produttivi nell'ambito portuale, ad esclusione dell'ambito del Porto turistico, la dotazione dei parcheggi privati al servizio di nuovi insediamenti produttivi sarà dimensionata nel relativo progetto tenendo conto delle caratteristiche dell'ambito di PRP in cui ricade e della accessibilità ivi consentita nonché in relazione all'utenza che la stessa comporta.

Art. 11	EDILIZIA SOCIALE
----------------	-------------------------

Negli ambiti e distretti in cui è prevista la realizzazione di una quota di edilizia pubblica, convenzionata o a canone moderato, l'attuazione delle restanti quote di edilizia residenziale libera è condizionata alla realizzazione della quota di edilizia sociale, con conseguente assunzione del relativo impegno da parte del soggetto attuatore nei tempi e con le modalità da inserire nell'atto convenzionale da stipulare con il Comune.

Per gli ambiti e i distretti in cui l'assolvimento della quota di edilizia sociale viene assolto mediante monetizzazione del relativo costo, vale quanto stabilito all'articolo 8 dello specifico elaborato "Edilizia sociale" Alleg. 6 alle presenti norme.

Le modalità e il prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata sono definiti con apposito provvedimento comunale. In sede di rilascio del relativo titolo edilizio il soggetto richiedente deve impegnarsi con apposito atto convenzionale a realizzare e cedere la quota di alloggi destinata a tale uso in conformità alle indicazioni contenute in tale provvedimento comunale.

	INDICE	pag
Art. 1	OGGETTO ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	1
Art. 2	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	3
Art. 3	MODALITÀ, STRUMENTI DI ATTUAZIONE e PROCEDURE DI INTERVENTO DEL PIANO	6
Art. 4	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	11
Art. 5	NORME PARTICOLARI SUI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	25
Art. 6	INFRASTRUTTURAZIONI VIARIE E RETI PUBBLICHE	25
Art. 7	DESTINAZIONI D'USO	26
Art. 8	INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO. VERANDE, DEHORS, CABINE BALNEARI E PARCHEGGI	28
Art. 9	DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI STANDARDS URBANISTICI IN FUNZIONE DELLE D.U.	35
Art. 10	DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE D.U.	36
Art. 11	EDILIZIA SOCIALE	37

ALLEGATI ALLA NORMATIVA GENERALE DI ATTUAZIONE:

- 1) Disciplina degli impianti per la distribuzione di carburante.**
- 2) Normativa urbanistica-commerciale.**
- 3) Disciplina di organizzazione del sistema delle teleradiocomunicazioni**
- 4) Documentazione inerente la capacità turistico-ricettiva del Comune**
- 5) Documentazione inerente le fonti rinnovabili di energia**
- 6) Documentazione inerente l'"Edilizia sociale" ex lege reg. 38/2007**