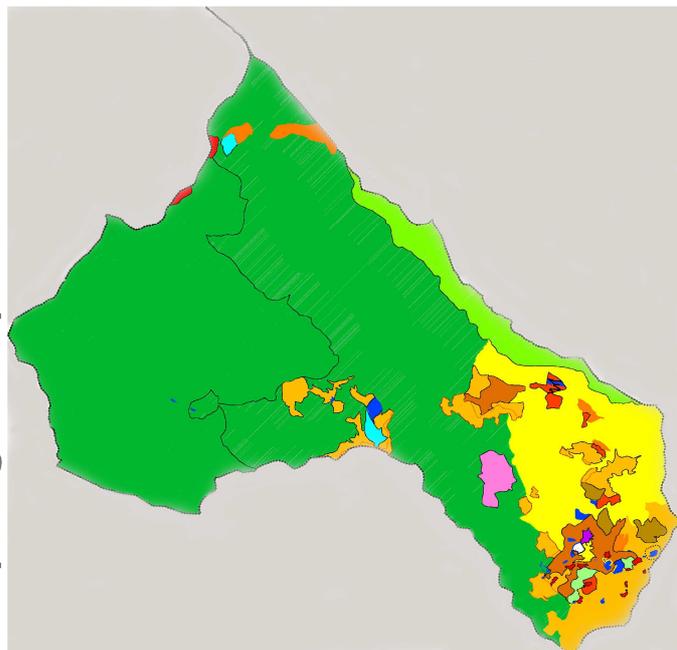




provincia di Savona comune di Magliolo

Piano Urbanistico Comunale progetto preliminare



il sindaco
Enrico Lanfranco

coordinatore
Giuseppe Olcese ingegnere

incaricati
Marco Ciarlo architetto
Giuliano Servetto geologo

consulenti
Carlo Benelli agronomo
Paolo Gaggero avvocato
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto

collaboratori
Simona Marrapodi geometra
Francesco Valle geologo
Lorenzo Zaccarini

norme generali

ottobre 2009

INDICE

ART. 1	AMBITO DI APPLICAZIONE	pag.2
ART. 2	IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC	pag.3
ART. 3	DEFINIZIONE DI “CENTRO ABITATO”	pag.5
ART. 4	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag.5
ART. 5	PARAMETRI URBANISTICI	pag.10
ART. 6	DISTANZE	pag.14
ART. 7	MODALITA' ATTUATIVE	pag.17
ART. 8	INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI, FRAZIONAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – TAGLIO DEGLI ALLOGGI	pag.22
ART. 9	DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE	pag.23
ART.10	STANDARD URBANISTICI	pag.25
ART.11	RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN STATO DI RUDERE	pag.26
ART.12	PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE	pag.26
ART. 13	PARCHEGGI	pag.27
ART. 14	MANUFATTI EMERGENTI	pag.28
ART. 15	VIABILITÀ	pag.28
ART. 16	TRASCRIZIONE IN MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA	pag.28
ART. 17	UTILIZZO DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'	pag.29
ART. 18	INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI	pag.29
ART. 19	NORMATIVA PREVIGENTE	pag.30
ART. 20	MARGINI DI FLESSIBILITÀ	pag.30

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme definiscono le modalità applicative della disciplina urbanistica contenuta nelle norme di conformità e congruenza, e fanno parte della Struttura del Piano.

La Struttura del piano individua, attraverso la cartografia:

- gli ambiti di conservazione, per i quali il piano individua obiettivi di conservazione;
- gli ambiti di riqualificazione per i quali il piano individua obiettivi di mantenimento, consolidamento, integrazione e completamento del tessuto edilizio;
- i distretti di trasformazione per i quali (ne è previsto solo uno a destinazione produttiva artigianale) il piano individua obiettivi di recupero di aree dimesse e degradate a favore di insediamenti compatibili con le condizioni al contorno;
- i territori di presidio ambientale per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva del territorio attraverso la preservazione dall'abbandono e la protezione dagli incendi;
- le aree di produzione agricola, per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva attraverso le attività produttive legate all'agricoltura;
- i territori non insediabili, per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione e protezione;
- il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto;

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

La presente normativa urbanistica generale,

Le Norme di settore: (disciplina urbanistica commerciale, norme e criteri per le attività turistico-ricettive, norme geologiche, norme agronomiche).

Le norme di conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione (art. 30 L.U.R.) e di congruenza per i distretti di trasformazione (Art. 31 L.U.R.)

La disciplina paesistica di livello puntuale;

La capacità turistico ricettiva;

I margini di flessibilità;

Il peso insediativo.

Per quanto riguarda gli strumenti urbanistici attuativi esistenti si configurano tre situazioni:

- uno S.U.A. già approvato e attuato per cui il PUC si limita a rappresentare le trasformazioni avvenute in termini di edifici e servizi realizzati e a considerare facenti parte del tessuto all'interno dell'ambito di riqualificazione e consolidamento R-cs1.
- Uno S.U.A. in loc. Ca' Nova già approvato ma in fase di attuazione (rilascio permessi) per il quale il PUC considera attuate le previsioni urbanistiche ivi contenute e definisce la disciplina degli interventi a trasformazioni avvenute inserendolo nell'ambito saturo R-St 5.
- Uno S.U.A. in fase di adozione non ancora approvato per il quale il PUC recepisce integralmente le previsioni ivi contenute e definisce la disciplina degli interventi a trasformazioni avvenute individuando un apposito ambito avente perimetro coincidente con quello di S.U.A. (R-sua1).

ART. 2 IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC

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

La finalità delle norme è far corrispondere lo sviluppo attuativo del Piano agli obiettivi che la C.A. intende perseguire per il raggiungimento delle prestazioni pianificatorie, come definito nel Documento degli Obiettivi, in conformità al quadro legislativo vigente in materia.

L'apparato normativo è articolato in conformità alla L.R. N. 36/97 e disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica ed edilizia negli ambiti di conservazione e riqualificazione.

Il territorio è suddiviso nei seguenti ambiti, ciascuno assimilato alle diverse zone di cui al D.M. 2 aprile 1968:

Zone DM 2/4/68	Ambiti P.U.C.	sigle PUC	Indirizzo di pianificazione
A	Nuclei storici	C-ce	Conservazione e Riquilificazione
		C-cs	Consolidamento e Ristrutturazione
	Sistemi di manufatti emergenti	C-sme	Conservazione
B	Residenziali	R-st	Riquilificazione senza incrementi del peso insediativo salvo gli ampliamenti degli edifici esistenti nei casi ammessi
		R-cs	Riquilificazione e consolidamento del tessuto edificato con incrementi del peso insediativo
C	Residenziali e turistico/ricettive	R-cm	Riquilificazione e completamento del tessuto edificato
		R-sp	Completamento ed espansione del tessuto edificato e della dotazione di standard, servizi e infrastrutture
		R-Tu	Riquilificazione e nuova previsione per insediamenti misti residenziale/ turistico-ricettivi
D	Produttive	R-pr	Riquilificazione e consolidamento di insediamenti di tipo artigianale/commerciale/direzionale
		DT-pr1	Distretto di trasformazione a carattere produttivo artigianale per la riquilificazione di un'area dimessa in fase di degrado ambientale
E	Aree di produzione agricola	Apa	Consolidamento e Riquilificazione dello stato di fatto
	Territorio di presidio ambientale non insediabili	Tpa-di	Riquilificazione
	Territorio di presidio ambientale debolmente insediabili	Tpa -ni	Mantenimento
	Territori non insediabili	Tni	Conservazione
F	servizi	S	Aree per servizi a scala comunale e sovracomunale
	parco urbano	PU	
	Attrezzature e impianti	AI	
	Verde di rispetto	C-vr	Conservazione

ART. 3 -DEFINIZIONE DI "CENTRO ABITATO"

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

ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

4.1. MANUTENZIONE ORDINARIA (art.6 L.R. 16/2008)

Si richiama integralmente il testo della Legge Regionale 16/2008, Art. 6.

4.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art.7 L.R.16/2008)

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

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

- a) Si intendono interventi di **restauro** quelli definiti all'Art.8 della L.R.16/2008
- b) Si intendono interventi di **risanamento conservativo** quelli definiti all'Art. 9 della L.R.16/2008;

4.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.10 L.R.16/2008)

Ai sensi dell'Art 10 comma 1 L.R.16/2008 si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

- a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 della L.R.16/2008;
- b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R.16/2008;

Ai sensi dell'Art.10 comma 2 L.R.16/2008 sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

- a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
- b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
 - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R.16/2008, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della sopracitata L.R.;
 - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R.16/2008, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della sopracitata L.R.;
- d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 della L.R. 16/2008;
- e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
- f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui al paragrafo 4.5.

Ai fini di una più articolata e specifica definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, utile alla redazione della disciplina edilizia dei singoli ambiti, ove risulta necessario prevedere e incentivare interventi che, seppur riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia/sostituzione edilizia definite dalla normativa regionale, possono essere diversamente ammessi e specificati in ragione delle situazioni

riscontrate e delle esigenze di riqualificazione riconosciute, si riportano di seguito le seguenti ulteriori definizioni:

4.4.1 Ristrutturazione Edilizia leggera

Sono definiti di ristrutturazione edilizia leggera gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi della superficie Agibile del fabbricato;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali (riferite a bucatore e ai rapporti tra parti piene e parti vuote delle porzioni esterne dell'edificio), nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio sia all'interno che all'esterno;
- d) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con le caratteristiche di cui al precedente punto c);
- e) mutamento dei materiali e delle finiture esterne, qualora di particolare pregio e se concorrono alla lettura dell'organismo edilizio nel suo complesso;
- f) alterazioni delle parti interne tipologicamente significative, che compromettano in maniera percettibile la lettura dell'organismo edilizio (scale, androni, elementi voltati, murature portanti ed elementi decorativo-strutturali storicamente e tipologicamente connotati).

4.4.2 Ricomposizione volumetrica di un fabbricato

La *ricomposizione volumetrica* di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale è finalizzata ad ottenere un organismo edilizio più coerente con le caratteristiche tipologiche e formali nonché paesaggistiche e ambientali del contesto in cui si trova. L'intervento di cui al presente paragrafo rientra comunque tra quelli di *ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 16/2008.

Essa consiste nella parziale demolizione al fine di rimuovere parti incongrue e superfetazioni, anche recenti, ricollocando il volume demolito nell'ambito di un generale riordino formale, distributivo, tipologico, con incentivi percentuali che, se previsti, sono definiti dalle norme di conformità per ciascun ambito.

E' ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale delle parti di fabbricato coinvolte nell'intervento nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Nel complesso il progetto dovrà dimostrare, attraverso opportuna documentazione grafica, l'effettivo miglioramento della qualità architettonica e il raggiungimento di un maggior equilibrio formale dell'edificio, secondo i canoni tipologici individuati dal P.U.C.

4.4.3 Ricomposizione volumetrica per accorpamento

La ricomposizione volumetrica di cui al presente paragrafo si riferisce all'esistenza di un fabbricato di riferimento da mantenere, a cui accorpate altri manufatti minori non facenti parte dello stesso organismo edilizio.

Sarà pertanto possibile, ove previsto, procedere all'accorpamento di manufatti o porzioni di essi, con contestuale cambio di destinazione d'uso, a fabbricati appartenenti allo stesso ambito, nel raggio di 50 mt. alle seguenti condizioni:

- che la tipologia dell'edificio su cui verrà effettuato l'accorpamento (edificio di riferimento) non sia in contrasto ed abbia destinazione d'uso ammissibile per l'ambito di appartenenza;
- che le costruzioni da demolire siano in contrasto ovvero di alcun interesse tipologico e/o ambientale e siano regolarmente assentite;
- che l'accorpamento avvenga nel rispetto dei parametri edilizi e igienico-sanitari definiti per l'ambito;
- che l'intervento avvenga nel rispetto della destinazione d'uso prevalente dell'edificio di riferimento, nonché della compatibilità con le caratteristiche dell'insediamento, con le tipologie, i materiali e gli elementi architettonici;
- che l'intervento avvenga nel rispetto delle indicazioni di livello puntuale per l'ambito di riferimento.

La porzione accorpata potrà a tutti gli effetti assumere la destinazione del fabbricato principale, in presenza dei requisiti igienico-sanitari.

4.5 NUOVA COSTRUZIONE E DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

Si richiama integralmente il testo della Legge Regionale 16/2008, Art.15.

4.6 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Ai sensi dell'Art.10 comma f) L.R.16/2008 si intendono per ampliamenti in deroga ai parametri urbanistico-edilizi (indici di fabbricabilità) tutti quelli ammessi dalle norme di conformità sugli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della S.Ag. esistente.

4.7 SOSTITUZIONE EDILIZIA

Si richiama integralmente il testo della Legge Regionale 16/2008, Art.14.

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI

Si riportano di seguito le definizioni necessarie ai fini dell'applicazione delle norme di conformità e di congruenza. Esse derivano principalmente dall'applicazione della L.R.16/2008 e, ove differiscono, devono ritenersi integrative, fermo restando che in caso di contrasto prevalgono comunque le disposizioni regionali ed eventuali circolari esplicative.

5.1 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici

Si richiama integralmente l'Art.83 della L.R.16/2008

5.2 Lotto Asservibile

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

5.3 Superficie Agibile (S.A.) e superficie accessoria

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

5.4 Superficie lorda (S.L.)

La superficie lorda di solaio è data dalla Superficie Agibile maggiorata dello spessore dei muri perimetrali.

5.5 Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.)

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

5.7 Superficie Coperta (S.C.)

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

5.8 Rapporto di Copertura (RC)

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

5.9 Superficie Asservita

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

Si riportano di seguito le seguenti precisazioni:

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

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

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

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

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

5.10 Altezza di un Fabbricato

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

5.11 Altezza Interna Utile

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

5.12 Linea di gronda

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

5.13 Locali tecnici

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

5.14 Volume virtuale

Si richiama integralmente l'art.70 della L.R.16/2008

5.15 Volume di un Fabbricato

Il volume di un fabbricato o porzione di esso, ai fini del calcolo relativo agli interventi sui fabbricati esistenti (ad es. trasferimenti e accorpamenti) si computa moltiplicando la superficie lorda (S.L.) per la rispettiva altezza lorda, intendendosi per tale la distanza tra il punto più basso del perimetro dell'edificio e l'estradosso della copertura. In caso di copertura inclinata l'altezza lorda si calcola come altezza media tra quella più bassa e quella più alta misurata esternamente.

5.16 Locali Interrati

Si definiscono tali quelli definiti all'art.68 della L.R.16/2008.

Il presente articolo stabilisce che i locali completamente interrati possono essere realizzati su tutto il territorio comunale ad esclusione dei TNI, delle zone ANI.MA e ANI.CE del P.T.C.P. e delle fasce di rispetto dei nuclei storici, non possono avere destinazione diversa da quella di cantina, magazzino, deposito, e non hanno rilevanza ai fini urbanistico edilizi. Possono essere o meno pertinenze di un fabbricato ai sensi dell'Art. 5.21. In quest'ultimo caso sono realizzati in conformità al medesimo e non sono onerosi.

Negli ambiti agricoli e di presidio ambientale i locali interrati sono comunque finalizzati all'attività agricola o di presidio.

In caso di indicazioni diverse contenute nelle norme di conformità e congruenza, queste ultime prevalgono.

5.17 Edifici distrutti o in stato di rudere

Sono considerati parte del patrimonio edilizio esistente gli edifici distrutti, crollati o in stato di rudere di cui si possono ancora riscontrare tracce di murature tali da poter ricostruire, con l'ausilio di prove documentali (fotografie, planimetrie catastali, documenti storici ecc), la sagoma dell'edificio originario. La ricostruzione filologica del manufatto, dovrà risultare da una relazione di perizia asseverata redatta da un tecnico abilitato.

Per porzioni di edificio crollate o demolite si intendono quelle per cui è dimostrabile la ricostruzione filologica attraverso prove documentali di tipo catastale, fotografico o notarile. Tale ricostruzione dovrà risultare da perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato.

5.18 Numero di piani

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

5.19 Ampliamenti di edifici esistenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono sempre ammissibili nei termini fissati per ciascun ambito o nelle specifiche schede-norma. L'ampliamento si misura assumendo come punto di riferimento la superficie agibile (S.A.) esistente calcolata ai sensi della presente normativa.

5.20 Interventi a nucleo

Sono riconducibili agli interventi a nucleo quelli realizzati secondo i criteri costruttivi descritti nelle Descrizione fondativa e nelle Schede di analisi delle borgate storiche esistenti.

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

5.21 Pertinenze

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

Ai sensi del comma 4 del suddetto Art. 17, gli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze.

A tal fine il presente articolo stabilisce che le *pertinenze degli edifici di nuova costruzione* possano prescindere dall'utilizzo dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal presente strumento urbanistico per la zona di intervento,

(salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122), qualora abbiano le seguenti caratteristiche:

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

Si ricomprendono tra le pertinenze anche i locali tecnici come definiti all'Art. 5.13, mentre per quanto riguarda i locali interrati gli stessi possono essere o meno pertinenziali.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti la realizzazione di pertinenze può essere ammessa solo esclusivamente se trattasi di locali interrati.

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

I parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche e integrazioni possono essere realizzati a prescindere dalle suddette disposizioni e in aggiunta ai limiti dimensionali sopra ricavati.

ART. 6 - DISTANZE

Nella costruzione ricostruzione ed ampliamento di edifici, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle specifiche schede normative, dovranno essere rispettati i seguenti limiti di distanze, nel rispetto dell'Art. 76 della L.R.16/2008:

6.1 Distanze dalle strade

Dai confini stradali così come definiti all'articolo 3 del D.Lgs 30 aprile 1992 n°285 e s.m. e regolamento D.P.R. n. 495/92 e s. m. dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- all'interno dei centri abitati delimitati con deliberazione della giunta municipale ai sensi dell'art. 4 D.Lgs 30 aprile 1992 n°285 e s.m negli ambiti di

conservazione (C) e riqualificazione (R), in assenza di specifiche indicazioni nelle schede normative, è prescritta la distanza di mt. 5 dalle strade pubbliche carrabili. In caso di preesistenze a distanze inferiori potranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti purchè ritenuti compatibili con la sicurezza stradale e con eventuali interventi programmati.

- all'esterno delle aree come sopra individuate e nelle aree agricole e di presidio (APA, TPA-di, TPA-ni, TNI), i limiti minimi di distanza dai confini delle strade pubbliche carrabili, non potrà essere comunque inferiore a m. 5,00, fatte salve distanze maggiori previste per strade statali e provinciali, dal D.Lgs n°285/92 e s.m.i.;
- dai confini delle strade vicinali e dalle strade pedonali di uso pubblico dovrà essere rispettato il limite minimo di m. 3,00.
- Le distanze minime dai cigli stradali e dai confini sono da rispettarsi da qualsiasi punto dell'edificio, compresi i corpi chiusi a sbalzo e i balconi, esclusi soltanto i cornicioni.

6.2 Distanze dai fabbricati

Per gli interventi sugli edifici esistenti compresi gli ampliamenti, all'interno degli ambiti di conservazione (C) e riqualificazione (R) le distanze tra gli edifici, non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici esistenti e, in linea di massima, dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti, fatto salvo il rispetto dei 10 metri tra pareti finestrate che si applica in tutto il territorio comunale ad eccezione delle zone assillate alle zone A del D.M. 2 aprile 68.

Il limite minimo di distanza da rispettarsi dai fabbricati esistenti di m. 10,00. è ridotto a metri 3 nel caso di pareti non finestrate o che presentino soltanto bucatore di servizio non computate ai fini del rapporto aeroilluminante.

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

6.3 Distanze dai confini

La distanza da rispettare dal confine di proprietà su tutto il territorio comunale, è di m. 5,00, fatta salva la possibilità di deroga attraverso accordi tra proprietari confinanti da formalizzarsi tramite atto pubblico.

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

I muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia altezza superiore a m.1,50 non sono considerati per il computo delle distanze di cui al presente articolo.

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

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

6.4 Distanze per manufatti interrati

Salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme di conformità le costruzioni interrate possono essere realizzate anche a confine.

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

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

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato soltanto previa stipula di apposita convenzione nella quale, oltre a stabilire le opportune modalità di attuazione, si preveda la cessione gratuita al Comune o la dichiarazione di uso pubblico, nonché la sistemazione della relativa area sovrastante secondo la previsione di PUC.

6.5 Distanze per la realizzazione di opere pubbliche

Qualora, al fine di consentire opere di allargamento o realizzazione di nuovi tratti di viabilità pubblica, sia necessario operare la demolizione di edifici o porzioni di essi, è consentita la demolizione e ricostruzione con traslazione locale del volume per l'adeguamento alle distanze minime rispetto al nuovo tracciato viabilistico, senza obbligo di asservimenti e con possibilità di aumento fino al 30% della S.Ag. trasferita, a condizione che vi sia la contestuale cessione gratuita, oltre agli oneri di costruzione eventualmente dovuti, dell'area necessaria per l'allargamento stradale secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale. Tali interventi sono comunque subordinati a permesso di costruire convenzionato.

6.6 Fasce di rispetto

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

In particolare:

- per quanto riguarda il depuratore la fascia di rispetto, in base alla delibera del Comitato Interministeriale Tutela Acque del 21 febbraio 1977, è pari a metri 100.

- per quanto riguarda i nuclei storici è prevista una fascia di rispetto pari a 50 mt. stabilita dal PUC;

- per quanto riguarda la discarica, si assume, in linea con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 17 del 29 febbraio 2000, al punto 8.4.1.3 (“Discariche di prima categoria e seconda categoria tipo B e C”), quale fascia di rispetto al fine della individuazione di ambiti destinati ad essere ricompresi nella definizione di centro abitato, un’area di 500 metri dal perimetro della discarica. In tale fascia di rispetto non possono quindi essere previsti insediamenti diversi da quelli di tipo sparso.

- per quanto riguarda il cimitero è prevista una fascia di rispetto pari a 50 mt., così come previsto dall’Art. 338 T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934, nonché dal regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR 10 agosto 1990 n. 285. Tale fascia di rispetto può essere derogata ai sensi dell’Art. 28 della L.n° 166 del 1° agosto 2002 di modifica dell’Art. 338 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934.

ART. 7- MODALITA’ ATTUATIVE

Gli interventi edilizi sul territorio si distinguono in:

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

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

funzionalità ovvero di coerenza tipologica (ad esempio essere interessati da uno medesimo vano scala, da una comune facciata o copertura ecc.).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale sono quelli definiti dalle presenti norme all'Art. 4 in conformità con la L.R.16/2008.

Su tutto il territorio comunale è applicabile la legge n° 24/2001 per il recupero dei sottotetti, ad eccezione delle borgate storiche C-Ce.

7.1 Titolo abilitativo diretto

L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi della L.R. 16/2008, fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, sono soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria o facoltativa o asemplice comunicazione.

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

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

7.2 Titolo abilitativo convenzionato (TAC)

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

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

- il vincolo delle superfici a parcheggio pertinenziale prescritte per l'intervento assentito con atto pubblico;
- la cessione, ovvero la disponibilità a richiesta dell'amministrazione Comunale, delle aree per servizi prescritte, in proporzione all'intervento, dalla scheda d'ambito.

Per il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato l'Amministrazione Comunale ha facoltà di chiedere Studi Organici di Insieme (S.O.I.) di cui al successivo paragrafo 7.4 o Schemi di Assetto Urbanistico (S.A.U.) di cui al successivo paragrafo 7.5, anche se non esplicitamente previsti dal P.T.C.P. o dal P.T.C. provinciale.

(nota: L'esecuzione di opere pubbliche da parte di soggetti privati è soggetta alle procedure di affidamento dei lavori previste dal codice degli appalti).

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

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

7.4 S.O.I. studio organico di insieme

Lo Studio Organico di Insieme (SOI), così come definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza è determinata caso per caso, in funzione della specificità dell'intervento.

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);

Comune di Savona St1 Norme generali del PUC pag. 7 di 25

- 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), puntoiii) e la georeferenziazione del repertorio di cui alla precedente lettera a), punto i);
 - v) inserimento degli elementi di progetto sui profili e planimetrie di cui alla presente lettera b), punti i), ii), iii), iv) con evidenziate la soluzioni adottate 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.

E' comunque facoltà degli uffici comunali preposti richiedere documentazione aggiuntiva rispetto a quella elencata, qualora si rendesse necessaria in relazione alle particolarità dei singoli interventi.

7.5 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.

Lo schema di assetto urbanistico deve essere esteso all'intero perimetro di intervento ed è 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 richiesto, costituisce documentazione da approvarsi da parte del competente organo comunale prima del rilascio del titolo abilitativo.

7.6 Progetto Unitario

Si definisce progetto unitario un progetto di massima, relativo ad un intero ambito o porzione di ambito individuata dalle norme di conformità che si possa considerare un unicum dal punto di vista edilizio ed urbanistico. La finalità del progetto unitario è quella di addivenire a soluzioni complesse e organiche tali da controllare gli esiti finali dei singoli interventi.

Il progetto unitario può essere presentato da un singolo proprietario di immobili presenti all'interno dell'ambito contestualmente al progetto edilizio e viene approvato dalla Giunta Comunale, unitamente all'eventuale convenzione, ove prevista, prima del rilascio del permesso di costruire.

Il progetto unitario avrà valore orientativo per tutti i proprietari degli immobili siti all'interno dell'ambito con obbligo di motivarne l'eventuale variazione al momento dell'attivazione degli interventi da parte di questi ultimi, fermi restando gli obiettivi e gli incentivi indicati nelle norme di conformità nonché, in linea di massima, il posizionamento dei volumi nei casi di ricomposizione e trasferimento.

Il progetto unitario dovrà avere i seguenti contenuti:

- planimetria generale di stato attuale in scala 1:200 con individuazione delle categorie degli edifici, delle parti da definire incongrue, delle

- tipologie delle coperture e abaco degli interventi associabili a ciascun edificio in conformità alle indicazioni operative dell'ambito;
- profili longitudinali di stato attuale in scala 1:200 a monte e valle del percorso matrice su cui si attestano gli edifici;
 - relazione tecnica finalizzata a supportare le proposte di intervento contenente: indagine e ricostruzione filologica dei percorsi matrice e degli edifici di impianto, individuazione di eventuali manomissioni e aggiunte successive, anche attraverso schemi grafici, e documentazione fotografica, destinazioni d'uso attuali e consistenza delle unità immobiliari, evidenziazione di particolari situazioni di degrado statico e funzionale.
 - planimetria generale di progetto con individuazione degli eventuali volumi trasferiti, indicazione puntuale degli elementi progettuali atti a raggiungere gli obiettivi fissati dalla norma di conformità.
 - profilo longitudinale di progetto in scala 1:200 a monte e valle del percorso matrice su cui si attestano gli edifici;
 - schema tridimensionale dei singoli edifici o gruppi di edifici oggetto di ricomposizione volumetrica in scala 1:200

ART.8 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI, FRAZIONAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – TAGLIO DEGLI ALLOGGI

Su tutti gli immobili, esistenti alla data di adozione P.U.C. sono sempre ammessi gli interventi di cui al precedente art. 4, dal punto 4.4.1 al 4.4.3.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 4.4 (dal 4.4.1 al 4.4.3) occorre far riferimento alle norme di conformità di ciascun ambito.

Il frazionamento delle unità immobiliari e il cambio di destinazione d'uso sono sempre onerosi e sono classificati di ristrutturazione leggera (Art. 4.4.1).

Si intendono per mutamenti di destinazione d'uso gli interventi volti a trasformare, anche senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di un'unità immobiliare.

Il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle normative di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti, è sempre consentito verso le destinazioni d'uso ammesse dalla norma di conformità per ogni singolo ambito, salvo il divieto di trasformare in abitativi immobili di categoria 4 (cfr. Disciplina urbanistica di livello puntuale) se non nell'ambito di interventi di accorpamento di cui all Art.4.4.3 .

In tutto il territorio comunale non sono ammessi nuovi alloggi inferiori a 38 mq di S.A. ottenuti per frazionamento o cambio d'uso o nuova costruzione, salvo dimensioni maggiori indicate nelle norme di conformità per ciascun ambito.

Negli ambiti agricoli APA e TPA la superficie minima degli alloggi non può, comunque, essere inferiore a 60 mq di S.A. per il primo alloggio e 45 mq di S.A. per i successivi nello stesso organismo edilizio.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE

Per destinazione d'uso in atto di un'area o di un immobile si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo, ovvero – in difetto o in caso di indeterminatezza – quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti.

Si definisce “funzionale” il mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, senza la realizzazione di opere edilizie.

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

1) RESIDENZIALE

2) ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO

- 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.
- pubblici esercizi (attività di ristorazione, di intrattenimento, sale gioco, ecc.), nonché edicole, rivendite di generi di monopolio, farmacie, funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc.).

-

3) ATTIVITA' COMMERCIALI

- esercizi commerciali (esercizi di vicinato e strutture di vendita classificati secondo la L.R.1/2007 e D.C.R. n. 18 del 08/05/2007)

4) ATTIVITÀ DIREZIONALI

- uffici ed attività direzionali, studi professionali, ecc.

5) ATTIVITÀ RICETTIVE

- ricettività alberghiera all'aria aperta Legge regionale n. 11 del 1982 e s.m. ed i.

- albergo tradizionale e R.T.A. Legge regionale n. 11 del 1982 e s.m. ed i. –art. 3, 2° comma
- strutture ricettive extra-alberghiere (Legge regionale n. 13 del 1992)

6) ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- artigianato, distribuzione all'ingrosso delle merci
- impianti di distribuzione di carburanti, officine, gommisti, carrozzieri, autotrasportatori e simili

7) ATTIVITÀ AGRICOLE

- residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi
- strutture per il ricovero delle attrezzature e deposito/lavorazione prodotti agricoli
- stalle, locali per l'allevamento o il ricovero di animali
- commercio al minuto di prodotti agricoli locali con Superficie di vendita inferiore a 100 mq
- Agriturismo
- Serre

8) URBANIZZAZIONE

- Urbanizzazione primaria
- Urbanizzazione secondaria
- Edifici, manufatti ed aree pubbliche
- Attrezzature e impianti di interesse generale (discarica, depuratore, ecc.)

9) ATTIVITÀ PRIVATE DI INTERESSE GENERALE

- centri sociali, culturali e religiosi, Istruzione privata, strutture sportive o ricreative private e loro sedi
- teatri, cinema e sale di spettacolo
- attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A., ecc.)

10) PARCHEGGI

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

ART. 10 - STANDARD URBANISTICI

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

- **1 abitante corrisponde a 25 mq. di S.A.**
- **1 posto letto turistico-ricettivo corrisponde a 22 mq. di S.A.**

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

DESTINAZIONE D'USO	Quantità	Distribuzione		NOTE
Residenziale (1)	22 m ² /ab	Parcheggio	2,5 m ² /ab	In aggiunta alle quantità previste all'art. 18 L. 765/67 e s.m. e i. A fronte di esigenze progettuali e localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde e altro, ferma restando la quantità di 25 m ² /ab.
		Istruzione	4,5 m ² /ab	
		Interesse Comune	3 m ² /ab	
		Verde attrezzato Gioco e Sport	12 m ² /ab	
Turistico-ricettiva (5)	19 m ² /posto letto	Parcheggio	4m ² /posto letto	L.R. 2/2008 Albergo Strutture ricettive non alberghiere Ricettività all'aria aperta
		Verde attrezzato Gioco e Sport	12m ² /posto letto	
		Interesse Comune	3 m ² /posto letto	
Agricola (7)	10 m ² /ab	Verde attrezzato Gioco e Sport	6m ² /ab	Solo per i manufatti abitativi
		Interesse comune	4m ² /ab	
Attività commerciali e direzionali e connettivo urbano (2, 3, 4)	80% S.A.	Parcheggi	50%	Sono escluse dal computo degli standard le sedi viarie, ma compresi gli spazi di manovra per i parcheggi. Ferma restando la quantità minima complessiva la quota destinata ai parcheggi può essere incrementata in relazione alle effettive esigenze.
		Verde attrezzato Gioco e Sport	50%	
Attività Produttive (6)	10% Sup. Ambito	Parcheggi	5%	
		Verde attrezzato Gioco e Sport	5%	

Le quantità minime sopra riportate sono da applicare sempre, fatte salve diverse e maggiori prescrizioni indicate nelle singole schede di ciascun ambito o sub-ambito.

Gli standard urbanistici di cui alla precedente tabella vengono calcolati al doppio del reale in caso di appartenenza ad ambiti assimilati alle zone A e B secondo la classificazione di cui all'art. 4 comma 2 del D.M. 1968, la cui corrispondenza con i sub-ambiti del PUC è riportata nella tabella dell'art. 2 delle Norme Generali del PUC.

Ad essi si aggiunge lo standard per attrezzature generali (zone F) per il quale si conferma l'indicazione del D.M. 2 aprile 1968.

ART. 11 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN STATO DI RUDERE

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

ART. 12 - PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti eccedenti quelli ammessi una tantum, i frazionamenti e i cambi di destinazione d'uso comportanti la formazione di nuove unità immobiliari, fatte salve eventuali diverse prescrizioni di legge speciali, devono essere provvisti delle seguenti dotazioni minime di parcheggi di pertinenza.

DESTINAZIONE URBANISTICA	Quantità	NOTE E PRESCRIZIONI
Residenziale e Attività direzionali (1-4)	35% della S.A. (Art.19 L.R.16/2008)	<i>E, comunque, almeno un posto auto per U.I..</i>
Turistico-ricettiva (5)	35% della S.A.	<i>Almeno un posto auto per ogni stanza o unità abitativa - per i campeggi deve essere reperito almeno un posto auto per ogni piazzola e comunque in conformità al comma 8 Art.19 L.R.16/2008</i>

Attività commerciali e connettivo urbano (2-4)	Vedi norme di settore elab. SP9	
Attività Produttive (6)	10% S.A.	
Attività private di interesse generale	35% della S.A.	<i>Per centri sociali, culturali e religiosi; istruzione privata, attività sanitarie a assistenziali private ecc.</i>
	75% della S.A.	<i>Per teatri, cinema e sale da spettacolo</i>

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutti gli ambiti del P.U.C., sia in caso di mutamento di destinazione d'uso, sia in caso di frazionamento, o di aumento di S.A. eccedente i limiti eventualmente ammessi per adeguamento igienico o funzionale, è richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942 s.m.i. con minimo un posto auto per ogni nuova unità immobiliare. In particolare per quanto riguarda i frazionamenti occorrerà dimostrare la presenza di un posto auto da asservire sia per l'unità immobiliare originale sia per le nuove unità ricavate dall'U.I. originaria.

In caso di dimostrata impossibilità al reperimento delle aree necessarie è ammessa, la monetizzazione nei termini e alle condizioni indicate al comma 6 dell'Art. 19 L.R. 16/2008.

ART. 13 - PARCHEGGI

I parcheggi privati pertinenziali possono essere liberamente ricavati, a prescindere dagli indici di zona, all'interno delle costruzioni già esistenti, nelle nuove costruzioni, oppure su aree libere purchè completamente interrati a norma dell'Art. 88 L.R. 16/2008 (eccettuati gli ambiti di conservazione, le aree di presidio ed i territori non insediati) e debbono rispettare quanto previsto dal precedente articolo 6 relativamente alle distanze dai confini dei manufatti in sottosuolo.

I parcheggi privati non pertinenziali in struttura possono essere eseguiti in tutti gli ambiti di riqualificazione del PUC purchè siano completamente interrati o ricavati all'interno dei fabbricati esistenti.

Nel sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi pubblici e/o privati purchè la sistemazione superficaria risulti conforme all'uso indicato dal P.U.C..

In caso di intervento privato, qualora le aree in superficie non siano ancora concretamente destinate a spazio pubblico, le stesse dovranno essere gratuitamente cedute al Comune o gravate da diritto di uso pubblico, con atti debitamente trascritti, al termine della costruzione, previa stipula di idonea convenzione – costituente al

riguardo contratto preliminare – cui è subordinato il rilascio degli atti di assenso alla realizzazione del parcheggio. In caso l'area a servizi sia da destinarsi a verde pubblico o a parcheggio pubblico, la realizzazione delle opere relative sarà a carico del soggetto privato proponente l'intervento, sulla base di progetto preliminare redatto dal Comune e progetto definitivo/esecutivo a cura del soggetto proponente.

ART. 14 - MANUFATTI EMERGENTI

Nelle aree costituenti il contesto immediato di un manufatto emergente, classificato come tale dal PTCP e recepito dal P.U.C., si applica la disciplina di cui all'art. 57 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

ART. 15 - VIABILITÀ

Non sono previste nuove strade pubbliche in progetto. E' ammesso il potenziamento della viabilità esistente di livello comunale tramite locali interventi di sistemazione e allargamento contenuti all'interno di un metro per parte e per una lunghezza massima per ciascun intervento non superiore a 20 metri. In caso di opere maggiori derivanti da esigenze non previste dal presente strumento urbanistico generale, le stesse dovranno essere approvate in aggiornamento di cui all'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i., o in variante di cui all'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i. anche ai fini della dichiarazione di pubblica utilità.

Qualora per la realizzazione delle previsioni inerenti la viabilità o in adeguamento alle distanze minime dai cigli stradali di cui all'art. 7.1 delle presenti Norme, siano necessari interventi di demolizione, i volumi demoliti potranno essere ricostruiti attraverso traslazione planimetrica e ricomposizione volumetrica, con possibilità di aumento della S.Ag pari al 20% di quella demolita, senza obbligo di asservimenti, a condizione che vi sia la contestuale cessione gratuita dell'area necessaria per l'adeguamento stradale secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, oltre agli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti.

ART. 16 - TRASCRIZIONE IN MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

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

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

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

L'U.T.C. ogni qual volta istruisce un progetto ove è previsto l'asservimento di terreni deve verificare la situazione aggiornata degli asservimenti e valutare la correttezza dell'asservimento proposto.

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

ART. 17– UTILIZZO DEGLI INDICI DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA

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

In tutto il territorio agricolo comunale classificato come APA o TPA è ammesso l'asservimento di lotti non contigui.

Nel caso di aree già precedentemente asservite a nuove edificazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, l'eventuale *indice differenziale residuo* può essere utilizzato per nuove edificazioni previo ulteriore atto di asservimento e verifica della corretta utilizzazione di quanto precedentemente autorizzato. La possibilità di utilizzare l'indice differenziale è prevista in tutte le zone soggette a titolo abilitativi diretto, mentre non è ammessa in quelle soggette a obbligo di PUO per le quali è fatto obbligo di stralciare dalle aree edificabili i terreni già asserviti, ancorché con indice inferiore. Ciò è motivato dal fatto che gli indici attribuiti, commisurati alle aree libere esistenti concorrono ad una entità complessiva dell'edificazione, che si ritiene essere quella massima consentita per la zona, attesa la natura di "espansione" di tali ambiti.

ART. 18 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI

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

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio mentre tra la cartografia su base CTR e quella su base catastale, prevale la prima.

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

ART. 19 - NORMATIVA PREVIGENTE

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

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

Il nuovo regolamento edilizio sarà adottato entro dodici mesi dall'entrata in vigore del P.U.C.

ART. 20 - MARGINI DI FLESSIBILITÀ

Gli eventuali scostamenti dei perimetri di ambito, dovuti alla trasposizione delle previsioni di P.U.C. dagli elaborati su carta tecnica regionale (CTR) in scala 1.5000 a quelli su carta catastale non costituiscono variante al P.U.C. purchè non comportino aumento della superficie edificabile indicata in cartografia. Tali scostamenti rientrano tra i margini di flessibilità se non interessano più del 2% della superficie interessata dall'intervento.

Nelle norme di conformità sono individuati ambito per ambito i margini di flessibilità specifici per gli interventi ivi previsti.

Alle aree destinate a servizi non è attribuito alcun indice di utilizzazione particolare; gli edifici per servizi pubblici e per attrezzature e impianti di interesse pubblico saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da insediare e nel rispetto, comunque, delle indicazioni fornite dalle schede di progetto per numero di piani e tipologia.

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