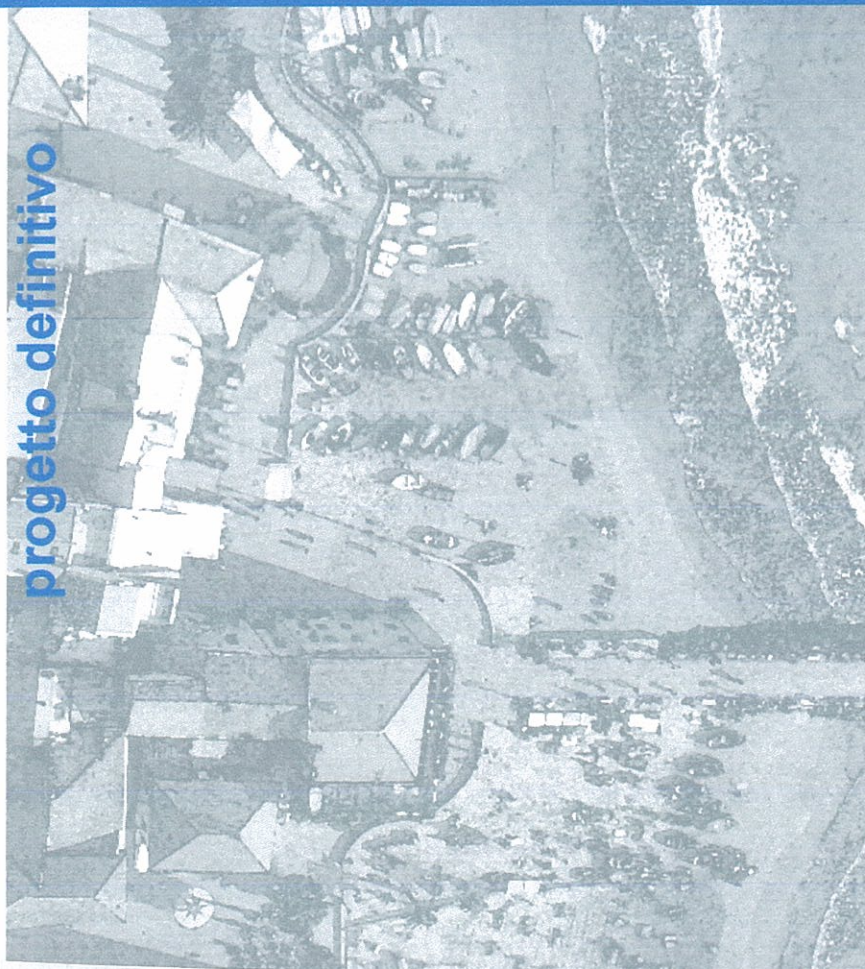


# struttura del piano

elaborato **St11**

provincia di Savona comune di Laigueglia  
Piano Urbanistico Comunale

progetto definitivo



COMUNE DI LAIGUEGLIA  
Prot.0006093 - 04.04.2013  
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



il sindaco  
**Franco Maglione**

*coordinatore*  
**Antonella Marino** architetto

*incaricati*  
**Antonella Marino** architetto  
**Cristina Meneghini** architetto  
**Giovanni Battista Piacentino** geologo

*consulenti*  
**Carlo Benelli** agronomo

*collaboratori*  
**Lorenzo Zaccarini**  
**Serena Spotorno** geometra  
**Regina Toso** geologo  
**Romina Scappaticci** architetto

Depositato agli atti deliberazione di C.C.  
n. 12 del 08/04/2013

Il Segretario Comunale  
dott.ssa Anna NERELLI -

## norme generali

## flessibilità



aprile 2013

Elaborato coordinato con:

- modifiche conseguenti alle osservazioni accolte sul Progetto Preliminare e sul Progetto Definitivo
- adeguamento alla D.G.R. n. 1025 del 05/08/2011
- adeguamento al decreto regionale n. 2267 del 20/06/2012
- adeguamento ai rilievi di legittimità atto dirigenziale della Provincia di Savona n°2012/8142 del 21/12/2012





**Art. 1**

**OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

- 1.1 Il piano urbanistico comunale si compone degli atti costitutivi di cui alla L.R. 36/1997:
- a) descrizione fondativa,
  - b) documento degli obiettivi,
  - c) struttura del piano e sostenibilità ambientale delle previsioni del piano
  - d) norme di conformità e di congruenza.
- 1.2 La disciplina dell'uso e della conservazione, della riqualificazione e della trasformazione dell'intero territorio comunale viene organizzata dal P.U.C. attraverso un insieme di elaborati grafici, descrittivi e disciplinari in conformità con le vigenti disposizioni in materia sia nazionali che regionali:
- \* Elaborati grafici su carta tecnica regionale e su mosaico catastale (sc. 1/5.000, 1/2.000);
  - \* Normativa urbanistica generale e normativa urbanistica per ambiti, distretti e sistemi infrastrutturali, nonché disciplina paesistica di livello puntuale (vedi art. 2);
  - \* Normativa di settore (settore commerciale, turistico-ricettivo, agronomico, ecc.);
  - \* Elaborati di analisi, di indirizzo e normativi dell'assetto geologico.
- 1.3 In caso di contrasto tra tavole diverse prevalgono le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio (scale maggiori).
- 1.4 Le tavole di struttura del piano su base C.T.R. prevalgono sulla cartografia su base catastale.
- 1.5 Gli elaborati grafici relativi alle aree progetto contengono l'esplicitazione dei criteri per la redazione dei progetti edilizi e/o degli Strumenti operativi finalizzati alla realizzazione del P.U.C. Le indicazioni contenute riguardano le funzioni e le destinazioni d'uso, i tipi edilizi, gli schemi viari veicolari e pedonali, il sistema dell'accessibilità, le sistemazioni del suolo, ecc. Si precisa che:
- i disegni e le misure che se ne possono desumere non sono rigorosamente in scala, salvo che se ne faccia esplicita indicazione numerica;
  - i tracciati dei percorsi pedonali (non i loro recapiti) ed i confini tra diverse tipologie delle sistemazioni degli spazi scoperti sono indicativi.
- 1.6 Le presenti norme di attuazione sono integrate in quanto compatibile e per quanto di competenza dal Regolamento edilizio comunale. In caso di contrasto, od anche di difformità di definizioni, prevalgono comunque le indicazioni di P.U.C.



**Art. 2**

**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

- 2.1 Il territorio comunale è suddiviso in ambiti di conservazione/riqualificazione e distretti di trasformazione, nonché in aree di produzione agricola, in ambiti territoriali destinati al presidio ambientale, ovvero non insediabili.
- 2.2 Per ogni singolo ambito o distretto il Piano 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 consentono di riguardare la zonizzazione complessiva del Piano in conformità alla definizione di zone territoriali omogenee 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 di livello puntuale di Piano Paesistico, con la correlazione alla classificazione delle Z.T.O del D.M.:





subambiti di Piano	DEFINIZIONE	classificaz. d.m. 2/4/68
AC1	TESSUTO STORICO	A
ME	MANUFATTI DI RILEVANZA STORICO-TESTIMONIALE	A
BS (AR1.1, AR1.2, AR2.1, AR4, AR5.1, AR5.2, AR5.3, AR6.2, AR6.3,	ZONE SATURE DI TESSUTO URBANO INTENSIVO o SEMINTENSIVO Riguardano le parti di territorio di recente espansione, edificate con impianto diffuso seriale senza un preciso modello insediativo preordinato, da considerarsi sature ai fini delle potenzialità insediative.	B
BSt (AC.4, AR1.3, AR2.2, AR6.1, AR6.4, AR8,	ZONE SATURE DI TESSUTO URBANO CON PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE PER TURISMO Riguardano le parti di territorio edificate con impianto diffuso seriale in parte frutto di recenti pianificazioni attuative, da considerarsi sature ai fini delle potenzialità insediative.	B
BSv (AR2.3, AR7, AR9	ZONE SATURE DI TESSUTO SPARSO E VERDE PRIVATO Riguardano le parti di territorio edificate prevalentemente a partire dagli anni '50-'60, con impianto sparso seriale od occasionale, in organico rapporto con il verde di immediato contesto, da considerarsi sature ai fini delle potenzialità insediative.	B
AR6.5, AR2.4	ZONE DI COMPLETAMENTO Riguardano le parti di territorio per le quali il PUC prevede completamenti delle parti di territorio edificate con impianto diffuso.	C
AP3, AP4	SISTEMA DELLE AREE PROGETTO	A
AP1, AP2, AP5	SISTEMA DELLE AREE PROGETTO	B
DT1	ZONE di ESPANSIONE	C
DT2	Riguardano parti di territorio destinate a nuovi insediamenti di espansione prevalentemente a destinazione residenziale, all'interno di distretti di trasformazione o all'interno di ambiti di completamento di tessuti B	C
DT3		
APA TP TNI	AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA - DI PRESIDIO AMBIENTALE - TERRITORI NON INSEDIABILI Riguardano aree Agricole produttive e/o agricole per colture specializzate, Territori di presidio ambientale, Territori non insediabili ed aree boscate	E
	AZIENDE TURISTICO RICETTIVE Vigono le classificazioni regionali in materia	Ambito/su- b-ambito di ap- partenenza
K/ DT1.1	STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI ALL'ARIA APERTA	B
AR3	AMBITO PRODUTTIVO E TURISTICO-RICETTIVO	D
SERVIZI	AREE A SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI STANDARDS URBANISTICI Comprendono: <ul style="list-style-type: none"> <li>gli spazi e le attrezzature di parcheggio pubblico,</li> <li>gli spazi e le attrezzature destinati al verde pubblico, al gioco ed allo sport,</li> <li>le attrezzature pubbliche o private di interesse comune di tipo religioso, culturale, sociale, amministrativo e per lo spettacolo,</li> <li>le attrezzature pubbliche o private di tipo assistenziale, sanitario,</li> <li>le attrezzature pubbliche e private per l'istruzione.</li> </ul>	servizi e standards



## 2.3 Delimitazione del centro abitato

Il Piano recepisce il limite del *centro abitato* perimetrato ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada emanato con decreto legislativo nazionale, anche posteriori alla approvazione del Piano medesimo.

La perimetrazione del *centro edificato* ai sensi dell'art.18 della legge 865 del 1971 coincide con la delimitazione delle unità insediative U1 + U2 + U3 così come individuate nell'elaborato Si1 "l'individuazione delle unità insediative".

<b>Art. 3</b>	<b>STRUMENTI DI ATTUAZIONE e PROCEDURE DI INTERVENTO DEL PIANO</b>
---------------	--

## 3.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

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

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

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

Si individuano:

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

Deve essere costituito da:

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

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

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

Deve essere costituito da:



- documentazione fotografica
- prospetti e sezioni schematici,
- sezioni trasversali e longitudinali, indicanti gli scavi e i riporti estesi per un raggio di almeno 50 m dal sedime della costruzione.

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

Lo schema di assetto urbanistico é preordinato a specificare la struttura insediativa dell'area e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto, della disciplina 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 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 Consiglio comunale, contestualmente alla convenzione attuativa, prima del rilascio delle relative concessioni edilizie.

d) **Progetto Unitario**

Si definisce progetto unitario un progetto di massima, funzionale a fornire la soluzione complessiva di un problema predeterminato e potrà riguardare proprietà di terzi risultando in questo caso senza valenza coattiva, ma orientativo al momento dell'attivazione degli interventi da parte di questi ultimi, con obbligo di motivarne l'eventuale variazione.

Il progetto unitario viene approvato dalla Giunta Comunale, contestualmente all'eventuale convenzione, quando sia prevista, prima del rilascio delle concessioni edilizie.

### 3.2 **VALIDITA' DI S.U.A. GIÀ APPROVATI**

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

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



### 3.3 VALIDITÀ DI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E/O NOTIFICATI

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

### 3.4 PROCEDURE DI INTERVENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Sono:

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

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

- le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal regime di zona o di Area Progetto nella quale l'intervento è ricompreso secondo il D.Lgs. 163/2006, l'art. 49 della L.R. 36/1997 e secondo l'entità ed i criteri di cui alla L.R. 25/95 e la circolare 59132/95;
- le modalità ed i termini per la cessione delle aree relative alle opere di cui sopra;
- le garanzie cauzionali o fideiussorie per l'esecuzione entro i termini della concessione stessa, dei lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- gli asservimenti delle superfici a parcheggio eventualmente richieste dalle norme di attuazione.

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

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

<b>Art. 4</b>	<b>DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI</b>
---------------	--

### H - ALTEZZA DI UN FABBRICATO

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

### ALTEZZA INTERNA UTILE

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

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



## **H.P. - ALTEZZA LORDA DI PIANO**

1. L'altezza lorda di piano di una costruzione è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.
2. Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra la linea di gronda e la linea di colmo.

## **DISTANZE**

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

Si riportano di seguito le definizioni specifiche utili alla decodifica delle tabelle contenute nelle norme di conformità e di congruenza.

### **D.s1 - distanza dalle strade carrabili**

E' la distanza, al momento del titolo abilitativo edilizio, di una costruzione dal ciglio delle strade carrabili.

### **D.s2 - distanza dalle strade pedonali**

E' la distanza, al momento del titolo abilitativo edilizio, di una costruzione dal ciglio delle strade pedonali.

### **D.C. - distanza dai confini**

E' la distanza minima ammissibile della costruzione dai confini di proprietà, al momento del titolo abilitativo edilizio.

### **D.f1 - distanza minima tra pareti non finestrate**

E' la distanza minima ammissibile, al momento del titolo abilitativo edilizio, tra costruzioni (filo di fabbricazione), non interessate da alcuna apertura.

### **D.f2 - distanza minima tra pareti finestrate**

E' la distanza minima ammissibile, al momento del titolo abilitativo edilizio, tra costruzioni (filo di fabbricazione), in cui almeno una sia interessata da aperture.

## **EDIFICIO ESISTENTE**

E' l'edificio regolarmente edificato.

### **EDIFICIO PREESISTENTE**

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

### **EDIFICIO INCOMPATIBILE o in CONTRASTO**

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

### **I.U.I. INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA**

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

### **LINEA DI GRONDA**

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

### **LOCALI TECNICI**

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

### **LOCALI INTERRATI**

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

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

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

### **LOTTO ASSERVIBILE**

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



## NUMERO DI PIANI

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

## PERTINENZE

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

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

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

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

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

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

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

### **R.C. - RAPPORTO DI COPERTURA**

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

### **SAGOMA**

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

### **SUPERFICIE AGIBILE (S.A.) E SUPERFICIE ACCESSORIA**

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

### **S.A. - SUPERFICIE ASSERVITA**

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

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.

### **S.C. - SUPERFICIE COPERTA**

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



### **S.C.V. - SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA**

Rappresenta l'ambito o l'entità superficiale in cui localizzare le volumetrie di nuova realizzazione.

### **S.L.A. - SUPERFICIE LORDA AGIBILE**

*(parametro utile in rapporto all'attuazione del PRG previgente (calcolo del volume esistente V.E.) e/o fungibile per altre applicazioni normative diverse dal PUC)*

Rappresenta la totalità delle superfici utilizzabili (agibili) dell'edificio, al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature. Sono da escludere dal computo della superficie lorda:

- i terrazzi scoperti, i porticati, i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di m. 1.20 dai muri perimetrali (le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente);
- le pertinenze della costruzione [vedi] purché interrate;

Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano terra dell'edificio stesso) e corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.

### **S.N.V. - SUPERFICIE NETTA DI VENDITA**

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

### **V.E. - VOLUME ESISTENTE e di progetto delle costruzioni esistenti**

E' costituito dal volume esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PUC.

Viene valutato come somma dei prodotti delle superfici lorde agibili (S.L.A.) di ogni piano per la rispettiva altezza lorda.

### **PARAMETRO DI CONVERSIONE**

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

#### **I.V. - 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.

#### **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.

#### **INTERVENTI ATTUATI TRAMITE PUO O STRUMENTI ANALOGHI**

Su aree e immobili realizzati in attuazione di PUO o di strumenti analoghi in applicazione del presente PUC, 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.

<b>Art. 5</b>	<b>NORME PARTICOLARI SUI PARAMETRI URBANISTICI</b>
---------------	--

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

La [DC] indicata nelle schede di zona non si applica quando tra i confinanti venga stipulata una convenzione, da trascriversi, che assicuri comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni o impegni alla costruzione in confine in appoggio o in aderenza. In tal caso tali costruzioni debbono ritenersi consentite, quando una delle costruzioni esista già in confine o a distanza inferiore a m. 1,50 da esso alla data di adozione del presente Piano e non abbia acquisito diritti di veduta.

Gli enti proprietari di strade pubbliche possono edificare o ampliare costruzioni ed impianti di servizio posti all'interno dei perimetri dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal presente P.U.C. con il rispetto della sola  $DS = 3$  m., salve le maggiori distanze previste inderogabilmente dalla normativa statale nel caso di preesistenza di costruzioni sul lato opposto della strada.



**Art. 6**

**TRASFERIMENTI DI VOLUMETRIA EDIFICABILE**

I trasferimenti di volumetria edificabile sono consentiti in ciascun distretto, secondo le modalità indicata dalle relative norme di congruenza e, in difetto di indicazioni specifiche, purché avvenga da aree contigue e sempre che tali aree non facciano parte di lotti soggetti a distinti P.U.O.

L'esistenza tra due aree di una strada statale, provinciale o comunale o di un corso d'acqua interrompe la contiguità; la contiguità non è invece interrotta da strade vicinali, anche se soggette ad uso pubblico.

Detti trasferimenti debbono essere effettuati con atto da trascriversi anteriormente al rilascio del titolo abilitativo.

Il Comune, nel curare l'aggiornamento della cartografia delle aree asservite alle costruzioni, indicherà con appositi richiami alle costruzioni gli asservimenti che hanno consentito trasferimenti di volumetria e tutte le successive modifiche.

**Art. 7**

**INFRASTRUTTURAZIONI PRIMARIE E TECNOLOGICHE PUBBLICHE**

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

Le volumetrie accessorie devono rispettare la  $DS = 3 \text{ m}$ .

La progettazione esecutiva della viabilità e dei servizi di previsione può discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, nella cartografia di Piano, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, di un migliore inserimento paesistico e di rispondere a specifiche esigenze emerse all'atto della progettazione esecutiva. Tali scostamenti saranno ricompresi in una fascia di 10 mt.

**Art. 8**

**DESTINAZIONI D'USO**

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

Nel progetto allegato ad ogni TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO deve essere indicata per ogni unità immobiliare la specifica destinazione d'uso. Nel caso in cui fossero richieste più destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle ammissibili per la zona, negli elaborati cartografici debbono essere riportate distintamente; ai fini della determinazione del contributo di costruzione esse sono raggruppate per più ampie categorie.

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:

RESIDENZIALI

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

- 1 - residenziale o abitativa stabile;
- 2 - abitativa stagionale;
- 3 - residenza associata;

ATTIVITÀ PRODUTTIVE:

**INDUSTRIA, ARTIGIANATO, DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI**

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



**ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**

[parametro di riferimento **S.A.** (Superficie agibile) che non incide sui limiti della **SNV** (Superficie netta di vendita)]

- 10 - botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti con attività di manipolazione, trasformazione, produzione e riparazione di sostanze non inquinanti (lavanderie, servizi per l'igiene e l'estetica, studi fotografici, artigianato artistico) ;
- 11 - pubblici esercizi (attività di ristorazione, di intrattenimento, sale gioco, ecc.), nonché edicole, rivendite di generi di monopolio farmacie, elettricisti, elettrauto, gommisti, parrucchieri ed affini
- 12 - 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**

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

		SNV Alimentari		SNV Non Alimentari	
13	esercizi commerciali di vicinato in ambiti storici	13.1	≤100 mq	13.2	≤100 mq
14	esercizi commerciali di vicinato non in ambiti storici	14.1	≤100 mq	14.2	≤150 mq
15	Medie strutture di vendita alimentari		≤150 mq		
16	Medie strutture di vendita non alimentari non in ambiti storici				150 ≤ 600 mq

**ATTIVITÀ DIREZIONALI**

- 17 - aggregazioni di uffici ed attività direzionali;

**ATTIVITÀ RICETTIVE**

- 18– alberghi;
- 19 - residenza turistico-alberghiere;
- 20 - villaggio turistico;
- 21 - campeggio;
- 22– altre strutture ricettive alberghiere e non, disciplinate dalla L.R.2/2008

### ATTIVITÀ AGRICOLE

- 23 - residenziale o abitativa stabile connessa con la conduzione agraria dei fondi asserviti;
- 24 - strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento e la prima trasformazione dei prodotti agricoli, relativi ai fondi asserviti.
- 25 - stalle, locali per l'allevamento o il ricovero di animali;
- 26 - commercio al minuto di prodotti agricoli locali con S.nv non superiore a 200 mq.;
- 27 - agriturismo;
- 28 - serre;

### ATTIVITÀ ESTRATTIVE

- 29- cave ed attività estrattive;

### URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E TECNOLOGICHE

- 30- ferrovia e stazione ferroviaria;
- 31- stazione intermodale;
- 32- viabilità pubblica;
- 33- parcheggi pubblici (lett. d art. 3 D.M. 2/4/1968);
- 34- parcheggi privati di uso pubblico;
- 35 - reti infrastrutturali ed impianti tecnologici (fognature, depuratore, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, rete telefonica, pubblica illuminazione);

### URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SERVIZI DI USO PUBBLICO

- 36- macelli;
- 37- edifici anonari;

### ISTRUZIONE E CULTURA

- 38- istruzione pubblica (lett. a art. 3 D.M. 2/4/1968);
- 39- centro culturale polivalente;
- 40- teatri, cinema e sale di spettacolo;
- 41- biblioteche;

### DIFESA DELLA SALUTE

- 42- attrezzature pubblico di tipo assistenziale;
- 43- servizi privati di tipo assistenziale e sanitario, cliniche private, case di riposo e presidi socio-sanitari per anziani, disabili e minori ai sensi della L.R. 29/92;
- 44- farmacia;
- 45- cimiteri e servizi annessi;



### RICREAZIONE E SPORT

- 46- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (lett. c art. 3 D.M. 2/4/1968);
- 47- parchi pubblici urbani e territoriali (art. 4 punto 5 D.M. 2/4/1968);
- 48- attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere;
- 49- attività di interesse comune (lett. b art. 3 D.M. 2/4/1968);
- 50- servizi privati per le attività sportive-ricreative, ricreative, sociali e culturali, clubs;

### POLITICA ED AMMINISTRAZIONE

- 51- sede comunale e servizi;
- 52- delegazioni comunali;
- 53- centri sociali e di quartiere;
- 54- uffici giudiziari e/o di pubblica sicurezza;
- 55- caserma dei carabinieri;
- 56- uffici finanziari;
- 57- aree ed attrezzature militari;

### RELIGIONE

- 58- chiese ed edifici per il culto.

### PARCHEGGI

- 59- parcheggi privati pertinenziali e non

<b>Art. 9</b>	<b>POTERI DI DEROGA</b>
---------------	-------------------------

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

<b>Art. 10</b>	<b>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PRINCIPALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.U.C.</b>
----------------	---

## **10.1 MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

**10.1.1 ALL'INTERNO DELLE UNITÀ ABITATIVE:** elenco prima parte art.6 comma 2  
L.R.16/2008

**10.1.2 ALL'ESTERNO DELLE UNITÀ STESSE A:** elenco seconda parte art.6 comma 2  
L.R.16/2008

Gli interventi che, pur nell'ambito della manutenzione ordinaria, riguardino elementi facenti parte dell'involucro esterno dell'edificio e delle sue immediate pertinenze, devono attenersi alle eventuali prescrizioni dettate dalle norme di livello puntuale di Piano Paesistico per ciascun ambito e/o distretto.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria riguardante gli esterni è fatto obbligo comunicare ai competenti uffici comunali, 15 gg. prima dell'inizio dei lavori, la natura degli interventi, e di concordare con l'Ufficio Tecnico i colori delle eventuali tinteggiature esterne.

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

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

## **10.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui sopra possono essere realizzati :

**10.2.1 ALL'INTERNO DELLE UNITÀ ABITATIVE:**

**10.2.2 ALL'ESTERNO DELLE UNITÀ STESSE:**

**10.2.3 PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Art.7 comma 2 lett f) L.R.16/2008



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

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

I progetti di manutenzione straordinaria che coinvolgono l'aspetto esterno degli edifici, dovranno essere corredati da un preciso rilievo dei fronti esterni in scala adeguata (1:50) e da fotografie in modo da evidenziare chiaramente le parti del fabbricato oggetto dell'intervento e le eventuali modifiche apportate agli elementi architettonici e alle finiture esterne.

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

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

#### 10.3.1 RESTAURO

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

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

I progetti di restauro dovranno essere corredati da un preciso rilievo interno ed esterno, in scala adeguata (1:50), da cui risultino tutte le caratteristiche architettoniche e costruttive dell'edificio, e da fotografie dei fronti esterni (anche in caso di opere interne). Nel progetto dovranno essere evidenziate chiaramente tutte le eventuali modifiche apportate agli elementi architettonici e alle finiture esterne.

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

#### 10.3.2 RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

#### 10.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

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

#### 10.4bis RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

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

#### 10.5 SOSTITUZIONE EDILIZIA.

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

#### 10.6 RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CADUTI IN ROVINA.

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

Se l'edificio è inserito in un contesto edificato, in mancanza di documentazione certa in relazione all'altezza dello stesso, ove consentito dalle norme di ambito, distretto, sub-ambito/distretto, la ricostruzione potrà avvenire a condizione che l'altezza massima non superi la minima altezza degli edifici adiacenti o limitrofi.

*Tale intervento può essere annoverato tra quelli di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia a seconda delle caratteristiche dell'intervento, con riferimento alla ricostruzione filologica delle caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio originario e potrà essere ammesso laddove specificamente previsto dalla normativa d'ambito.*



## **10.7 RICOSTRUZIONE EDILIZIA CON ACCORPAMENTO VOLUMETRICO.**

Con riferimento alla situazione catastale in atto all'adozione dello P.U.C. sarà possibile, ove previsto dalle norme di sub-ambito, procedere all'accorpamento di due o più fabbricati appartenenti allo stesso ambito presenti sullo stesso mappale e su mappali contigui, alle seguenti condizioni:

1. che la volumetria dell'edificio da conservare non sia in contrasto ed abbia destinazione d'uso ammissibile per l'ambito di appartenenza;
2. che le costruzioni da demolire siano in contrasto ovvero di minor interesse ambientale e non appartengano a tessuti di qualità o connotati da caratteri tipologici, stilistici di pregio
3. che l'accorpamento avvenga nel rispetto dei parametri di distanza ed altezza del sub-ambito;
4. che l'operazione di rifusione avvenga nel rispetto della destinazione d'uso prevalente della tipologia funzionale e dell'organismo architettonico dell'edificio conservato cui vengono accorpato gli altri, nonché della congruenza con le caratteristiche dell'insediamento, con le tipologie, i materiali e gli elementi di finitura edilizia del tessuto edilizio di appartenenza, sulla base dei criteri e dei controlli derivanti dalle analisi e dalle norme di livello puntuale di P.T.C.P. in rapporto alla compatibilità:
  - con i caratteri vegetazionali, orografici
  - con i caratteri del contesto costruito
  - con le principali direttrici di percezione del paesaggio.

Il controllo dell'inserimento e dell'articolarsi della volumetria risultante dall'operazione di accorpamento andrà verificato attraverso la restituzione di non meno di tre profili/sezioni altimetrici degli edifici ed alberature esistenti effettuati in punti significativi ed estesi per 100 metri al minimo ed in scala non inferiore 1:500.

5. che sia conseguente all'operazione di accorpamento un generale miglioramento del quadro delle urbanizzazioni presenti nell'area.

*Tale intervento può essere annoverato tra quelli di ristrutturazione urbanistica e potrà essere ammesso laddove specificamente previsto dalla normativa d'ambito.*

## **10.8 DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE E SUA RICOSTRUZIONE NELLO STESSO AMBITO O IN ALTRI AMBITI DI PIANO**

Con riferimento alla situazione catastale in atto all'adozione dello P.U.C. sarà possibile, operare il trasferimento di volumetrie esistenti da demolire all'interno dello stesso ambito (escluso AC1) o da tutti gli ambiti ad altri ambiti, purchè il territorio ricevente sia classificato quale sub-ambito [BS], al fine di conseguire miglioramenti infrastrutturali, dell'assetto aree pubbliche e in generale della qualità urbana, previa decisione del Consiglio comunale.

Gli interventi di ricostruzione di cui al presente paragrafo devono contribuire a miglioramenti



infrastrutturali ovvero alla qualificazione ambientale dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti con le seguenti precisazioni:

1. Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I. cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'insediamento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.
2. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati ad un generale miglioramento del quadro delle urbanizzazioni presenti nell'area ed in particolare al miglioramento dell'urbanizzazione primaria, specie della viabilità pubblica di accesso, alla realizzazione di spazi per parcheggi e verde o servizi pubblici, in misura indicata nelle norme del sub-ambito ricettore; tali spazi, quando la C.A. ne ravvisi l'opportunità, possono rimanere privati in aggiunta ai parcheggi pertinenziali, con il ricorso alla loro monetizzazione.
3. Vanno osservati i parametri di distanza del sub-ambito ricettore e in particolare per la distanza dalle strade in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento in presenza di strettoie, da determinarsi sulla base di un progetto unitario finalizzato a regolarizzare l'asse viario pubblico.
4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

## 10.9 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

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

Per le seguenti modifiche di destinazioni d'uso, che comportano in generale un maggiore carico sul sistema delle urbanizzazioni, valgono le sottoarticolate condizioni di indirizzo generale salvo le indicazioni specifiche di ogni ambito e distretto:

da SERVIZI PRIVATI [43] a RESIDENZA [1,2,3] o a STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA [18,19] comporterà:

- il reperimento di standards nella misura indicata al succ. Art.15 ed i contributi relativi potranno essere monetizzati al 100%.

da SERVIZI PRIVATI [43] a COMMERCIO [13,14,15,16,] (in coerenza con la Disciplina del Commercio) comporterà:



- verso esercizi di vicinato [13.1, 13.2, 14.1 e 14.2], non comporterà il reperimento di standards urbanistici;
- verso MSV alimentari [15] comporterà il reperimento di standards nella misura indicata al succ. Art.15 i quali potranno essere monetizzati al 100% se all'interno del centro storico (AC1) mentre potranno essere monetizzati solo al 50% in tutto il resto del territorio comunale;
- verso MSV non alimentari [16], comporterà il reperimento di standards nella misura indicata al succ. Art.15 i quali potranno essere monetizzati solo al 50%;

da MAGAZZINI E DEPOSITI [6,7] o da PRODUTTIVO ARTIGIANALE - INDUSTRIALE [5,6] a COMMERCIO [13,14,15,16] (in coerenza con la Disciplina del Commercio) comporterà:

- verso esercizi di vicinato [13.1, 13.2, 14.1 e 14.2], non comporterà il reperimento di standards urbanistici;
- verso MSV alimentari [15] comporterà il reperimento di standards nella misura indicata al succ. Art.15 i quali potranno essere monetizzati al 100% se all'interno del centro storico (AC1) mentre potranno essere monetizzati solo al 50% in tutto il resto del territorio comunale;
- verso MSV non alimentari [16], comporterà il reperimento di standards nella misura indicata al succ. Art.15 i quali potranno essere monetizzati solo al 50%;

<b>Art. 11</b>	<b>REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI</b>
----------------	---

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

<b>Art. 12</b>	<b>DOTAZIONI MINIME DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>
----------------	--

Gli interventi di nuova costruzione previsti dallo P.U.C. possono essere assentiti solo in presenza di rete fognaria e di accessibilità carrabile, come precisate nelle norme d'ambito e, ove riguardino aree non dotate di accessibilità e di reti di urbanizzazione saranno ammissibili solo se le stesse sono in corso di realizzazione da parte del Comune, ovvero se il proponente si impegna con atto unilaterale d'obbligo a realizzarle o ad adeguarle a proprie cura e spese.

L'obbligo di allaccio alla rete fognaria potrà non applicarsi agli edifici in zona agricola, ove è ammessa la realizzazione di fosse settiche secondo i regolamenti e le normative vigenti.

**Art. 13**

**CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITÀ**

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

Le distanze minime dagli edifici dalle strade pubbliche e di pubblico transito (esistenti e/o di previsione) previste dalle norme di conformità, saranno derogabili solo in caso di ristrutturazione con arretramenti di edifici esistenti, che consentano comunque miglioramenti rispetto alla situazione iniziale, ovvero, nel caso di interventi atti a confermare gli allineamenti morfologici del tessuto edificato, fatta salva l'applicazione della L.R.16/2008 Art.18.

**Art. 14**

**PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI**

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

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

**DISPOSIZIONI GENERALI**

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

I parcheggi privati possono essere ricavati, laddove ammessi dalle singole disposizioni normative di ciascun ambito, a prescindere dagli indici di zona, sia all'interno del sedime delle costruzioni esistenti, sia su aree libere, purchè interrati.

In particolare i parcheggi sono considerati interrati quando siano completamente contenuti all'interno del profilo originario del terreno, indipendentemente dalle sistemazioni successive o



contestuali all'intervento, fatto salvo il fronte ove sono sistemati gli accessi. Non potranno essere realizzate aperture in aggiunta a quelle relative all'accesso.

Essi possono essere realizzati in deroga alle distanze dai confini prescritte dalle norme di conformità per l'ambito di appartenenza, mentre possono essere realizzati in corrispondenza del ciglio stradale, previo parere dell'ufficio di Polizia Municipale o dell'Ente competente se diverso dal Comune, in caso di dimostrata impossibilità di realizzare un arretramento minimo di 1 metro (fatto salvo il rispetto del codice della strada).

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

La realizzazione di parcheggi interrati non dovrà compromettere la vegetazione d'alto fusto esistente specie se di pregio e dovrà comunque essere prevista una copertura di terreno di almeno 80 cm al di sopra del solaio di copertura, anche in variazione rispetto al profilo originario, fatto salvo quanto detto al secondo capoverso del presente paragrafo.

Qualora la realizzazione di autorimesse private preveda accessi che interferiscono con le aree pubbliche, comportando la riduzione di parcheggi pubblici o marciapiedi, le stesse potranno:

- essere compensate all'interno del progetto stesso tramite la cessione e sistemazione da parte del soggetto privato di altre aree per equivalente superficie e funzione;
- essere monetizzate, secondo le tariffe comunali allo scopo previste per le aree a parcheggio e verde (standard) non realizzate all'interno degli interventi edilizi, purchè la suddetta riduzione sia ritenuta compatibile dall'ufficio tecnico comunale, con la situazione urbanizzativa della zona di intervento.

#### PARAMETRI E LIMITI DIMENSIONALI

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

- Altezza massima interna netta di ciascun piano senza considerare le travi : mt.2.40
- Per la superficie di ogni singolo box/posto auto si richiama integralmente l'Art. 19 della L.R.16/2008 e s.m.i.

Per tutti i parcheggi pertinentziali, realizzati anche ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, valgono le seguenti disposizioni:

- asservimento a costruzioni esistenti nel raggio massimo di mt.300 da misurarsi in linea d'aria tra gli spigoli delle due costruzioni (autorimessa o box singolo ed edificio di cui fa parte l'U.I. cui asservire il box). In caso di parcheggi a raso tale distanza si misura tra lo spigolo dell'edificio e il punto più vicino del perimetro dell'area vincolata a parcheggio.



## DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E MONETIZZAZIONI

Salvo indicazioni più restrittive contenute nelle norme sugli interventi urbanistici ed edilizi per ciascun ambito e/o zona del territorio comunale (vedi in particolare le zone di centro storico e quelle di peculiare interesse paesistico e/o architettonico), gli interventi comportanti:

1. nuova costruzione,
2. mutamenti di D.U. con aumento delle U.I.,
3. mutamenti di D.U.
4. frazionamento con aumento delle U.I.;
5. ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con incrementi di S.A. superiore al 30% della S.A. esistente
6. qualsiasi intervento edilizio che comporti la previsione di nuova SNV (per nuova previsione o per ampliamento).

sono soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali, distinti per destinazioni d'uso, fino alla concorrenza delle percentuali, secondo l'articolazione indicata nella seguente tabella, (essi sono comprensivi, per gli interventi 1. e 5. anche dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 della L.17.8.1942 n. 1150, sostituito dall'art. 2 della L. 24.3.1989 n. 122):

destinazione d'uso	intervento	parcheeggi % di S.A.	raggi di pertinenza
residenza	1/2/3/4/5	35%	300 m
attività produttive artigianali	1/3/5	20%	300 m
Strutture ricettive	vedi norme urbanistiche per il settore turistico ricettivo		
Bar, ristoranti, dancing	1	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)	100 m
distribuzione commerciale – parcheggi a servizio della clientela (1):			
vicinato (13.1- 13.2)	Non soggetto		
Vicinato alimentare (14.1)	1	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)	100 m
vicinato non alimentare(14.2)	Non soggetto		
Medie alimentari (15)	1/3*/6**	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)	100 m
Medie non Alimentari (16)	1/3/interventi da DCR 18/2007 paragrafo 9	SP= 0,75 SNV	100 m
Medie non Alimentari speciali	1/3/ interventi da DCR 18/2007 paragrafo 9	SP=0,40 SNV	100 m
(*) Limitatamente ai casi previsti all'Art.10.9 quando generano nuova SNV			
(**) Limitatamente alla SNV eccedente i 100 mq fino alla concorrenza della SNV richiesta.			

(1) Ai sensi della DCR 18/2007 in materia di commercio sono stabiliti valori minimi per la dotazione di parcheggi pertinenziali al di sopra dei 150 mq di SNV. Al di sotto di tali fasce dimensionali è pertanto il PUC a stabilire la necessità di reperimento, come da tabella sopra riportata. Al di sopra di tale soglia vanno rispettati i valori minimi previsti dalla DCR 18/2007. In accordo con la disciplina di settore, sono previste a Laigueglia unicamente *medie strutture non alimentari* che superano tale soglia di 150 mq (16).



Qualora, per impedimenti oggettivi, non fosse possibile ricavare le superfici a parcheggio nell'ambito del lotto, ovvero nelle immediate adiacenze, da dimostrarsi tramite dichiarazione del richiedente accompagnata da relazione asseverata da tecnico abilitato, ne è consentito:

1. il reperimento al di fuori purché entro i raggi riportati in tabella e funzionalmente collegati all'insediamento da misurarsi in linea d'aria tra gli spigoli delle due costruzioni (edificio e autorimessa) o tra lo spigolo dell'edificio e il punto più vicino del perimetro dell'area a parcheggio;
2. la monetizzazione con tariffe stabilite con apposita deliberazione dal C.C. e finalizzata alla realizzazione di parcheggi a servizio nell'ambito interessato, con le seguenti precisazioni per quanto attiene il commercio:
  - *medie strutture alimentari (15)*: se in centro storico (AC1) sarà possibile la monetizzazione al 100% della quota dovuta, se al di fuori del centro storico sarà esclusa la possibilità di monetizzazione;
  - *medie strutture non alimentari (16)*: esclusa la possibilità di monetizzazione.

<b>Art. 15</b>	<b>STANDARD URBANISTICI</b>
----------------	-----------------------------

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

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

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, attraverso *18 mq di servizi / 59 mq di SLA, salvo quanto previsto per i parcheggi [vedi bilancio di PUC elab. St13 note associate alle relative tabelle]*

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

peso insediativo	Funzione/D.U.	parcheggi	verde	altro	tot
1 abitante (25 mq S.A.)	Residenza e assimilabile	10		15	25
1 posto letto (22 mq S.A.)	Ricettiva non ass. al residenziale e strutture aria aperta	6	6		12
85 mq S.A.	Distribuz. Dettaglio e direzionale. dettaglio	40	40		80
10 mq S.A.	produttivo	10	10		20

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

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

La dimostrata impossibilità di reperire la dotazione di servizi pubblici a seguito degli interventi di cui al comma che precede, può permettere la monetizzazione laddove previsto nelle singole schede d'ambito, con le limitazioni percentuali ivi indicate e secondo quanto specificato all'Art. 10.9 in relazione al cambio di destinazione d'uso, aggiuntiva rispetto ai normali contributi concessori.

*Laddove specificata dalle schede d'ambito, la quantità di standard monetizzabili prevista dal PUC può essere aumentata solo a seguito di una variante al PUC ai sensi dell'Art.44 della L.R.36/97.*

**Art. 16****DIMENSIONI MINIME DEGLI ALLOGGI**

Fatte salve maggiori dimensioni stabilite nelle specifiche norme di ciascun ambito e distretto, in tutto il territorio comunale:

- 1) *negli interventi sugli edifici esistenti non è comunque consentita la realizzazione di nuove unità abitative aventi S.A. inferiore a 38 mq,*
- 2) *nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento che preveda la realizzazione di più di due unità abitative, almeno la metà del numero degli alloggi dovrà avere S.A. non inferiore a 50 mq.*

*In particolare per interventi edilizi sull'esistente solo in caso di frazionamento di unità abitative e/o cambio d'uso verso la destinazione residenziale, tutte le unità abitative sono da considerarsi "nuove".*





<b>Art. 17</b>	<b>DEHORS</b>
----------------	---------------

La realizzazione di DEHORS a servizio delle attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti, alberghi, ecc) è disciplinata dal vigente “ REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO PER SPAZI ALL'APERTO ANNESSI A LOCALI DI PUBBLICO ESERCIZIO (DEHORS)” ad integrazione del regolamento edilizio comunale.

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

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

ELEMENTI COSTITUTIVI:

Tipologia A1: Tavoli e sedie, fioriere

Tipologia A2: Tavoli e sedie, fioriere, ombrelloni, impianti tecnologici

- b) **TIPOLOGIA B: dehors a elementi puntuali (tende)**, caratterizzato oltre che da tavoli e sedie ed eventuali fioriere, anche dalla presenza di tende retrattili a sbalzo.

ELEMENTI COSTITUTIVI:

Tipologia B: Tavoli e sedie, fioriere, tende, impianti tecnologici.

- c) **TIPOLOGIA C: dehors ad ambito delimitato**, caratterizzato da una struttura coperta retrattile o comunque removibile. Rientrano in tale tipologia i dehors coperti con tensostruttura (Tipologia C1), i dehors con struttura coperta (Tipologia C2) ed i dehors con struttura coperta e sistemi di chiusura verticale (Tipologia C3).

ELEMENTI COSTITUTIVI:

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

Tipologia C2: Tavoli e sedie, fioriere / pannelli paravento, strutture coperte, impianti tecnologici.

Tipologia C3: Tavoli e sedie, fioriere, strutture coperte, sistemi di chiusura laterali, impianti tecnologici.

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

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



<b>Art. 18</b>	<b>Applicazione della L.R.24/2001 – recupero dei sottotetti</b>
----------------	---

Il PUC definisce, in accordo con la circolare regionale prot.160220/504 del 16 novembre 2005, condizioni e limiti di applicazione della L.R.24/2001, recupero dei sottotetti, che consentano il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, tenuto conto della zona in cui ricade.

Per l'ambito AC1 (centro storico) in relazione all'applicazione della L.R.24/2001, si fa esclusivo riferimento alla scheda d'ambito contenuta nell'elaborato St12.1, *norme di conformità e di congruenza*.

In tutto il restante territorio comunale l'applicazione della L.R. 24/2001 è ammessa alle seguenti condizioni:

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

**Le presenti indicazioni hanno valore anche di disciplina di livello puntuale del piano paesistico in quanto finalizzate a garantire la salvaguardia dei caratteri propri degli edifici.**

<b>Art. 19</b>	<b>Recupero delle acque bianche per usi domestici per il contenimento dei consumi idrici</b>
----------------	--

Salvo quanto potrà essere specificatamente disciplinato dal regolamento edilizio in relazione alla contabilizzazione dei consumi, agli obblighi di natura tecnica relativi alla regolamentazione dei flussi delle cassette di scarico e quant'altro, è fatto obbligo negli edifici di nuova costruzione, da realizzarsi in applicazione del presente PUC, e nelle ristrutturazioni edilizie di interi edifici che comportino il rifacimento dell'impianto idrico, di installare impianti di recupero acque meteoriche per il riutilizzo dell'acqua piovana per l'irrigazione dei giardini, per lo scarico d'acqua dei W.C., per i bucati, per il lavaggio dell'auto o ancora come acqua di raffreddamento degli impianti di climatizzazione.



## ATTIVITA' AGRITURISTICHE

La destinazione d'uso di attività agrituristiche (attività n. 27 art. 8 presenti norme generali) è sempre ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale alle seguenti condizioni:

1. sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi per l'ambito di appartenenza, ivi comprese le corrispondenti modalità attuative, per gli immobili aventi le caratteristiche di cui all'Art.5 della L.R.33/96, salvo quanto ulteriormente specificato per gli ambiti APA e TP nella norma di conformità in relazione alla specifica disciplina sull'agriturismo e comunque sempre in conformità alle indicazioni della L.R.33/96;
2. Ai sensi della suddetta normativa regionale:
  - Le attività agrituristiche comprendono la ricezione e l'ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2.135 del C.C., singoli o associati, e dai loro familiari ai sensi dell'art. 230/bis del C.C., comunque iscritti all'Elenco regionale degli operatori agrituristici, in rapporto di convenzione e complementarietà con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame.
  - Nel rispetto delle soglie di tempo-lavoro-addetti previste dall'art.3 della L.R. 33/1996, tali attività possono venire esercitate, secondo le indicazioni quantitative degli artt. 2 e 5 della stessa legge, in appositi locali dell'azienda all'uopo adibiti e/o in spazi aperti (con l'uso di tende, caravans, o altro mezzo autonomo di pernottamento) per un massimo di ventiquattro ospiti al giorno.
  - La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque nonché il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica ed all'acquedotto, nonché il sistema di smaltimento fognario, opere da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico Comunale, e con l'A.S.L. che ne vaglieranno la conformità in fase di istruttoria.

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

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

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

## FLESSIBILITA' DEL PIANO

I margini di possibile scostamento e variazione rispetto al quadro complessivo

- delle previsioni,
- delle norme generali,
- delle norme di conformità,
- di congruenza
- e di livello puntuale di PTCP

definiscono i contenuti della FLESSIBILITA', dell'AGGIORNAMENTO e delle VARIANTI di PUC, secondo l'impostazione di cui agli artt. 27, 43 e 44 della L.R. 36/97, che richiede una formulazione del Piano agile ed adattabile alla varietà di situazioni che possono manifestarsi, nello sviluppo della sua attuazione.

1. Il sistema delle **infrastrutture e dei servizi pubblici e/o di uso pubblico**
2. le indicazioni della **disciplina paesistica di livello puntuale** relative agli ambiti di conservazione e/o riqualificazione,
3. la disciplina dei **distretti di trasformazione**,
4. l'eventuale previsione di **nuovi distretti** di trasformazione,
5. le componenti della **descrizione fondativa**

costituiscono la materia su cui eminentemente, la legge impone di articolare il sistema delle modificazioni al PUC, secondo le istituite categorie sopracitate di *variante di PUC, aggiornamento e flessibilità*.

Nel PUC di Laigueglia, vengono esposti in maniera diversificata i termini di dette categorie di modifica, nei seguenti elaborati e secondo le seguenti modalità:

### 1. SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Tale sistema è stato definito quantitativamente in applicazione del DM 1968, in relazione alla stima del *peso insediativo* così come definito dall'art. 33 della L.R. 36/97 e sulla base di calcoli analitici del fabbisogno per ogni funzione insediata e/o di previsione, applicati ai singoli ambiti e distretti.



Ci si è riferiti in particolare alle parametrizzazioni di cui all'Art.15 delle norme generali di cui al presente elaborato, che stabiliscono i rapporti tra le previsioni insediative e l'esigenza di servizi in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Si rinvia ai bilanci particolari dei singoli ambiti e distretti ed a quello complessivo a livello comunale riportato in calce all'elaborato St 13.

Oltre e quanto eventualmente indicato nel quadro delle singole norme degli ambiti e dei distretti denominato flessibilità, per tutte le previsioni di servizi interessanti l'intero territorio comunale le tre fattispecie di modificazioni possibili trovano esplicitazione nell'elab. [St 13] al quadro denominato **"flessibilità"**, in rapporto alle seguenti caratteristiche:

- Estensione
- Localizzazione
- Funzione prevalente
- Funzioni accessorie

## 2. INDICAZIONI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Per gli ambiti di conservazione e di riqualificazione **[AC2], [AR1.3], [AR1.ERS], [AR2.4], [AR3], [AR6.1] e [AR6.5]** e per tutti i distretti di trasformazione sono riportati nel quadro delle norme denominato **"flessibilità"** gli elementi ed i contenuti riconducibili alle possibili fattispecie di modificazione.

Per tutti gli altri ambiti nell'elab. [St 12.2] sono riportate le norme di disciplina paesistica: queste vengono così ripartite tra le richiamate fattispecie:

- costituiscono materia di **VARIANTE** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/'97 le modifiche alle **"DISPOSIZIONI GENERALI per l'ambiente costruito"** di tale elab. **[St 12.2]**;
- costituiscono materia di **AGGIORNAMENTO** di PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R.36/'97 le modifiche alle **"DISPOSIZIONI RELATIVE ad interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti INCREMENTI VOLUMETRICI, RICOMPOSIZIONI MORFOLOGICHE DELL'EDIFICIO e/o SOSTITUZIONI"** di tale elab. **[St 12.2]**;

- limitatamente all'ambito AC1, costituiscono materia di AGGIORNAMENTO di PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R.36/'97 le modifiche alle **"DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER EDIFICI DI CATEGORIA a), b), c), e), f), g), h) INTERESSATI DA INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA"** di tale elab. [St 12.2];
- costituiscono materia di FLESSIBILITA di PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/'97 le modifiche alle altre, **DISPOSIZIONI** di tale elab. [St 12.2];

### 3. DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Per tutti i distretti di trasformazione sono riportati nel quadro delle norme di congruenza denominato **"flessibilità"** gli elementi ed i contenuti ordinatamente riconducibili alle possibili fattispecie di modificazione.

### 4. PREVISIONE DI NUOVI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Costituisce materia di VARIANTE di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/'97 la previsione di nuovi distretti di trasformazione, che interessino nuove risorse territoriali in aree non insediate e/o di presidio ambientale, oppure che modifichino in maniera sostanziale la norma di conformità di ambiti di conservazione e/o riqualificazione, tanto da attribuire ad essi più propriamente la fattispecie della "trasformazione".

### 5. COMPONENTI DELLA DESCRIZIONE FONDATIVA

Le modifiche ai sensi dell'art. 44 di cui ai punti precedenti 1, 2, 3 e 4 costituiscono in complesso variante non più compatibile con la *descrizione fondativa* e quindi suscettibili di comportare l'elaborazione di un nuovo PUC se comportano:

*1. Incrementi insediativi residenziali* superiori alla soglia del 30% dell'attuale popolazione residente stabile, atteso che il documento di sostenibilità ambientale non valuta ammissibile il superamento di tale limite nel raffronto delle varie alternative considerate. Per conseguenze le conclusioni di sintesi della lettura della Descrizione fondativa e del documento degli obiettivi verrebbero disattese e ne renderebbero indispensabile una sostanziale ridefinizione.

*2. Dismissione delle strutture ricettive esistenti e mancata attuazione delle previsione di nuovo impianto*, per cui la disponibilità di posti letto a livello comunale si riduca complessivamente a meno di 1000 posti letto, in aperto contrasto con la linea di tendenza di conferma ed evoluzione



di crescita per il settore riconosciuta nella Descrizione fondativa ed assunta come obiettivo prioritario del PUC.

*3. Operazioni di ristrutturazione e/o sostituzione urbanistica* che si traducano per il centro storico [AC 1], in un sovvertimento non solo quantitativo ma anche qualitativo, incidente sulla morfologia complessiva del disegno urbano e sulla riconoscibilità dei valori originari di impianto.

Infatti tali operazioni alterano sostanzialmente le regole di equilibrio e di gerarchia riconosciute alle componenti in cui viene articolato l'organismo urbano, all'interno della descrizione fondativa in quanto comportano l'indubitabile rinuncia:

- alla riqualificazione degli edifici esistenti nel loro complesso;
- all'identificazione di un'immagine unitaria del nucleo di primo impianto quale obiettivo del recupero dei valori storico architettonici sedimentati nella parte più antica dell'insediamento

*4. Mutamenti delle destinazioni d'uso e delle funzioni urbane prevalenti* individuate e previste per l'ambito di riqualificazione del tracciato ferroviario da dismettere, tali da sottrarre questa risorsa territoriale, singolare per localizzazione ed estensione, al compito prioritario di riequilibrare, integrandolo a scala comunale, il sistema dei servizi pubblici, fatto salvo quanto precisato sulla competenza della conferenza di pianificazione a livello regionale su tali temi.

Analogamente costituisce sostanziale modifica degli obiettivi del PUC un riuso alternativo del medesimo tracciato ferroviario dismesso, che trascuri la diffusa e condivisa esigenza, posta alla base delle finalità delle diverse aree progetto, di recuperare l'originaria connessione funzionale e di ricucire la cesura nella scena urbana costituita dall'asse infrastrutturale.

## INDICE

<b>NORME GENERALI</b>		
Art. 1	OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	pag. 1
Art. 2	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 2
Art. 3	STRUMENTI DI ATTUAZIONE e PROCEDURE DI INTERVENTO DEL PUC	pag. 4
Art. 4	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	pag. 6
Art. 5	NORME PARTICOLARI SUI PARAMETRI URBANISTICI	pag. 12
Art. 6	TRASFERIMENTI DI VOLUMETRIA	pag. 13
Art. 7	INFRASTRUTTURAZIONI PRIMARIE E TECNOLOGICHE PUBBLICHE	pag. 13
Art. 8	DESTINAZIONI D'USO	pag. 14
Art. 9	POTERI DI DEROGA	pag. 17
Art. 10	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PRINCIPALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.U.C.	pag. 18
Art. 11	REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	pag. 23
Art. 12	DOTAZIONI MINIME DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 23
Art. 13	CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	pag. 24
Art. 14	PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI	pag. 24
Art. 15	STANDARD URBANISTICI	pag. 27
Art. 16	DIMENSIONI MINIME DEGLI ALLOGGI	pag. 28
Art. 17	DEHORS	pag. 29
Art. 18	Applicazione della L.R.24/2001 – recupero dei sottotetti	pag. 30
Art. 19	Recupero delle acque bianche per usi domestici per il contenimento dei consumi idrici	pag. 30
Attività agrituristiche		pag. 31
<b>FLESSIBILITA' DEL PIANO</b>		pag. 32