



**COMUNE di  
SANREMO**

**SETTORE TERRITORIO**

**BOZZA 31/08/09**

**VARIANTE NORMATIVA AL VIGENTE PRG PER  
L'ADEGUAMENTO ALLE DEFINIZIONI DELLE TIPOLOGIE  
DEGLI INTERVENTI E DEI PARAMETRI URBANISTICO  
EDILIZI PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE 16/2008 ED  
ALLE INDICAZIONI VINCOLANTI CONTENUTE NEI PARERI  
REGIONALE E PROVINCIALE RESI SUL PROGETTO  
PRELIMINARE DI PUC**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ARTICOLI MODIFICATI E/O AGGIUNTI**

Sanremo, \_\_ Settembre 2009

Istruttore Direttivo Tecnico  
Geom. Remo Righetto

---

Dirigente Settore Territorio  
Ing. Alberto Locatelli

---

..... OMISSIS.....

## TITOLO II – PIANI ATTUATIVI

..... OMISSIS.....

### ART. 9\_1 - SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO (S.A.U.)

Lo schema di assetto urbanistico è preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico – edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme.

I contenuti del S.A.U. sono:

- organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
- definizione dei rapporti con le preesistenze ed individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
- individuazione di eventuali settori di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto delle 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;
- valutazione del peso insediativo in termini di servizi aggiuntivi richiesti e di flussi di traffico generati.

Lo SAU deve essere esteso all'intera zona di intervento per la quale è prescritto specificandone dettagliatamente il perimetro ed è costituito almeno da una planimetria quotata in scala non inferiore a 1:2000 e da relazione tecnica, che illustrino adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che lo strumento urbanistico generale assegna alla zona.

Lo SAU deve individuare gli ambiti eventualmente da assoggettare a Strumento Urbanistico Attuativo, indicando i contenuti della convenzione urbanistica da sottoscrivere con i soggetti privati attuatori nonché le eventuali prescrizioni particolari per il rilascio dei permessi di costruire.

Lo SAU costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi da parte del Consiglio Comunale prima del rilascio dei permessi di costruire. Per la realizzazione di opere pubbliche o interventi di particolare interesse pubblico il Consiglio Comunale può prevedere la deroga all'obbligo della predisposizione dello SAU esteso all'intero ambito come prescritto dal P.R.G..

..... OMISSIS.....

## TITOLO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI

..... OMISSIS.....

### ART. 12 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

Rappresenta il volume massimo in metri cubi ~~la superficie agibile massima~~ costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

### ~~ART. 13 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)~~

~~Rappresenta il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).~~

### ART. 13 INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.)

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

### ART. 13\_1 - SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA

1. Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non fanno parte della S.A. ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc.), semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della superficie agibile:
  - a) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili;
  - b) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
  - c) i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;

- d) i porticati, le tettoie, i poggiali e le logge;
  - e) le autorimesse private fuori terra realizzate ai sensi dell'articolo 19\_2.
3. Sono esclusi dal computo della S.A. le autorimesse private:
- a) di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
  - b) di cui all'articolo 19\_2, se interrate.
4. Sono da computare nella superficie agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive:
- a) gli spazi accessori eccedenti la percentuale di cui al comma 2;
  - b) i locali che abbiano l'altezza minima prescritta dall'articolo 78 della L.R. 16/2008 e s.m.i..
5. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerate nei computi per la determinazione dell'indice edificatorio le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

### **ART. 13\_2 - PERTINENZE DI UN FABBRICATO**

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 13\_1.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
- a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
  - b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
  - c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
  - d) individuabilità fisica e strutturale propria;
  - e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.
4. Tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni 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 e successive modifiche e integrazioni.

### **ART. 14 - ALTEZZA MASSIMA**

~~L'altezza massima delle fronti di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e per l'estradosso del solaio di copertura del più alto piano orizzontale che non presenti i soli volumi tecnici.~~

~~Nel caso di copertura a tetto, le cui falde non potranno in ogni caso avere un'inclinazione maggiore di 35 gradi sessagesimali, l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano, oppure alla linea di gronda qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso. Nel caso in cui il fabbricato sorga su terreni in declivio è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica, a condizione che l'altezza di ogni singolo corpo sia contenuta entro i limiti di altezza massima e che l'altezza complessiva del fabbricato non superi i 3/2 dell'altezza massima consentita (il fabbricato s'intende costituito dai diversi corpi di fabbrica). Unica compenetrazione ammessa tra i corpi di fabbrica, ai fini della misurazione delle loro altezze singole, è quella relativa allo spessore del muro comune.~~

~~Quando il terreno è in pendenza od a fasce, nell'altezza del fabbricato saranno computati anche, eventuali terrapieni previsti in progetto, aderenti o circostanti la costruzione quando si verifichi una delle seguenti condizioni:~~

- ~~1 - Il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di mt. 4.00,~~
- ~~2 - L'altezza del muro stesso superi i mt 3.00:~~

~~I parapetti ed ogni altro muro o manufatto eretti al di sopra della copertura non possono superare i mt 1,00 al di sopra della copertura stessa.~~

~~Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici, e cioè:~~

~~-extracorsa e locale macchine degli ascensori, extra vano scale, camini, serbatoi di acqua.~~

### **ART. 14 - ALTEZZA**

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

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

- a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
- b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

#### **ART. 14\_1 - LINEA DI GRONDA**

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

#### **ART. 14\_2 - NUMERO DEI PIANI**

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

#### **ART. 14\_3 - SAGOMA**

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

#### **ART. 14\_4 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO**

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

- a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
- b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucatore e i materiali;
- c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

#### **ART. 15 - VOLUME**

~~Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze, compresi gli spessori dei solai intermedi, fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.~~

~~Si escludono dal volume i volumi tecnici (extra vano scale e ascensore, camini e serbatoi).~~

~~Sul volume così calcolato sono da dedursi i porticati e le logge.~~

~~Se un fabbricato è coperto a tetto, il volume geometrico del tetto, quando il sottotetto sia suscettibile di essere reso abitabile in base alle vigenti disposizioni, è sommato al volume del fabbricato limitatamente alla parte abitabile.~~

~~La parte interrata rispetto al profilo sistemato del terreno non va considerata agli effetti del calcolo del volume.~~

#### **ART. 15\_1 - VOLUME VIRTUALE**

1. Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50. I parametri, le indicazioni ed ogni riferimento contenuti nelle presenti norme di attuazione, nelle tabelle di zona e negli strumenti urbanisti attuativi, aventi l'unità di misura espressa in "metri cubi", sono da convertire in S.A. considerando un'altezza virtuale di metri 3,50.

#### **ART. 15\_2 - LOCALI INTERRATI**

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 14.

2. La possibilità e le condizioni di realizzare locali interrati è disciplinata dalle norme di attuazione di ogni singola zona.

#### **ART. 15\_3 - LOCALI TECNICI**

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

#### **ART. 16 - DISTANZE MINIME**

~~Le distanze dei fabbricati segnate per ciascuna zona devono intendersi come minime dai confini o dal ciglio delle strade pubbliche o da altri fabbricati e devono essere verificate in ogni parte della costruzione in spicco rispetto al terreno sistemato.~~

## **ART. 16 DISTANZE**

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 13\_1, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

## **ART. 16\_1 - DISTANZE TRA EDIFICI DA OSSERVARE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DI NUOVA COSTRUZIONE**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.

## **ART. 17 - CIGLIO DELLA STRADA**

~~È la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, arginelle e simili).~~

## **ART. 18 - SUPERFICIE COPERTA**

~~Per superficie coperta da una costruzione si intende la proiezione del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio sul terreno, in essa comprese loggette, porticati, spazi interni racchiusi da pareti con esclusione di poggiole e cornici.~~

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 13\_1, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

## **ART. 19 - SUPERFICIE ASSERVITA**

~~L'area asservita alle nuove costruzioni è quella corrispondente all'indice di fabbricabilità stabilito dal PRG.  
Per le costruzioni esistenti non comprese nell'ambito di strumenti attuativi la superficie asservita è quella stabilita all'atto della licenza o della concessione di edificare con un minimo di mt 5.00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà.~~

~~Si fa riferimento alla situazione catastale all'atto dell'approvazione del presente PRG. Per i nuovi interventi in aderenza alle volumetrie esistenti (quando sono consentiti dalle norme di zona) l'area ad essi asservita deve intendersi quella derivante dall'indice di fabbricabilità, aumentata della quantità corrispondente all'area precedentemente asservita alle costruzioni esistenti ed interessata dal nuovo intervento.~~

~~Per quanto concerne gli interventi di ristrutturazione edilizia l'area asservita continua ad essere quella relativa all'edificio originario. L'esatta superficie del lotto comprendente l'edificio e quella delle eventuali aree asservite, devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con gli estratti di mappe e certificati catastali attuali (in originale).~~

~~Le aree in tal modo asservite dovranno essere riportate in apposite planimetrie da tenersi a cura del Comune e restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.~~

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. 16/2008 e s.m.i., nel caso di DIA. Le aree asservite dovranno essere riportate in apposite planimetrie da tenersi a cura del Comune e restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.

### **ART 19\_1 - LOTTO ASSERVIBILE**

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PRG attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

### **ART. 19\_2 - PARCHEGGI PRIVATI**

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 13\_1.
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:
  - a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
  - b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, purchè assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2.
4. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.
7. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.
9. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è stabilita in ¼ della superficie agibile.

### **ART. 19\_3 - REQUISITI IGIENICO – SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI**

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

### **ART. 20 - RAPPORTO DI COPERTURA**

~~E' il rapporto tra la superficie coperta dalla costruzione e la superficie libera da asservimenti del lotto oggetto di intervento.~~

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

### ~~**ART. 21 – INTERVENTI EDILIZI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI**~~

~~**MANUTENZIONE ORDINARIA:** quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~



~~MANUTENZIONE STRAORDINARIA: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~

~~RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.~~

~~Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~

~~RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.~~

~~RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;~~

## **ART. 21 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **a) MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

– all'interno degli edifici:

- a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
- d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
- f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- h) risanamento o costruzione di vespai;
- i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

– all'esterno degli edifici:

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavei, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
- g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
- h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
- i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
- j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
- k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
- l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
- m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.

n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 della L.R. 16/2008 e s.m.i. purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

#### **b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 15\_3 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 13\_1, comma 5;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

#### **c) RESTAURO**

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 14\_4, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.



3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

4 Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

- a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
  - b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
  - d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
  - e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
  - f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
  - g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.
5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### **d) RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 14\_4, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### **e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. 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 14\_4;
  - b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. 16/2008 e s.m.i..
2. 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 e s.m.i., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 14\_4;
    - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/2008 e s.m.i., anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 14\_4;
  - d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 13\_1;
  - 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 come definiti dal presente articolo paragrafo g) e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

#### **f) SOSTITUZIONE EDILIZIA**

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

#### **g) NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
  - a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati comprese le pertinenze.
  - b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
  - c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
  - f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2008 e s.m.i. se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

#### **h) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

#### **ART. 21\_1 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE**

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

### **TITOLO IV - ZONIZZAZIONE**

..... OMISSIS.....

#### **ART. 23 - ZONE A**

A1 = S.SIRO

A1bis <sup>1</sup>

A2 = PIGNA

A2 = a levante della via San Francesco <sup>1</sup>

A3 = CENTRO

A4 = COLDIRODI

A5 = POGGIO

A6 = BUSSANA VECCHIA

<sup>1</sup> Comma aggiunto con Variante al P.R.G. approvata con DPGR n. 202 del 14/05/98

<sup>1</sup> Modifica introdotta con variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 197 del 29.03.1988.

## - DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- abitazione;
- uffici;
- pubblici servizi;
- ospitalità turistica **così come disciplinata dalla legislazione regionale di settore**;
- attrezzature pubbliche.

Potranno essere ammessi inoltre, qualora non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, fabbricati per:

- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44;
- laboratori e magazzini complementari delle vendite al minuto purchè non rumorosi, molesti o nocivi;
- artigianato purchè non in contrasto con le norme dei regolamenti di igiene e di polizia urbana e con le vigenti leggi;
- autorimesse.

Sono comunque tassativamente esclusi l'edilizia per l'industria, i laboratori artigianali rumorosi e comunque inquinanti, i depositi di materiale infiammabile, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone e sia incompatibile con tale destinazione o in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

~~OSPITALITA' TURISTICA: Corrisponde alle 4 distinte destinazioni d'uso, che contraddistinguono le strutture ricettivo-alberghiere.~~

~~STRUTTURE RICETTIVO ALBERGHIERE: sono costituite dagli esercizi pubblici a gestione unitaria che offrono ospitalità di tipo turistica.~~

~~Comprendono gli alberghi, le pensioni e le locande intesi ai sensi del R.D.L. 18 1 1937 n. 975 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché gli alberghi residenziali intesi nei termini di seguito specificati:~~

~~ALBERGHI RESIDENZIALI: sono le aziende che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da uno o più locali con cucina o posto cottura e bagno, aventi le caratteristiche ed i requisiti di seguito specificati:~~

~~1) prestazioni di servizi, dimensionati sui posti letto del complesso alberghiero residenziale.~~

~~1a) ricevimento, portineria, centralino telefonico;~~

~~1b) ricambio della biancheria da camera;~~

~~1c) pulizia unità abitative e servizi comuni;~~

~~1e) amministrazione.~~

~~2) attrezzature, dimensionate sui posti letto del complesso alberghiero residenziale:~~

~~2a) ristorante e/o tavola calda, bar;~~

~~2b) sale comuni;~~

~~2c) aree per lo sport;~~

~~2d) spazi di parcheggio pubblico.~~

~~3) caratteristiche delle unità abitative (U.A.)~~

~~3a) superficie minima mq 21;~~

~~3b) superficie massima mq 28 per 2 posti letto;~~

~~3c) superficie massima mq 38 per 4 posti letto;~~

~~3d) dotazione minima dell'unità abitativa.~~

~~— un posto macchina ogni 2 posti letto in aggiunta ai posti pubblici.~~

-AREE A SPAZIO PUBBLICO SOGGETTE A SPECIALI SERVITU' (vedi anche tabelle di zona).

L'insieme delle aree da riservare alla formazione degli spazi pubblici e da assoggettare a speciali servitù caratterizza le singole zone.

I fabbisogni teorici, per abitante, di aree per ciascun servizio e le quantità effettive di aree riservate in ogni singola zona, sono precisate nelle tabelle allegare alle presenti norme e indicate mediante apposita simbologia nella cartografia del piano.

Le aree per i servizi pubblici sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere ad ogni abitante un volume edificato di cento metri cubi (comprensivo di tutte le costruzioni, anche se non adibite ad abitazione).

Negli insediamenti di carattere commerciale o direzionale a cento metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di ottanta metri quadri di area a spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà sistemata a parcheggio.

Nei lotti di pertinenza delle costruzioni debbono inoltre essere asservite aree a verde ed a parcheggio private in misura non inferiore a quella minima prescritta nelle tabelle di zona.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi anche tabelle di zona) <sup>1</sup>

#### **A REGIME**

Le zone A debbono essere sottoposte a strumento attuativo unico finalizzato essenzialmente: per le zone A1 ed A2 - alla conservazione edilizia dei volumi esistenti, mentre per le zone A3, A4, A5, ed A6 alla conservazione urbanistico-ambientale del contesto urbano considerato.

Tali zone costituiscono zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 legge 5 agosto 1978 n. 457.

I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo 1) degli artt. 7,8,9 del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2-4-1968.

*All'interno della perimetrazione della zona A1-S.Siro, è creata una sottozona denominata A1-Bis. In tale sottozona è consentita la realizzazione di un parcheggio interrato multipiano posto al di sotto del profilo naturale del terreno, nonché la demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica frontistante C.so degli Inglesi; la restante parte della copertura sarà realizzata con giardino pensile. Ai fini della ricomposizione volumetrica della zona, sono ammessi ulteriori s.u.a. estesi ad aree finalizzate alla realizzazione di interventi simili per caratteristiche e destinazioni.* <sup>3</sup>

#### **IN VIA TRANSITORIA**

In tali zone, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo **nonché quelli di così detta "ristrutturazione edilizia leggera"** prevista e disciplinata all'art. 2 della L.R. 25/93 compreso il mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari che comporta il passaggio ad altra categoria funzionale, fermo restando il vincolo di destinazione alberghiera di cui alla L.R. 1/2008. Qualora l'intervento comporti il mutamento della destinazione d'uso ad altra categoria funzionale da cui consegua un incremento del carico urbanistico dell'intero organismo edilizio o di parte prevalente di esso, sarà necessario reperire le aree da destinare a standards urbanistici previste dalle tabelle di zona, eventualmente monetizzabili sulla scorta dei valori individuati con specifico atto deliberativo.

Gli interventi di recupero ai fini residenziali realizzati ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso a residenza realizzati ai sensi della L.R. 25/93 nonché gli interventi di suddivisione in più unità immobiliari residenziali, sono ammissibili a condizione che sia rispettata la dimensione minima della singola unità immobiliare stabilita in mq. 50 di superficie agibile.

Sono invece subordinati in ogni caso all'approvazione del piano attuativo interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché ricostruzioni o nuove edificazioni.

#### **ZONA A2 PIGNA <sup>2</sup>**

*Relativamente alla zona A2-Pigna che interessa la zona della Pigna, vale la seguente normativa fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di verifica di fattibilità geotecnica contenuta nel Decreto Ministeriale 21.01.1981 lettera H.3 nonchè di quelle in materia sismica nella Legge Regionale 29/1983:*

a) Salvo il disposto di cui all'art. 24 della Legge 08.07.1987 n. 24 sono condizionati alla redazione di un unico Strumento Urbanistico Attuativo gli interventi di:

- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia comportante aumento di unità abitative;
- completamente eccedente il 5% del volume esistente ovvero realizzato per fini diversi dall'adeguamento igienico e tecnologico;
- creazione di viabilità veicolare o di parcheggi rotativi nonchè di parcheggi in struttura;
- ristrutturazione edilizia comportanti mutamenti di destinazione d'uso che riguardino i servizi e le attività ricettive esistenti;

b) Nelle more della formazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi di:

- demolizione solo degli edifici fortemente degradati condizionatamente alla redazione di un rilievo dello stato di fatto, alla realizzazione di una documentazione fotografica ed alla presentazione di una relazione che descriva le caratteristiche tipologiche costruttive e strutturali dell'edificio nonchè i tipi dei materiali impiegati;

- manutenzione ordinaria e straordinaria semprechè realizzata relazionando gli interventi alle caratteristiche tipiche dell'esistente;

<sup>1</sup> Per le zone A2 ed A3 le prescrizioni particolari sono state modificate ed integrate con le varianti al P.R.G. approvate con D.P.G.R. n. 197 del 29.03.1988.

<sup>3</sup> Comma aggiunto con Variante al P.R.G. approvata con DPGR n. 202 del 14/05/98.

<sup>2</sup> Comma aggiunto con Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 197 del 29.03.1988.

- restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, strutturali e dei materiali esistenti;

- opere interne di cui all'articolo 26 della Legge 28.02.1985 n. 47;

- ristrutturazione di più unità immobiliari nell'ambito dello stesso edificio con aumento del 5% del volume della superficie agibile per adeguamenti igienici e tecnologici, purchè non siano mutati il numero dei piani non venga aumentato il numero di unità abitative, non venga mutato il carattere dei prospetti e sia dettata dalla finalità di migliorare le condizioni di abitabilità.

La posizione delle scale deve essere mantenuta entro la parte di edificio che riveste all'interno della tipologia ricorrente la funzione distributiva ai diversi piani; la superficie e la forma delle finestre e delle porte sui prospetti devono mantenere gli stessi rapporti dimensionali riscontrabili in quelle esistenti e, nel caso fosse necessario aprirne di nuove, queste dovranno essere localizzate nelle facciate analogamente a quelle della tipologia ricorrente.

I materiali utilizzati nelle facciate e in copertura dovranno essere quelli tradizionali dell'edilizia del Centro Storico;

- ricostruzione degli edifici demoliti, solo se la demolizione sia avvenuta in epoca recente e comunque successiva all'approvazione del Piano Regolatore Generale; siano stati eseguiti i rilievi e sia stata acquisita la necessaria documentazione fotografica e descrittiva relativa all'edificio demolito, talchè la ricostruzione possa avvenire: recuperando l'identica volumetria preesistente, rifacendosi alla tipologia, alla posizione delle bucaure in facciate (porte e finestre) ed alla loro forma; mantenendo lo stesso numero dei piani e con incremento del numero delle unità abitative in misura non superiore ad un alloggio per ogni organismo edilizio; realizzando le stesse caratteristiche delle facciate quanto ad uso dei materiali, colori, infissi, ecc.

c) In ogni caso all'interno della zona A2 del Centro Storico della Pigna, per qualsiasi intervento che riguardi l'esterno degli edifici e le strade dovranno essere impiegati gli stessi materiali tipici del Centro Storico e caratteristici delle preesistenze, che dovranno altresì essere utilizzati nel modo caratteristico della tradizione edilizia dello stesso Centro Storico".

..... OMISSIS.....

## **ART. 24 - ZONE B**

..... OMISSIS.....

### **IN VIA TRANSITORIA (B2,B3,B4,B5,B6,B7)**

#### **a) ZONE B2 - B3 - B4 - B5**

Prima dell'approvazione degli specifici strumenti attuativi unici di ogni zona B, sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché interventi di restauro, e di risanamento conservativo e di "ristrutturazione edilizia leggera" prevista e disciplinata all'art. 2 della L.R. 25/93 compreso il mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari che comporta il passaggio ad altra categoria funzionale, fermo restando il vincolo di destinazione alberghiera di cui alla L.R. 1/2008. Qualora l'intervento comporti il mutamento della destinazione d'uso ad altra categoria funzionale da cui consegua un incremento del carico urbanistico dell'intero organismo edilizio o di parte prevalente di esso, sarà necessario reperire le aree da destinare a standards urbanistici previste dalle tabelle di zona, eventualmente monetizzabili sulla scorta dei valori individuati con specifico atto deliberativo.

Gli interventi di recupero ai fini residenziali realizzati ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso a residenza realizzati ai sensi della L.R. 25/93 nonché gli interventi di suddivisione in più unità immobiliari residenziali, sono ammissibili a condizione che sia rispettata la dimensione minima della singola unità immobiliare stabilita in mq. 50 di superficie agibile.

~~In quest'ultimo caso può essere assentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente da "abitazione" ad altra destinazione ammissibile e non viceversa e comunque in misura non superiore al 25% della superficie lorda dell'edificio.~~

Sono altresì assentibili, mediante ~~diretta concessione di edificare~~ **permesso di costruire**, locali interrati ad uso **autorimessa non residenziale**.

Zona B4-Bis – Laboratorio Farmaceutico – E' ammesso l'intervento di ampliamento volumetrico nella misura non superiore al 20% delle volumetrie esistenti fuori terra. La nuova volumetria dovrà essere sviluppata su un numero massimo di due piani per un'altezza massima di 9 metri e comunque rispettare i restanti parametri della tabella della zona B4.



*Ai fini della ricomposizione urbanistica della zona sono ammessi, all'interno della zona B4 – Baragallo A, ulteriori S.U.A., non estesi all'intera zona finalizzati a dare concreta attuazione alle prescrizioni particolari di zona indicate dal PRG, o comunque con esse compatibili.<sup>3</sup>*

#### **b) ZONE B1 - B6 - B7**

Oltre agli interventi assentibili nelle zone B2 - B3 - B4 - B5, sono consentiti quelli di ristrutturazione edilizia, ferma restando la percentuale del 25% per i mutamenti di destinazione d'uso, consentiti solo da "abitazione" ad altra destinazione ammissibile e non viceversa. Fermo restando il vincolo di destinazione alberghiera di cui alla L.R. 1/2008, qualora l'intervento comporti il mutamento della destinazione d'uso ad altra categoria funzionale da cui consegua un incremento del carico urbanistico dell'intero organismo edilizio o di parte prevalente di esso, sarà necessario reperire le aree da destinare a standards urbanistici previste dalle tabelle di zona, eventualmente monetizzabili sulla scorta dei valori individuati con specifico atto deliberativo.

Gli interventi di recupero ai fini residenziali realizzati ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso a residenza realizzati ai sensi della L.R. 25/93 nonché gli interventi di suddivisione in più unità immobiliari residenziali, sono ammissibili a condizione che sia rispettata la dimensione minima della singola unità immobiliare stabilita in mq. 50 di superficie agibile.

*E' altresì ammesso l'ampliamento del piano terreno delle volumetrie alberghiere, sino ad un massimo di 1/5 della superficie di calpestio del piano terreno, purchè sia destinato esclusivamente a sale comuni e servizi tali da confermare o migliorare la classificazione prevista dalla Legge Regionale n. 11 del 04.03.1982 e successive modificazioni.<sup>1</sup>*

*All'intero della zona B1 è stata creata una sottozona denominata B1-bis nella quale è possibile realizzare la ristrutturazione urbanistica del compendio immobiliare mediante la demolizione e ricostruzione, anche con traslazione del sedime, ed il mutamento della destinazione d'uso delle volumetrie esistenti sul lotto e, comunque, nel limite massimo di mc. 3249 e nel rispetto degli altri parametri stabiliti dallo s.u.a.. Ai fini della ricomposizione urbanistica della zona sono ammessi, all'interno della restante parte della zona B1, ulteriori SUA estesi ad una minore superficie rispetto a quella originariamente prescritta dal PRG, purchè le destinazioni degli insediamenti previsti siano ricomprese tra quelle indicate nell'art. 24 delle N.d.A. del PRG.<sup>2</sup>*

#### **ZONE B8 - B9**

##### **a) INTERVENTI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI**

Sono consentiti ~~con diretta concessione di edificare~~ opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli standards di zona (vedi tabelle di zona).

Nei casi di ricostruzione per demolizione anche parziale di volumetrie preesistenti devono essere integralmente rispettate le prescrizioni di zona relative alle nuove edificazioni, per le parti di edificio interessate dall'intervento.

##### **b) NUOVI INTERVENTI VOLUMETRICI**

Le nuove volumetrie sono consentite, ~~previo rilascio di specifica concessione di edificare~~, nel rispetto dei parametri edilizio urbanistici stabiliti nelle tabelle di zona.

..... OMISSIS.....

#### **ART. 25 - ZONE BC**

..... OMISSIS.....

#### **IN VIA TRANSITORIA**

**NUOVI INTERVENTI-** In ogni zona BC sono consentiti nelle more della formazione dello strumento attuativo unico di ciascuna zona nuovi interventi edificatori, purchè siano destinati esclusivamente all'ospitalità turistica intesa nei termini specificati dalle presenti norme.

Detti interventi, che possono altresì comportare l'eliminazione di quelle volumetriche che si dimostrassero con loro incompatibili, sono subordinati all'approvazione di strumenti attuativi estesi ad aree contigue ed aventi superficie non inferiore a mq 10.000 e debbono essere progettati sulla base di un  $It \leq 1,00$  mc/mq, applicabile alle aree non destinate a servizi pubblici dal PRG e nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e dei rapporti delle aree a "standards" minimi previsti nelle tabelle di zona allegate alle presenti norme.

Tali strumenti attuativi debbono altresì darsi carico di approntare una specifica indagine relativa alla struttura alberghiera al fine di predeterminare in modo particolare le effettive esigenze di tipo turistico alberghiero e poter quindi

<sup>3</sup> Modifica introdotta con Variante al P.R.G. approvata con Deliberazione del C.C. n. 8 del 17/02/99.

<sup>1</sup> Modifica introdotta con Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 1276 del 03.12.1987

<sup>2</sup> introdotta con variante connessa ex art. 2 L.R. 30/92 (s.u.a. Marchetti) approvata con provvedimento



stabilire sulla base di concrete valutazioni le quantità volumetriche per ognuno dei 4 tipi di interventi turistico-ricettivi consentiti (albergo, albergo-residenziale, pensione e locanda) necessarie all'individuazione di un equilibrato riassetto della struttura ricettivo-alberghiera in riferimento agli indirizzi politico-amministrativi emergenti in materia.

Detta indagine può non essere effettuata per i primi interventi di ogni zona sino al raggiungimento per ognuna della quota di mc. 20.000, oltre tale valore l'approntamento di una indagine puntuale nei termini sopra precisati viene a configurarsi come elemento indispensabile alla formulazione di qualsivoglia strumento attuativo e pertanto deve far parte integrante degli elaborati di detti strumenti attuativi.

Sono altresì assentibili, mediante ~~diretta concessione di edificare~~ **permesso di costruire**, locali interrati ad uso **autorimessa non residenziale**.

..... OMISSIS.....

## **ART. 28 - ZONE D**

..... OMISSIS.....

### **ZONE D5 - D6**

L'edificazione è assentibile, mediante ~~diretta concessione di edificare~~ **permesso di costruire**, nel rispetto dei parametri edilizio urbanistici specificati nelle tabelle di zona.

..... OMISSIS.....

## **ART. 31 - ZONE E**

..... OMISSIS.....

### **ZONA E1**

..... OMISSIS.....

### **IN VIA TRANSITORIA**

Prima dell'approvazione di ciascun S.U.A. di comparto sono consentiti:

a) sulle volumetrie esistenti, opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione, ricostruzione e di integrazione volumetrica **sulla base dell'indice di utilizzazione insediativa attribuito alla zona**.

Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati devono essere contenuti in una ~~volumetrica~~ **superficie agibile** massima non superiore al 20% per i fabbricati residenziali con ~~volumetrica~~ **superficie agibile** inferiore a ~~200 mc. 60 mq.~~, aumentabile del 10% della ~~volumetrica~~ **superficie** residua per gli edifici con ~~volumetrica~~ **superficie agibile** compresa fra i ~~200 ed i 500 mc. 60 mq. ed i 150 mq.~~;

**La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di entrata in vigore del P.R.G. vigente.**

**Gli interventi che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, prevedono il recupero ai fini residenziali di parti diverse del sottotetto sono ammissibili solamente se rispettano, nella globalità dell'intervento, il rapporto di 1/4 di superficie destinata ad annessi alla conduzione del fondo e comunque non inferiore a 20 mq. di superficie agibile.**

**Nel caso di suddivisione in più unità immobiliari residenziali, la dimensione minima delle stesse non potrà essere inferiore a mq. 50 di superficie agibile per ciascuna unità.**

b) nuove volumetrie, **qualora compatibili con il regime del livello locale dell'Assetto Insediativo del PTCP**, sulla base di un indice di ~~fabbricabilità fondiario~~ **utilizzazione insediativa** non superiore a ~~0,075 mc/mq., 0,01 mq./mq di cui non più di 0,05 mc/mq ad usi residenziali~~ sino al raggiungimento di una ~~volumetrica~~ **superficie agibile** massima di ~~mc. 500 150 mq.~~ e nel rispetto dei restanti parametri stabiliti dalle tabelle di zona.

**Il lotto minimo asservibile di proprietà libero da precedenti asservimenti, è stabilito in mq. 5.000 di cui almeno mq. 3.000 contigui su cui realizzare il fabbricato.**

**La dimensione minima della porzione residenziale non può essere inferiore a mq. 50 di superficie agibile.**

**E' consentito l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti in un intorno circolare avente raggio di mt. 500 e compresi nello stesso comparto, sino all'ottenimento di una ~~volumetrica~~ **superficie agibile** massima ~~residenziale~~ di ~~500 mc. 150 mq.~~;**

**I fabbricati debbono essere connessi alla conduzione agricola dei fondi e pertanto debbono ricomprendere almeno un locale non residenziale destinato alla conduzione del fondo della superficie minima di mq 20 di superficie agibile.**

I fabbricati devono avere copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, in quest'ultimo caso con orientamento del colmo parallelo alle curve di livello. Eventuali proposte progettuali che si discostino dalla tipologia della copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, dovranno essere adeguatamente motivate da eventuali ricorrenze significative nella tipologia degli edifici esistenti in un intorno significativo.

Il lotto di intervento (mappali asserviti) deve essere oggetto di uno studio di dettaglio riportante lo stato di fatto e gli interventi di sistemazione e manutenzione previsti.

La realizzazione di eventuali porzioni interrato collegate funzionalmente e strutturalmente a fabbricati a destinazione residenziale, da computarsi ai sensi dell'art.13\_1, devono essere in ogni caso contenute, al netto delle intercapedini, nel perimetro della superficie coperta del fabbricato.

I locali interrati non collegati funzionalmente e strutturalmente a fabbricati a destinazione residenziale sono ammessi esclusivamente nel rispetto della seguente normativa :

- il fabbricato deve essere destinato alla conduzione del fondo
- il perimetro del fabbricato, dovrà essere posto ad una distanza minima dal perimetro dei fabbricati circostanti di metri 10;
- tali locali saranno da computarsi in ragione dell'indice di utilizzazione insediativa.

c) impianti a serra purchè:

- 1) la superficie coperta non superi il 75% dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a mq 1.000;
- 2) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non superi i mt. 6,00;
- 3) le distanze minime non siano inferiori a:
  - a) mt. 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
  - b) mt. 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a mt 7,00;
  - c) mt. 6,00 dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i 7,00 e 15,00 mt.;
  - d) mt. 10,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a mt. 15,00;
- 4) i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di mt 3,00;
- 5) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

## ZONA E2

..... OMISSIS.....

### IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione, o del rilascio del prescritto nulla osta, di ciascun S.U.A. di comparto sono consentiti:

- a) sulle volumetrie esistenti gli stessi interventi ed opere assentibili nella zona E1;
- b) nuove volumetrie, **qualora compatibili con il regime del livello locale dell'Assetto Insediativo del PTCP, nel rispetto dei parametri e delle norme previsti per la zona E1. sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,06 mc/mq., di cui non più di 0,03 mc/mq ad usi residenziali sino ad un massimo di mc. 500 e nel rispetto dei restanti parametri stabiliti dalle tabelle di zona.**

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti in un intorno circolare avente raggio di mt. 500 e compresi nello stesso comparto, sino all'ottenimento di una volumetria massima residenziale di 500 mc.;

- c) impianti a serra, nei limiti stabiliti per la zona E1.

## ZONA E3

L'edificabilità nella zona è assentibile ~~mediante diretta concessione di edificare~~ con i seguenti parametri:

- a) ~~residenza= If < 0,03 mc/mq. sino ad un massimo di 500 mc. Per i restanti parametri vedi tabelle di zona;~~ **nuove volumetrie, qualora compatibili con il regime del livello locale dell'Assetto Insediativo del PTCP, nel rispetto dei parametri e delle norme previsti per la zona E1.**
- b) ~~attrezzature con esclusione delle stalle e relativi locali accessori: If < 0,03 mc/mq. Per i restanti parametri vedi tabelle di zona;~~

c) stalle e relativi locali accessori:

Rc < 0,25

H < mt 4,5

Df > mt ~~10,00~~ 20,00

Dc > mt 5,00

Ds → ~~vedi D.M. 1/4/68.~~ mt. 5,00

E' ammessa la residenza del custode purchè non abbia superficie ~~utile~~ **agibile** maggiore di mq. ~~100-150~~ e la ~~relativa volumetria non risulti superiore al valore di If=0,03 mc/mq. sulla base di un IUI di 0,01 mq./mq..~~

Le aree asservite alle volumetrie per ricoveri animali secondo il prescritto rapporto di copertura < 25%, sono asservibili altresì alla volumetria dell'alloggio del custode sulla base ~~di un indice di fabbricabilità fondiario < 0,03 mc/mq. di un IUI di 0,01 mq./mq..~~

d) impianti a serra nei limiti stabiliti per la zona E1.

E' ammessa l'installazione di campeggi estivi previa approvazione di specifici S.U.A.

La volumetria complessivamente realizzabile non deve comportare ~~un indice di fabbricabilità superiore a 0,03 mc/mq.~~ **un IUI superiore a 0,01 mq./mq..**

Sono inoltre consentiti sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non contrastino con il mantenimento, la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche degli stessi, **con i limiti previsti per le zone E1.**

Sono altresì ammessi ampliamenti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati, purchè risultino contenuti in ~~un volume massimo~~ **una superficie agibile** non superiore al 10% ~~del volume di quella esistente alla data di adozione della variante al P.R.G.~~ **al momento di entrata in vigore del P.R.G. vigente.**

**La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di entrata in vigore del P.R.G. vigente.**

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui, purchè ricadenti in un intorno circolare avente raggio di mt 500 e compresi nella zona E3, sino all'ottenimento di una ~~volumetria massima residenziale~~ **superficie agibile** di ~~mc. 500~~ **150 mq.**

#### **ZONA E4**

L'edificazione ammessa, fatte salve altre eventuali prescrizioni contenute nelle tabelle di zona, deve essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche ambientali determinate dalla presenza dell'ulivo nella zona.

~~L'edificabilità nella zona è assentibile mediante diretta concessione di edificare sulla base di un indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq. rispettivamente sia per la residenza sia per le attrezzature ammesse e nel rispetto dei restanti parametri specificati nelle tabelle di zona.~~

**Nuove volumetrie, qualora compatibili con il regime del livello locale dell'Assetto Insediativo del PTCP, sono assentibili nel rispetto dei parametri e delle norme previsti per la zona E1.**

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui, purchè compresi nella zona E4, fino ad un ~~indice fondiario massimo~~ **IUI massimo di 0,02 mq/mq** complessivo di ~~0,075 mc/mq.~~ da applicarsi sul lotto da edificare, e comunque non oltre i ~~500 mc residenziali~~ **150 mq. di superficie agibile.**

E' ammesso l'impianto di campeggi estivi previa approvazione di specifico S.U.A., sulla base di un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,03 mc/mq.

Sono altresì consentiti interventi sulle volumetrie esistenti ed eventuali incrementi ~~volumetrici~~ **della superficie agibile**, motivati da esigenze igienico-tecnologiche, identici a quelli assentibili nella zona E3.

..... OMISSIS.....

#### **ZONA E5**

L'edificabilità nella zona è assentibile ~~mediante diretta concessione di edificare~~ nel rispetto dei **seguenti** parametri: ~~edilizio urbanistici specificati nelle tabelle di zona.~~

**H max: 3 mt**

**H max recupero sottotetti L.R. 24/2001: 4 mt**

**N° piani: 1**

**S.A. max: 50 mq**

**Lotto minimo asservibile di proprietà: 10000 mq**

**UIU: 0,005 mq/mq**

**D fabbricati: 40 mt**

**D confini: 5 mt**

**D strade : 5 mt**

Il lotto di intervento (mappali asserviti) deve essere oggetto di uno studio di dettaglio riportante lo stato di fatto e gli interventi di sistemazione e manutenzione previsti.

Sulle volumetrie esistenti sono consentiti gli stessi interventi assentibili per quelle ricadenti nella zona E4.

~~E' consentito l'asservimento di lotti non contigui, purchè ricadenti in un intorno circolare avente raggio di mt. 500 e compresi nella zona E5, sino all'ottenimento di una volumetria massima residenziale di mc. 500.~~

..... OMISSIS.....

## **TITOLLO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

..... OMISSIS.....

#### **ART. 40 – DEROGHE**

~~Per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse il Sindaco può concedere deroghe alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale ad eccezione degli indici di fabbricabilità, delle destinazioni di zona e della distanza dai confini di proprietà, secondo la procedura di cui all'art. 3 della Legge 21.12.55 n. 1357 ed all'art. 41 quater della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni.~~

#### **ART. 40 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale di assenso sul relativo progetto ed acquisizione del nulla-osta della Provincia interessata da rendersi entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento degli atti, decorso il quale si considera acquisito.
2. La deliberazione consiliare di cui al comma 1 ed i relativi allegati sono depositati a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per un periodo di tempo stabilito dal Comune fra quindici e trenta giorni consecutivi, previo avviso affisso all'Albo pretorio e divulgato con ogni altro mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione nello stesso periodo di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse. Le determinazioni in ordine alle osservazioni presentate sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare da adottarsi nei successivi trenta giorni.
3. Il permesso di costruire in deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Resta ferma l'osservanza delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, di quelle statali e regionali in materia di altezze e di distanze nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia.

..... OMISSIS.....

#### **ART. 44 – INSEDIAMENTI COMMERCIALI.<sup>4</sup>**

..... OMISSIS.....

~~*1. Superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV): l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, al netto da muri perimetrali, pilastri e tramezzi interni. E' altresì compreso nella superficie di vendita lo spazio utilizzato da esposizione di merci e simili anche se posto all'esterno. In tal caso la superficie di vendita da utilizzarsi all'esterno non potrà superare il 50 % della SV posta all'interno ed essere adeguatamente delimitata. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, gallerie e passaggi di comunicazione (compresi scale, rampe, montacarichi ed ascensori).*~~

#### **Superficie netta di vendita**

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

..... OMISSIS.....

<sup>4</sup> Articolo introdotto a seguito di variante al P.R.G. Variante per adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, approvata con D.P.G.R. n. 56 del 29/03/2004.

**NUOVE TABELLE DI ZONA  
DELLE ZONE AGRICOLE**

## ZONA E1

PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VARIANTE			NORMATIVA		
		unità di misura	A REGIME	TRANSITORIA	serr e
			(1)	(1) Res.Attr.	
Obbligo di S.U.A.			SI	NO	VEDI L.R. 1.6.76 N° 17
Superficie minima S.U.A.			COMP.	-	
Indice Territoriale	= It	mc/mq	0,15*	-	
Indice Utilizzazione Insediativa	= I.U.I.	mq/mq	-	0,01	
Lotto minimo asservibile	= Lmin	mq.		5.000 <sup>(2)</sup>	
Altezza massima	= H	mt.		6,50	
Altezza massima recupero sottotetti LR 24/2001	= Hr	mt.		7,50	
N° max piani fuori terra S.A.<70 mq.	= N	N		1	
N° max piani fuori terra S.A.>70 mq.	= N	N		2	
Distanza min. dai fabbricati nuove costruzioni	= Dfn	mt.		20,00	
Distanza min. dai fabbricati interventi sull'esistente	= Dfe	mt.		10,00	
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.		5,00	
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.		5,00	
Superficie coperta	= Sc	mq.		-	
Superficie Agibile min	= S.A. min	mq.		50	
Superficie Agibile max	= S.A. max	mq.		150	
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	N		-	
Asservimento lotti non contigui				SI	
Parcheggi Privati		mq/100mq S.A.		35	

### NOTE

<sup>(1)</sup> Vedi art. 31 N.T.A.

<sup>(2)</sup> di cui non meno di 3.000 mq. contigui su cui realizzare il fabbricato

(\*) di cui non più di 0,10 mc/mq ad usi residenziali oppure + 10% volumi esistenti

COMPARTI: a,b,c,d,e,f,g.



<b>ZONA E2</b>					
PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VARIANTE			NORMATIVA		
		unità di misura	A REGIME	TRANSITORIA	serr e
			(1)	(1) Res.Attr.	
Obbligo di S.U.A.			SI	NO	VEDI L.R. 1.6.76 N° 17
Superficie minima S.U.A.			COMP.	-	
Indice Territoriale	= It	mc/mq	0,15*	-	
Indice Utilizzazione Insediativa	= I.U.I.	mq/mq	-	0,01	
Lotto minimo asservibile	= Lmin	mq.		5.000 <sup>(2)</sup>	
Altezza massima	= H	mt.		6,50	
Altezza massima recupero sottotetti LR 24/2001	= Hr	mt.		7,50	
N° max piani fuori terra S.A.<70 mq.	= N	N		1	
N° max piani fuori terra S.A.>70 mq.	= N	N		2	
Distanza min. dai fabbricati nuove costruzioni	= Dfn	mt.		20,00	
Distanza min. dai fabbricati interventi sull'esistente	= Dfe	mt.		10,00	
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.		5,00	
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.		5,00	
Superficie coperta	= Sc	mq.		-	
Superficie Agibile min	= S.A. min	mq.		50	
Superficie Agibile max	= S.A. max	mq.		150	
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	N		-	
Asservimento lotti non contigui				SI	
Parcheggi Privati		mq/100mq S.A.		35	

## NOTE

<sup>(1)</sup> Vedi art. 31 N.T.A.

<sup>(2)</sup> di cui non meno di 3.000 mq. contigui su cui realizzare il fabbricato

(\*) di cui non più di 0,10 mc/mq ad usi residenziali oppure + 10% volumi esistenti

COMPARTI: a,b,c,d

<b>ZONA E3</b>							
PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VARIANTE			NORMATIVA				
		unità di misura					
			(1) Res.Attr	(1) Stalle	(1) Serr e	(1) Cam- ping	
Obbligo di S.U.A.			NO	NO	NO	SI	
Superficie minima S.U.A.			-		VEDI L.R. 1.6.76 N° 17	Interv.	
Lotto minimo asservibile		mq.	5.000 <sup>(2)</sup>				
Indice Territoriale	= It	mc/mq	-	-			0,035
Indice Utilizzazione Insediativa	= I.U.I.	mq/mq	0,01	-			
Altezza massima	= H	mt.	6,50	4,5			
Altezza massima recupero sottotetti LR 24/2001	= Hr	mt.	7,50	-			
N° max piani fuori terra S.A.<70 mq.	= N	N	1	1			
N° max piani fuori terra S.A.>70 mq.	= N	N	2	1			
Distanza min. dai fabbricati nuove costruzioni	= Dfe	mt.	20,00	20,00			
Distanza min. dai fabbricati interventi sull'esistente	= Dcn	mt.	10,00	10,00			
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.	5	5			
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.	5,00	5,00			
S.A. max alloggio custode	= S.A.c	mq.	-	150			
Superficie Agibile min	= S.A. min	mq.	50	-			
Superficie Agibile max	= S.A. max	mq.	150	-			
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	%	-	25			
Asservimento lotti non contigui			SI	SI			
Parcheggi Privati		mq/100mq S.A.	35				

## NOTE

<sup>(1)</sup> Vedi art. 31 N.T.A.

<sup>(2)</sup> di cui non meno di 3.000 mq. contigui su cui realizzare il fabbricato

## ZONA E4

PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VARIANTE			NORMATIVA	
		unità di misura		
			<sup>(1)</sup> Res.Attr	<sup>(1)</sup> Camp. Estivi
Obbligo di S.U.A.			NO	SI
Superficie minima S.U.A.			-	Interv.
<b>Lotto minimo asservibile</b>		<b>mq.</b>	<b>5.000 <sup>(2)</sup></b>	
Dimensione minima residenza		mc.	150	
Indice Territoriale	= It	mc/mq	-	0,03
Indice Utilizzazione Insediativa	= I.U.I.	mq/mq	0,01	
Indice Utilizzazione Insediativa max sul lotto di intervento	= I.U.I.max	mq/mq	0,02	
Altezza massima	= H	mt.	6,50	
Altezza massima recupero sottotetti LR 24/2001	= Hr	mt.	7,50	
N° max piani fuori terra S.A.<70 mq.	= N	N	1	
N° max piani fuori terra S.A.>70 mq.	= N	N	2	
Distanza min. dai fabbricati nuove costruzioni	= Dfe	mt.	20,00	
Distanza min. dai fabbricati interventi sull'esistente	= Dcn	mt.	10,00	
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.	5,00	
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.	5,00	
Superficie coperta	= Sc	mq.	-	
Superficie Agibile min	= S.A. min	mq.	50	
Superficie Agibile max	= S.A. max	mq.	150	
Asservimento lotti non contigui			SI	
Parcheggi Privati		mq/100mq S.A.	35	

### NOTE

<sup>(1)</sup> Vedi art. 31 N.T.A.

<sup>(2)</sup> di cui non meno di 3.000 mq. contigui su cui realizzare il fabbricato

## ZONA E5

PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VARIANTE			NORMATIVA	
		unità di misura	<sup>(1)</sup> E5/1	<sup>(1)</sup> E5
Obbligo di S.U.A.			SI	NO
Superficie minima S.U.A.			ZON A	-
Indice Territoriale	= It	mc/mq	0,03*	
Lotto minimo intervento		mq.		10.000
Indice Utilizzazione Insediativa	= I.U.I.	mq/mq		0,005
Altezza massima	= H	mt.	6,50	3,00
Altezza massima recupero sottotetti LR 24/2001	= Hr	mt.		4,00
N° massimo piani fuori terra	= N	N	2	1
Distanza minima fabbricati	= Df	mt.	20,00	40,00
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.	10,00	5,00
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.	5,00	5,00
Superficie coperta	= Sc	mq.	-	-
Superficie Agibile max	= S.A. max	mq.	150	50
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	N	-	-
Asservimento lotti non contigui			SI	NO
Parcheeggi Privati		mq/100mq S.A.		35

### NOTE

<sup>(1)</sup> Vedi art. 31 N.T.A.

(\*) da intendersi come ordine di grandezza dei pesi da insediare.