



# INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>CAPO I – GENERALITÀ</b> .....   | <b>6</b>  |
| <i>Art.1 – Principi e finalità</i> .....   | <b>6</b>  |
| <i>Art.2 – Contenuti delle norme e articolazione del PUC</i> .....   | <b>6</b>  |
| <i>Art.3 – Elaborati del Puc</i> .....   | <b>6</b>  |
| <i>Art.4 – Principi interpretativi ed efficacia</i> .....  | <b>8</b>  |
| <b>TITOLO I - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>CAPO I - CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE UTILIZZAZIONI DERIVANTI DALLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA E DALLE CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE</b> ..... | <b>9</b>  |
| <i>Art.5 – Disposizioni generali</i> .....   | <b>9</b>  |
| <i>Art.6 - Disposizioni applicative</i> .....  | <b>10</b> |
| <i>Art.7 – Zone a grado “1” - AREE STABILI: Zone 1A</i> .....  | <b>10</b> |
| <i>Art.8 – Zone a grado “1” - AREE STABILI: Zone 1B</i> .....  | <b>11</b> |
| <i>Art.9 – Zone a grado “2” - AREE PARZIALMENTE STABILI : Zone 2A</i> .....  | <b>11</b> |
| <i>Art.10 – Zone a grado “2” - AREE PARZIALMENTE STABILI : Zone 2B</i> .....   | <b>12</b> |
| <i>Art.11 – Zone a grado “3” - AREE AL LIMITE DELLA STABILITÀ: Zone 3</i> .....  | <b>12</b> |
| <i>Art.12 – Zone di grado “4” - AREE TENDENZIALMENTE INSTABILI: Zone 4A</i> .....  | <b>12</b> |
| <i>Art.13 – Zone di grado “4” - AREE TENDENZIALMENTE INSTABILI: Zone 4B</i> .....  | <b>13</b> |
| <i>Art.14 – Zone di grado “5” - AREE AD INSTABILITÀ GENERALE: Zone 5</i> .....   | <b>13</b> |
| <i>Art.15 – Zone di grado “6” - AREE IN CONDIZIONI DI DEGRADO GEOMORFOLOGICO: Zone 6</i> .....   | <b>13</b> |
| <i>Art.16 - Elementi morfologici</i> .....   | <b>14</b> |
| <i>Art.17 - Norme di salvaguardia idrologica-idrogeologica</i> .....   | <b>14</b> |
| <i>Art.18 – Tutela idraulica per le aree inondabili con tempo di ritorno minore o uguale a 200 anni.</i> .....   | <b>14</b> |
| <b>CAPO II - CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE UTILIZZAZIONI DERIVANTI DALLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE</b> .....  | <b>15</b> |
| <i>Art.19 - Disposizioni applicative</i> .....   | <b>15</b> |
| <i>Art.20 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri</i> .....  | <b>15</b> |
| <i>Art.21 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti</i> .....   | <b>15</b> |
| <i>Art.22 - Nulla osta all’esercizio di attività specifiche</i> .....  | <b>16</b> |
| <b>TITOLO II - LIMITI ALL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA</b> .....  | <b>17</b> |
| <i>Art.23 - Generalità</i> .....   | <b>17</b> |
| <i>Art.24 - Margini di flessibilità</i> .....  | <b>17</b> |
| <b>CAPO I – LIMITI DI TUTELA STORICO-AMBIENTALE</b> .....  | <b>17</b> |
| <i>Art.25 - Limiti di natura paesaggistica</i> .....   | <b>17</b> |
| <i>Art.26 - Studio Organico d’Insieme</i> .....  | <b>18</b> |
| <b>CAPO II – LIMITI DI TUTELA ECOLOGICA</b> .....  | <b>19</b> |
| <i>Art.27 - Aree di valorizzazione e recupero dei corsi d’acqua e a rischio di inondazione</i> .....   | <b>19</b> |
| <i>Art.28 - Individuazione delle zone di rispetto cimiteriale</i> .....  | <b>20</b> |
| <i>Art.29 - Disciplina delle zone di rispetto ai cimiteri</i> .....  | <b>20</b> |
| <i>Art.30 - Aree percorse dal fuoco</i> .....  | <b>20</b> |
| <b>CAPO III – LIMITI DI TUTELA FUNZIONALE</b> .....  | <b>20</b> |
| <i>Art.31 - Classificazione delle vie di comunicazione</i> .....   | <b>20</b> |
| <i>Art.32 - Distanze minime dalle vie di comunicazione</i> .....   | <b>20</b> |
| <i>Art.33 - Individuazione delle fasce di rispetto della ferrovia</i> .....  | <b>21</b> |
| <i>Art.34 - Disciplina delle fasce di rispetto</i> .....   | <b>21</b> |
| <b>TITOLO III – DIMENSIONAMENTO DEL PUC</b> .....  | <b>22</b> |
| <i>Art.35 - Elementi del dimensionamento</i> .....   | <b>22</b> |
| <i>Art.36 - Definizione del peso insediativo e della capacità ricettiva a livello comunale</i> .....   | <b>22</b> |
| <i>Art.37 - Determinazione della quantità di suolo necessaria per rispondere al fabbisogno di servizi pubblici</i> .....   | <b>22</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITOLO IV – NORME DI CONFORMITA’</b> .....   | <b>23</b> |
| <b>CAPO I - GENERALITÀ</b> .....  | <b>23</b> |
| <i>Art.38 - Disposizioni applicative</i> .....  | 23        |
| <i>Art.39 - Articolazione della disciplina del territorio</i> .....   | 23        |
| <i>Art.40 - Disciplina degli organismi territoriali elementari</i> .....  | 24        |
| <b>CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI SUOLI</b> .....  | <b>25</b> |
| <i>Art.41 - Articolazione del territorio comunale in tessuti</i> .....  | 25        |
| <i>Art.42 - Tessuto urbano seriale continuo e aperto (TUS)</i> .....  | 25        |
| <i>Art.43 - Tessuto urbano continuo in configurazione aperta o chiusa (TUC)</i> .....   | 28        |
| <i>Art.44 - Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare (TUL 1)</i> .....                              | 31        |
| <i>Art.45 - Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare (TUL 2)</i> .....                          | 33        |
| <i>Art.46 - Tessuto urbano a lotti estensivo (TUL 3)</i> .....  | 35        |
| <i>Art.47 - Sub ambito con destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero (TUL/TA)</i> .....  | 37        |
| <i>Art.48 - Sub ambito con destinazione turistico-ricettiva all'aria aperta (TUL/TAA)</i> .....   | 38        |
| <i>Art.49 - Aree suscettibili di trasformazione</i> .....   | 38        |
| <i>Art.50 - Tessuto agricolo destinato alle colture intensive specializzate (TAS)</i> .....   | 39        |
| <i>Art.51 - Tessuto agricolo destinato alle colture legnose agrarie (TAL)</i> .....   | 41        |
| <i>Art.52 - Territorio di presidio ambientale</i> .....   | 43        |
| <i>Art.53 - Tessuto agricolo estensivo (TAE)</i> .....  | 45        |
| <i>Art.54 – Disciplina dei tipi edilizi</i> .....   | 46        |
| <b>CAPO III - DISCIPLINA DEI CARATTERI VISUALI</b> .....  | <b>47</b> |
| <i>Art.55 - Disciplina degli spazi edificati e delle visuali</i> .....  | 47        |
| <b>CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTALE</b> .....   | <b>48</b> |
| <i>Art.56 - Individuazione e disciplina dei siti di interesse archeologico</i> .....  | 48        |
| <i>Art.57 - Rete infrastrutturale</i> .....   | 48        |
| <i>Art.58 - Beni individui sparsi</i> .....   | 49        |
| <b>TITOLO V – NORME DI CONGRUENZA</b> .....   | <b>50</b> |
| <i>Art.59 - Elementi delle norme di congruenza</i> .....  | 50        |
| <b>CAPO I - AREE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE APPARTENENTI ALL’ORGANISMO TERRITORIALE COSTIERO</b> .....  | <b>50</b> |
| <i>Art.60 - Definizione dei Distretti di Trasformazione</i> .....   | 50        |
| <i>Art.61 - Criteri distributivi</i> .....  | 50        |
| <i>Art.62 - Attuazione del PUC nei Distretti di Trasformazione</i> .....  | 50        |
| <i>Art.63 - Convenzioni attuative</i> .....   | 51        |
| <i>Art.64 - Attuazione anticipata di opere pubbliche</i> .....  | 52        |
| <i>Art.65 - Distretti di Trasformazione integrati (TRZ)</i> .....   | 52        |
| <i>Art.66 - Distretti di Trasformazione produttivi (TRZD)</i> .....   | 53        |
| <i>Art.67 - Distretto di trasformazione alberghiero (TRZ/TA)</i> .....  | 54        |
| <i>Art.68 - Margini di flessibilità</i> .....   | 55        |
| <i>Art.69 - Progetti Norma dei Distretti di Trasformazione</i> .....  | 56        |
| <b>CAPO II - AREE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE APPARTENENTI ALLA FASCIA COSTIERA</b> .....  | <b>57</b> |
| <i>Art.70 - Approdo turistico</i> .....   | 57        |
| <i>Art.71 - Distretto di trasformazione costiero per la fruizione naturale e per attrezzature connesse alla balneazione (BLN)</i> .....                           | 59        |
| <i>Art.72 - Trasformazione di attrezzature ricettive all'aria aperta in servizi e attrezzature a carattere turistico connesse alla balneazione (BLN/ST)</i> ..... | 63        |
| <b>CAPO III – AREE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE APPARTENENTI ALL’ORGANISMO TERRITORIALE COLLINARE</b> ....  | <b>65</b> |
| <i>Art.73 - Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico (ST)</i> .....  | 65        |
| <b>TITOLO VI - CONFIGURAZIONE DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ E DEI SERVIZI</b> .....   | <b>71</b> |
| <i>Art.74 - Elementi principali del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi</i> .....   | 71        |
| <i>Art.75 - Infrastrutture per la viabilità</i> .....   | 71        |
| <i>Art.76 - Infrastruttura ferroviaria da dismettere</i> .....  | 72        |
| <i>Art.77 - Piste ciclabili e/o pedonali</i> .....  | 72        |
| <i>Art.78 - Attrezzature generali di interesse pubblico</i> .....   | 74        |
| <i>Art.78 bis - I.V.S. Infrastruttura mista viabilità e servizi</i> .....   | 78        |
| <i>Art.79 - Margini di flessibilità</i> .....   | 78        |
| <i>Art.80 - Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria</i> .....   | 78        |
| <i>Art.81 - Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana</i> .....  | 79        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>TITOLO VII – ATTUAZIONE DEL PUC .....</b>  | <b>80</b>  |
| <b>CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....</b>  | <b>80</b>  |
| <i>Art.82 - Programma Attuativo.....</i>  | <i>80</i>  |
| <i>Art.83 - Modalità di attuazione degli interventi .....</i>                                 | <i>80</i>  |
| <i>Art.84 - Utilizzazione degli indici.....</i>   | <i>81</i>  |
| <i>Art.85 - Destinazioni d'uso.....</i>   | <i>81</i>  |
| <b>CAPO II - CRITERI DI INDIRIZZO PER I PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE .....</b>                | <b>81</b>  |
| <i>Art.86 - Margini di flessibilità e aggiornamento periodico del PUC .....</i>               | <i>81</i>  |
| <i>Art.87 - Piani di zona.....</i>  | <i>82</i>  |
| <i>Art.88 - Programmi Urbani Complessi .....</i>  | <i>83</i>  |
| <i>Art.89 - Piano Urbano del Traffico .....</i>   | <i>83</i>  |
| <i>Art.90 - Piano del Verde.....</i>  | <i>83</i>  |
| <i>Art.91 - Piani di emergenza e di protezione civile.....</i>                                | <i>84</i>  |
| <i>Art.92 - Progetti di qualificazione commerciale.....</i>                                   | <i>84</i>  |
| <b>CAPO III - DEFINIZIONI E INDICI.....</b>   | <b>85</b>  |
| <i>Art.93 - Indici e definizioni urbanistico-ecologiche .....</i>                             | <i>85</i>  |
| <i>Art.94 - Definizioni edilizie.....</i>   | <i>87</i>  |
| <i>Art.95 - Distanze.....</i>   | <i>88</i>  |
| <b>CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>                                    | <b>89</b>  |
| <i>Art.96 - Principi.....</i>   | <i>89</i>  |
| <i>Art.97 - Categorie di interventi edilizi.....</i>  | <i>89</i>  |
| <b>CAPO V – USI DEL TERRITORIO.....</b>   | <b>95</b>  |
| <i>Art.98 - Criteri generali relativi agli usi del territorio.....</i>                        | <i>95</i>  |
| <i>Art.99 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.....</i>                         | <i>96</i>  |
| <b>TITOLO VIII - DISCIPLINA DELL'ARREDO .....</b>   | <b>99</b>  |
| <i>Art.100 - Disposizioni generali.....</i>   | <i>99</i>  |
| <i>Art.101 - Pavimentazioni degli spazi pubblici.....</i>                                     | <i>99</i>  |
| <i>Art.102 - Sistema della pubblica illuminazione.....</i>                                    | <i>100</i> |
| <i>Art.103 - Recinzioni ed altri elementi limitanti gli spazi pubblici .....</i>              | <i>100</i> |
| <i>Art.104 - Segnaletica verticale .....</i>  | <i>101</i> |
| <i>Art.105 - Sistema delle comunicazioni telefoniche.....</i>                                 | <i>101</i> |
| <i>Art.106 - Altri elementi di arredo pubblico .....</i>                                      | <i>101</i> |
| <i>Art.107 - Segnaletica pubblicitaria privata e spazi di affissione.....</i>                 | <i>102</i> |
| <i>Art.108 - Colori degli edifici.....</i>  | <i>103</i> |
| <i>Art.109 - Elementi accessori delle facciate .....</i>                                      | <i>103</i> |
| <i>Art.110 - Spazi commerciali integrativi all'aperto .....</i>                               | <i>104</i> |
| <b>TITOLO IX – NORME SPECIALI E FINALI.....</b>   | <b>104</b> |
| <b>CAPO I – NORME SPECIALI.....</b>   | <b>104</b> |
| <i>Art.111 - Strumenti Urbanistici Attuativi in vigore o in itinere .....</i>                 | <i>104</i> |
| <b>CAPO II – NORME FINALI.....</b>  | <b>105</b> |
| <i>Art.112 - Edifici in contrasto con il PUC.....</i>   | <i>105</i> |
| <i>Art.113 - Edifici condonati.....</i>   | <i>105</i> |
| <i>Art.114 - Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.....</i> | <i>105</i> |
| <i>Art.115 - Trascrizione in mappa.....</i>   | <i>106</i> |

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I – Generalità

#### **Art.1 – Principi e finalità**

1. Le presenti norme di attuazione del PUC del Comune di Diano Marina si ispirano a:

- a) i criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art.97 Cost. e nell'art.1 della legge n°241/1990
- b) il principio di semplificazione amministrativa e, segnatamente, di agevolazione del processo di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante lo snellimento e l'accelerazione dei relativi procedimenti urbanistico-edilizi nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale
- c) il principio di tutela del paesaggio e del patrimonio storico, affermati nell'art.9 Cost. e, segnatamente, di garanzia della tutela e della pertinente qualificazione dei più significativi elementi formali e tipologici che concorrono a caratterizzare le diverse componenti del paesaggio, assunto come condizione di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio
- d) il rispetto dei principi di eguaglianza tra i cittadini, anche in relazione al lavoro, di attivazione delle risorse e delle opportunità di fruizione dei servizi sociali, tutelati dagli artt.2, 3 e 4 Cost.

#### **Art.2 – Contenuti delle norme e articolazione del PUC**

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC del Comune di Diano Marina, ai sensi della legge 17.08.1942 n°1150 e s.m.i., della legge 28.01.1977 n°10 e della l.r. 04.09.1997 n°36, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, e, in quanto compatibili, delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale, ivi compresi i piani territoriali sovracomunali.

2. Ai fini di cui all'art.1, il PUC:

- a) definisce le invarianti strutturali del territorio, e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali
- b) individua l'articolazione del territorio interessato in Organismi Territoriali Elementari, Unità Insediative e Tessuti Edilizi, e conseguentemente, in Ambiti di conservazione e riqualificazione e Distretti di Trasformazione
- c) individua l'articolazione del territorio comunale in zone omogenee ai sensi del DM n°1444/1968
- d) stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, e le modalità operative da osservare nella fase di attuazione per quanto attiene alle trasformazioni fisiche e funzionali consentite e prescritte
- e) enuncia gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili, in modo da perseguire la compatibilità ambientale delle stesse
- f) detta gli indirizzi programmatici e le modalità operative da osservare nella fase attuativa ed eventualmente nella formazione e gestione del PA di cui all'art.55 della l.r. n°36/1997.

3. Le trasformazioni fisiche e dell'uso ammesse sugli immobili compresi nel territorio comunale devono essere conformi a quanto complessivamente disposto dalle articolazioni della disciplina di PUC indicate al precedente comma.

#### **Art.3 – Elaborati del Puc**

1. Gli elaborati del PUC sono:

- a) gli allegati cartografici che tutelano l'integrità fisica del territorio:

la carta della zonazione geologico-tecnica in scala 1:5.000

la carta del rischio idraulico del Piano di bacino del comprensorio dianese

la carta dei limiti di carattere strutturale del territorio in scala 1:5.000 (tavola 11A)

- b) gli allegati cartografici che limitano l'attività edificatoria:

la carta dei vincoli giuridici e ambientali (tavola 8A)

- c) le norme del piano

- d) la carta della Struttura del Piano in scala 1:5.000 (tavola 1B) su base catastale

- a) la carta della Struttura del Piano in scala 1:5.000 (tavola 2B) su Carta Tecnica Regionale

- e) le n°4 carte della Struttura del Piano in scala 1:2.000 (tavole 3B, 4B e 5B) su base catastale

- f) la carta dello schema del sistema generale della viabilità (tavola 6B)

- g) la carta dello schema del sistema generale dell'infrastrutturazione a rete (tavola 7B)

- h) l'Album dei Progetti Norma dei Distretti di trasformazione

Tali elaborati sono integrati dai seguenti documenti:

- i) la relazione generale della descrizione fondativa

- j) l'analisi conoscitiva di livello puntuale allegata alla descrizione fondativa

- k) l'indagine socioeconomica allegata alla descrizione fondativa

- l) la carta dell'acclività dei versanti (tavola 1A)

- m) la carta dell'esposizione dei versanti (tavola 2A)

- n) la carta dell'uso del suolo (tavola 3A)

- o) la carta dello schema delle infrastrutture (4A)

- p) la carta del PTCP Regione Liguria – Assetto insediativo in scala 1:5.000 (tavola 5A)

- q) la carta del PTCP Regione Liguria – Assetto geomorfologico in scala 1: 5.000 (tavola 6A)

- r) la carta del PTCP Regione Liguria – Assetto vegetazionale in scala 1: 5.000 (tavola 7A)

- s) la carta dello schema di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente (tavola 9A)

- t) la carta degli asservimenti dei terreni e delle cessioni a favore del Comune (tavola 10A)

- u) la carta geologica in scala 1:5.000

- v) la carta geomorfologica in scala 1:5.000

- w) la carta idrogeologica in scala 1:5.000

- x) la carta geotecnica in scala 1:5.000

- y) le note illustrative alle carte tematiche di cui alle precedenti lett.h), i) j), k) e l) riferite alle indagini geologiche

- z) la relazione geologico-marina

- aa) il documento degli obiettivi

- bb) la relazione della Struttura del Piano

- cc) il programma turistico-ricettivo allegato alla Struttura del Piano

dd) lo studio di sostenibilità ambientale.

4. I seguenti elaborati costituiscono la componente irrinunciabile della struttura del piano, la cui variazione implica la necessità di procedere alla redazione di una revisione generale del Puc a norma dell'art.46 della l.r. n°36/1997:

la carta della zonazione geologico-tecnica in scala 1:5.000

la carta del rischio idraulico del Piano di bacino del comprensorio dianese

la carta dell'acclività dei versanti (tavola 1A)

la carta del PTCP Regione Liguria – Assetto insediativo in scala 1:5.000 (tavola 5A)

la carta del PTCP Regione Liguria – Assetto geomorfologico in scala 1: 5.000 (tavola 6A)

la carta del PTCP Regione Liguria – Assetto vegetazionale in scala 1: 5.000 (tavola 7A)

la carta dei vincoli giuridici e ambientali (tavola 8A)

la carta dei limiti di carattere strutturale del territorio in scala 1:5.000 (tavola 11A)

la valutazione delle opportunità economico-sociali in rapporto all'uso delle risorse territoriali e alla sostenibilità alle diverse soglie di carico di cui ai capp.5, 6 e 7 dell'Indagine socioeconomica

la carta dei crinali principali di cui alla scheda 2b dell'analisi conoscitiva (descrizione fondativa – livello puntuale)

la carta dei ritrovamenti archeologici di cui alla scheda 2c dell'analisi conoscitiva (descrizione fondativa – livello puntuale)

la carta di individuazione della rete infrastrutturale di interesse storico-documentale

la carta dell'articolazione del territorio comunale in organismi territoriali elementari di cui alla scheda 1b dell'analisi conoscitiva (descrizione fondativa – livello puntuale)

la carta dell'articolazione del territorio comunale in tessuti edilizi e agrari di cui alle schede 1e la carta dei crinali principali di cui alla scheda 2b dell'analisi conoscitiva (descrizione fondativa – livello puntuale).

5. I dati di base degli elaborati di cui alla Descrizione Fondativa sono aggiornati sistematicamente, anche avvalendosi di un idoneo sistema informativo territoriale ed ambientale. I predetti elaborati sono aggiornati, ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997, almeno ogni biennio a decorrere dalla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Tali aggiornamenti sono deliberati dal CC, il quale, nell'occasione, valuta se essi abbiano natura e rilevanza tali da comportare variazioni degli elaborati di cui alla Struttura del Piano, nel qual caso avvia il procedimento di formazione delle necessarie varianti ai sensi dell'art.44 della l.r. n°36/1997.

#### **Art.4 – Principi interpretativi ed efficacia**

1. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

2. In caso di contrasto fra elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

3. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del RE che risulti in contrasto con il PUC, espresso negli elaborati grafici e negli elaborati di cui all'art.3 è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle presenti norme.

4. Le tavole della Struttura del Piano di cui al precedente art.3, comma 1, lett. d) ed e) realizzate su supporto informatico, sono da considerarsi ciascuna una unica tavola rispettivamente in scala 1:5.000 e 1:1.000; eventuali riproduzioni con diverso formato o in scala diversa sono da considerarsi a tutti gli effetti tavole prescrittive di PUC, purché derivati dal medesimo supporto informatico.

5. Le presenti norme non sono applicabili retroattivamente agli interventi edilizi oggetto di convenzioni già stipulate alla data di adozione della variante generale al PUC, se non in caso di previsione espressa.

## TITOLO I - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

### Capo I - Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche

#### **Art.5 – Disposizioni generali**

1. A norma delle prescrizioni di cui alla nota-circolare n°2077 del 27.04.1988 della Regione Liguria (Servizio Difesa del Suolo e Servizio Strumenti Urbanistici), a seguito della l.r. n°24 del 8/7/87 e al DM 11.03.1988 recante "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", le disposizioni di cui al presente Capo sono predisposte in modo che al termine della realizzazione di ogni e di qualsiasi intervento sul suolo e nel sottosuolo, soggetto alle disposizioni del suddetto DM, il decreto stesso risulti rispettato alla lettera, ancorché con interpretazioni delle disposizioni aderenti alle caratteristiche geologiche del territorio del Comune di Diano Marina e alle peculiarità della specifica e puntuale zona di territorio interessata, secondo la zonizzazione di cui agli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al PUC, nonché in relazione al particolare tipo di intervento sottoposto all'approvazione della civica amministrazione.

2. Poiché il Comune di Diano Marina è stato inserito, secondo l'Ordinanza n°2788 del 12.06.1998 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, nelle zone ad elevato rischio sismico del territorio nazionale, ai sensi dell'art.12 della legge n°449/1997, seppure privo di assegnazione di un grado di sismicità, le suddette norme sono state sviluppate in base a quanto prescritto per i Comuni classificati sismici secondo la l.r. n°29/1983 e successiva Circolare esplicativa.

3. Sarà pertanto obbligatorio:

- a) produrre in fase di presentazione di richiesta di CE indagini geologiche secondo quanto prescritto dalle Norme di Attuazione Geologico-Tecniche in base DM 11.03.1988 e successiva Circolare esplicativa e dalla L. 64/1974 e successive Norme Tecniche ex DM 9/1/1996 con successiva Circolare esplicativa
- b) attuare, in fase esecutiva, tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere geologico contenute nelle relazioni allegate alle istanze.

4. Sarà inoltre obbligatoria, contestualmente all'istanza per il rilascio del decreto di abitabilità o di agibilità o alla dichiarazione di fine lavori una succinta relazione a firma di un geologo regolarmente iscritto all'Albo Professionale, responsabilmente attestante per suo diretto controllo in corso d'opera, la completa osservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11.03.1988 e la puntuale attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni di carattere geologico di cui alla autorizzazione o Ce.

5. Gli elaborati grafici da allegare alle relazioni geologico-tecniche relative a progetti esecutivi di opere edilizie e di interventi sul suolo e nel sottosuolo, dovranno obbligatoriamente contenere:

cartografia tematica dedotta da rilievo geologico (litostratigrafico, strutturale e tettonico), geomorfologico ed idrogeologico alla scala dei progetti (si consigliano scale con denominatore non superiore a 500), estesa ad un intorno significativo della zona di intervento

sezioni geologiche interpretative alla scala dei progetti ed in ogni caso con denominatore non superiore a 200, generalmente posizionate lungo la linea di massima pendenza del versante ed estese fino ad una profondità significativa, dedotte dal rilevamento geomorfologico zonale e/o da eventuali sondaggi geognostici; le sezioni relative alle zone interessate da coltri detritiche dovranno essere estese in profondità fino ad almeno 3 metri al di sotto della superficie di contatto tra coltre detritica e substrato roccioso

esecuzione delle misure e delle prove geomeccaniche e/o geotecniche necessarie per la definizione delle caratteristiche fisiche e meccaniche delle rocce e delle terre

eventuale esecuzione di sondaggi geognostici di campagna (prove penetrometriche, indagini geofisiche, sondaggi a rotazione, ecc.), atti ad una conoscenza più dettagliata della situazione litostratigrafica locale.



6. La relazione geologica, con gli allegati cartografici ed ogni altra documentazione prodotta (grafici, tabelle, fotografie) dovrà essere firmata da un geologo iscritto all'Albo Professionale, esecutore delle relative indagini.

7. La Carta di Zonizzazione in prospettiva sismica e le relative Norme di Attuazione Geologico-Tecniche intendono definire zone omogenee dal punto di vista della risposta geologico-meccanica locale dei terreni superficiali, con particolare riferimento al loro comportamento prevedibile nel campo delle sollecitazioni dinamiche.

8. La metodologia di microzonazione di massima in prospettiva sismica utilizza come base la classificazione tecnica delle litofacies presenti all'interno del territorio comunale, legata in parte a parametri stratigrafici e litologici ed in parte alle caratteristiche idrologiche e geotecniche e/o geomeccaniche dei materiali.

9. Utilizzando come termine di riferimento il valore massimo di rigidità sismica (il prodotto della densità del litotipo per la velocità delle onde longitudinali) attribuibile alle zone costituite da substrato roccioso affiorante o subaffiorante, in condizioni geomeccaniche e/o geostrutturali favorevoli, si è proceduto a classificare il territorio secondo valori decrescenti della risposta sismica locale di ogni classe litologica e/o stratigrafica, fino ai termini più scadenti che, nel nostro caso, sono costituiti dai riporti di origine antropica.

10. La carta di Zonazione Geologico-Tecnica in prospettiva sismica suddivide il territorio comunale in 9 classi, corrispondenti ad altrettante situazioni geologiche con diverse problematiche geologico-tecniche.

In seguito verranno descritte le diverse classi, riportando per ognuna, tutte le indagini geologico-tecniche da svolgere per la realizzazione di attività edilizia o per movimenti di terra con modifica della superficie morfologica.

11. Per quanto riguarda la zona di piana alluvionale, pur considerando l'incidenza della quota di falda idrica sulla risposta sismica locale, si è ritenuto opportuno inserirla in un'unica tipologia, rimandando alla fase di indagine geologica per l'istanza di CE la determinazione obbligatoria dei seguenti parametri:

quota del livello medio di falda e determinazione della massima escursione

determinazione di eventuali livelli di sabbie liquefacibili.

Nella stessa fase di indagine dovrà essere determinato, all'interno del territorio comunale, quale parametro caratteristico del terreno il coefficiente di fondazione "e", richiesto obbligatoriamente dalla normativa nazionale per l'edificazione in zone classificate a rischio sismico.

#### **Art.6 - Disposizioni applicative**

1. Il presente Capo definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche.

2. L'attuazione del PUC, e gli eventuali PA, possono definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni e alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

3. Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo sono altresì tenuti i piani ed i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.

#### **Art.7 – Zone a grado "1" - AREE STABILI: Zone 1A**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono interessate da substrato roccioso affiorante o subaffiorante in condizioni geostrutturali e geomeccaniche favorevoli e incremento sismico scarso.

2. Le indagini geologico-tecniche da effettuare per le zone "1A", sulla base del DM 11.03.1988, dovranno essere le seguenti:

descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché di eventuali processi geomorfologici in atto o potenziali

caratterizzazione di massima dei litotipi zonalı comprendente la natura e l'origine dei litotipi, il loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilit 

relazioni intercorrenti tra i litotipi locali e le caratteristiche geomorfologiche zonalı

schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea

valutazione delle problematiche geologico-tecniche indotte dagli interventi in progetto.

3. In via generale si tratta di aree stabili, senza particolari problematiche di dissesto, in atto o potenziali, o di fenomeni erosivi. Dal punto di vista geomeccanico risultano ottimi terreni di fondazione, mentre per quanto riguarda gli sbancamenti, le problematiche geologico-tecniche saranno proporzionali all'entit  e alle caratteristiche dell'intervento.

#### **Art.8 – Zone a grado “1” - AREE STABILI: Zone 1B**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono aree di pianura interessate da alluvioni attuali e recenti, fluviali e marine, su strutture morfologiche pianeggianti o subpianeggianti, e incremento sismico elevato.

2. Questa categoria comprende il territorio della piana alluvionale caratterizzata da sedimenti di natura sabbioso-ghiaioso-ciottolosa, talvolta interdigitati a lenti limoso-argillose.

3. Le indagini da effettuare per le zone "1B", in base al DM 11.03.1988, sono le seguenti:

descrizione di dettaglio della situazione litostratigrafica locale mediante accertamenti geognostici

caratteristiche geotecniche del sottosuolo e suo comportamento in relazione ad interventi di varia natura (scavi, fondazioni, ecc.)

presenza di livelli sabbiosi liquefacibili

valutazione della capacit  portante del terreno e dei cedimenti assoluti e/o differenziali

caratteristiche della circolazione idrica sotterranea con determinazione della profondit  e delle oscillazioni di falda.

4. Considerata la morfologia pianeggiante o subpianeggiante di queste zone, non si segnalano problematiche di stabilit  generale. Le uniche incognite si riferiscono al quadro litostratigrafico locale, per la possibile esistenza di strati cedevoli, con conseguenti problematiche fondazionali (rottura sul piano di fondazione e/o cedimenti assoluti o differenziali), o di livelli sabbiosi liquefacibili in condizioni dinamiche. Gli accertamenti geologici prescritti dovranno obbligatoriamente contenere una documentazione grafica comprendente stratigrafie e/o sezioni geologico-tecniche di dettaglio atte ad illustrare l'aspetto, il comportamento e le caratteristiche geotecniche del sottosuolo. Per quanto riguarda gli accertamenti geognostici diretti nelle zone di pianura, si prevede l'impiego di prove penetrometriche dinamiche o il ricorso a trincee esplorative per indagini a profondit  contenute; qualora l'intervento edificatorio assuma una certa rilevanza si prevedono sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

#### **Art.9 – Zone a grado “2” - AREE PARZIALMENTE STABILI : Zone 2A**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono interessate da substrato roccioso affiorante o subaffiorante in condizioni geomeccaniche e/o geostrutturali sfavorevoli e con possibili problematiche geologico-tecniche in relazione ad interventi di scavo e di sbancamento, e incremento sismico medio.

2. Oltre agli accertamenti previsti per le zone "1A", si prescrivono le seguenti indagini geologico-tecniche da effettuare ai sensi del DM 11.03.1988:

caratterizzazione di dettaglio dello stato di conservazione degli ammassi rocciosi, con particolare riferimento allo stato di tettonizzazione e di fessurazione

caratteri geostrutturali zonalı con geometria e caratteristiche delle superfici di discontinuit 

calcolo di stabilit  dei versanti in roccia a seguito degli interventi in progetto, utilizzando i metodi presenti in letteratura (Mohr-Columb, Barton, ecc.).

3. Talvolta questi litotipi sono caratterizzati da un'elevata tendenza al degrado dovuto all'azione chimico-fisica degli agenti atmosferici con asportazione dei prodotti della disgregazione ad opera delle acque

superficiali. Questa caratteristica negativa rende gli ammassi rocciosi, rientranti in queste zone, dotati di scadenti caratteristiche geomeccaniche. E' inoltre indispensabile fornire un dettagliato quadro geostrutturale dell'ammasso roccioso al fine di individuare, in base ai rapporti geometrici tra piani di discontinuità ed eventuali fronti di sbancamento, gli accorgimenti necessari al fine di rendere fattibili gli interventi in progetto, o di ottimizzarne la realizzazione. Il corretto svolgimento delle indagini prescritte ha lo scopo sia di garantire la stabilità a lungo termine del versante, anche a seguito degli interventi previsti, sia ad accertare preventivamente se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili i previsti interventi modificatori dell'attuale assetto geologico generale della zona.

#### **Art.10 – Zone a grado “2” - AREE PARZIALMENTE STABILI : Zone 2B**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono costituite da coperture incoerenti di spessore < 3 ml su versanti a pendenza < 30°, e sono caratterizzate da incremento sismico medio.

2. Per le zone di tipo "2B", oltre agli accertamenti previsti per le zone di tipo "1A" e "1B", si prescrivono le seguenti indagini geologico- tecniche da effettuare ai sensi del DM 11.03.1988:

determinazione di natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture incoerenti o semicoerenti

caratteristiche geotecniche dei materiali sciolti e loro comportamento in relazione agli interventi in progetto

comportamento e grado di stabilità delle coltri allo stato attuale ed in seguito ad interventi insediativi o di sbancamento.

3. Pur non presentando manifestazioni di instabilità geomorfologica, in queste zone non si possono escludere locali propensioni al dissesto connesse ad interventi di scavo e/o sbancamento. Pertanto è opportuno che gli interventi modificatori, soprattutto se di una certa rilevanza, vengano preceduti da indagini geomorfologiche estese ad un areale significativo, e geotecniche di dettaglio relative al sito di intervento, al fine di accertare le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale e di prevederne il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti.

#### **Art.11 – Zone a grado “3” - AREE AL LIMITE DELLA STABILITA’: Zone 3**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono interessate da coltri di spessore > 3 ml su versanti con pendenza < 30°, e incremento sismico medio-elevato.

2. Oltre alle indagini geologico-tecniche previste per le zone "1A", "2A" e "2B" si dovrà procedere, in base al DM 11.03.1988, ai seguenti accertamenti:

accertamenti geognostici per individuare sia la potenza delle coltri di copertura, sia le caratteristiche del substrato roccioso ad una profondità significativa in rapporto all'entità dell'intervento in progetto

analisi di stabilità del versante mediante i metodi presenti in letteratura (Bishop, Janbu, ecc.) allo stato attuale ed in seguito ad interventi insediativi o di sbancamento, calcolata per un tratto significativo a monte e a valle dell'intervento, lungo una o più sezioni a seconda delle caratteristiche del progetto.

3. Queste zone sono generalmente soggette a problematiche fondazionali e di stabilità del versante; per quanto riguarda gli aspetti fondazionali, lo spessore maggiore di 2 ml implica, per poter utilizzare come piano di fondazione il substrato roccioso stabile ed evitare che la coltre detritica venga sovraccaricata, la necessità di esaminare le problematiche geologico-tecniche connesse alla stabilità del tratto di versante a monte di eventuali sbancamenti; a riguardo invece della stabilità dei versanti, anche se le zone cartografate non presentano manifestazioni di instabilità geomorfologica, la presenza di una coltre detritica di una certa potenza implica una certa propensione al dissesto.

#### **Art.12 – Zone di grado “4” - AREE TENDENZIALMENTE INSTABILI: Zone 4A**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono costituite da coperture incoerenti con spessore < 3 ml su versanti con pendenza > 30°, e sono caratterizzate da incremento sismico medio.

2. Per gli interventi in queste zone si prescrivono, ai sensi del DM 11.03.1988, le indagini geologico-tecniche già richieste per le zone a grado “1”, “2” e “3”. Vale inoltre quanto prescritto all'art.10, comma 3.

**Art.13 – Zone di grado "4" - AREE TENDENZIALMENTE INSTABILI: Zone 4B**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono interessate da coltri incoerenti di spessore variabile, interessate da segni di instabilità superficiale, e incremento sismico medio.

2. In base al DM 11.03.1988 ogni attività insediativa o di modifica dell'assetto del suolo dovrà essere preceduta, oltre che dalle indagini richieste per le zone a grado "1", "2" e "3", dalle seguenti indagini geologico-tecniche:

rilievo geomorfologico di dettaglio degli eventuali fenomeni di instabilità in atto e/o potenziali

grado di stabilità della coltre allo stato attuale e allo stato di progetto

descrizione delle metodologie operative di stabilizzazione del versante.

3. Nelle zone 4B dovranno essere interdette modificazioni rilevanti dell'assetto morfologico del suolo con elevati volumi di scavo e di riporto. Sono permessi interventi insediativi di modesta entità, compatibilmente a quanto prescritto dalla relativa relazione geologico-technica. Sono da prediligere sistemazioni del suolo secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

**Art.14 – Zone di grado "5" - AREE AD INSTABILITA' GENERALE: Zone 5**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono interessate da collassi presunti o accertati in roccia viva; frane in atto; cigli di distacco e di arretramento morfologico; incremento sismico medio-elevato.

2. Per gli interventi in zone "5" si prescrivono, ai sensi del DM 11.03.1988, oltre a tutti gli accertamenti geologico-tecnici già previsti per le zone a grado "1", "2", "3" e "4":

caratterizzazione e sviluppo in profondità dei livelli rocciosi allentati e/o degli accumuli detritici prodotti dal versante

verifiche di dettaglio dell'eventuale circolazione idrica superficiale e profonda, e relativi interventi per la regimazione delle acque.

3. Poiché rientra in questa tipologia la sola fascia costiera di Capo Berta, gli unici interventi consentiti consistono in opere di sistemazione e stabilizzazione dei versanti franosi. Pertanto di seguito si riporta integralmente quanto già prescritto nella Relazione Geologica della Descrizione Fondativa del PUC: "Interventi di sistemazione dei versanti in prospettiva della realizzazione del "Parco a Mare" potranno assumere una efficacia "a tempo", con costi esecutivi modesti, realizzando opere di disaggio puntuale delle zone maggiormente soggette ad instabilità, ovvero interventi "definitivi", a seconda della diversa tipologia di dissesto, con posa in opera di:

1. spritz-beton retinato (reti a griglie metalliche a doppia torsione, ancorate alla roccia e ricoperte da una crosta impermeabile di miscela calce-bentonite)
2. barriere paramassi da posizionare lungo le traiettorie più probabili di rotolamento
3. modellazione dei versanti con creazione di uno o più gradoni al fine di alleggerire il carico del versante al piede e di rallentare il deflusso delle acque superficiali
4. gabbionate da utilizzare a sostegno del piede di falde detritiche in equilibrio instabile
5. sono da prediligersi in ogni caso, ove possibile, sistemazioni dei versanti mediante opere di ingegneria naturalistica
6. canalizzazioni che raccolgano e convogliano i deflussi superficiali provenienti dalla via Aurelia, fino ai tombini della strada a mare.

La realizzazione del "Parco a Mare" dovrà essere preceduta da uno studio geologico-technico di dettaglio che esamini le problematiche dei dissesti in atto e/o potenziali, individuandone i rimedi e le sistemazioni da proporre secondo principi il più possibile coerenti e compatibili con l'assetto paesaggistico del sito".

**Art.15 – Zone di grado "6" - AREE IN CONDIZIONI DI DEGRADO GEOMORFOLOGICO: Zone 6**

1. Il complesso delle aree individuate per forma ed estensione sulla tavola sono sedi di discariche o riporti, cave dismesse, zone profondamente modificate da attività antropiche, e sono caratterizzate da incremento sismico molto elevato.

### **Art.16 - Elementi morfologici**

1. Nell'ambito del territorio comunale sono stati rilevati numerosi elementi geomorfologici che possono comportare significativi incrementi del coefficiente di intensità sismica. Tra questi assumono una particolare importanza:

zone di culminazione morfologica

faglie

forme morfologiche sepolte.

In prossimità di queste strutture dovranno pertanto essere adottati criteri di particolare cautela nell'utilizzo del territorio.

### **Art.17 - Norme di salvaguardia idrologica-idrogeologica**

1. Nelle parti di territorio comunale soggette alle presenti norme ogni tipo d'intervento dovrà dotarsi di opere e/o sistemazioni atte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale.

2. Dovranno altrettanto definirsi sistemi di raccolta delle acque piovane, nonché accorgimenti tecnici relativi alle coperture che rallentino l'immissione nelle fognature delle acque piovane e favoriscano la loro dispersione sul suolo.

3. Per ogni tipo d'intervento che comporti nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo, complessivamente superiori a 200 mq, ove le presenti norme non dispongano prescrizioni specifiche, almeno il 50% della Sf interessata dall'intervento stesso dovrà essere mantenuta o resa permeabile in modo profondo.

4. La restante parte della Sf dovrà essere dotata di opere di regolazione e smaltimento delle acque, atte a rallentare l'immissione nelle fognature. Nei casi di cui sopra il diretto convogliamento delle acque nelle fognature o nei corsi d'acqua naturali dovrà essere preceduto da una verifica che attesti:

l'efficienza dello stato delle vie di deflusso esistenti nelle quali verranno convogliati i nuovi afflussi

la stima idrologica degli afflussi prodotti da tutta la superficie scolante, tenendo in considerazione i dati pluviometrici storici reperibili presso il Servizio Idrografico

la verifica di capacità della rete di smaltimento nella quale verranno convogliati i nuovi afflussi e l'eventuale messa in opera di sistemi per regolarizzare nel tempo l'incremento di portata.

### **Art.18 – Tutela idraulica per le aree inondabili con tempo di ritorno minore o uguale a 200 anni.**

1. Nelle aree di cui al presente articolo, riportate per forme ed estensione nella tavola "Carta del rischio idraulico del piano di bacino del comprensorio dianese", dovranno essere previste misure atte ad eliminare e/o mitigare i pericoli per la pubblica e privata incolumità.

2. Dovranno pertanto essere adottati particolari accorgimenti tecnico-costruttivi per evitare l'allagamento dei piani interrati quali ad esempio:

soglie di accesso a quote superiori la lama d'acqua prevedibile

serramenti a tenuta stagna con prese per luce ed areazione a quote superiori la lama d'acqua

sistemi di allarme.

3. I progetti di nuove opere assenti in tali aree dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica che documenti il non incremento del rischio idraulico, l'assenza di interferenze che modifichino i fenomeni idraulici naturali o l'individuazione degli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio o di tale modificazione da realizzarsi contestualmente all'esecuzione delle opere richieste.

4. A seguito della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico potranno aversi variazioni della delimitazione delle aree di cui al presente articolo, che dovranno essere sottoposte all'approvazione della competente Autorità amministrativa.

## **Capo II - Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di compatibilità ambientale**

### **Art.19 - Disposizioni applicative**

1. Il presente Capo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio e, più in generale, le condizioni di verifica della compatibilità ambientale del complesso delle trasformazioni e degli interventi previsti dal PUC.

2. Il complesso degli interventi previsti che costituiscono attuazione del PUC devono essere verificati in riferimento all'individuazione, valutazione e verifica della compatibilità con l'ambiente in funzione dei seguenti elementi:

- a) effetti di degrado qualitativo delle acque sotterranee in relazione alle condizioni di vulnerabilità intrinseca del contesto territoriale interessato
- b) effetti di degrado quantitativo in relazione alle potenzialità degli acquiferi sotterranei, ovvero alle ripercussioni sul fenomeno di subsidenza del suolo
- c) effetti di degrado qualitativo dei corpi idrici di superficie
- d) effetti di squilibrio sugli ecosistemi e di depauperamento del patrimonio floro-faunistico
- e) ripercussioni sulle condizioni di carico idraulico dei bacini interessati
- f) effetti di inquinamento atmosferico generale e locale derivanti da emissioni od esalazioni odorigene
- g) effetti di inquinamento acustico derivanti da lavorazioni, impianti tecnologici, attività umane, movimentazioni di merci e spostamento di mezzi
- h) effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare
- i) effetti di degrado del territorio ed inquinamento del suolo derivanti dal deposito di rifiuti.

5. Per ciascuno degli impatti eventualmente evidenziati dalla verifica di cui al comma precedente dovranno essere descritti e, se del caso, imposti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e dovranno essere documentati i risultati attesi.

### **Art.20 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri**

1. È vietato l'insediamento nel territorio comunale di aziende a rischio classificate alla Categoria A che utilizzino gli impianti ed i processi industriali elencati nell'allegato 1 al DM 16 novembre 1983 ed all'ordinanza del Ministro della Sanità in data 21 febbraio 1985.

### **Art.21 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti**

1. Nella disciplina delle trasformazioni fisiche definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al DPCM 23 aprile 1992, recante "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", attuativo dell'art.2, comma 2 della legge 18 luglio 1986 n°349.

2. Nella costruzione di linee elettriche aeree esterne dovranno essere adottate le seguenti distanze di rispetto ai fabbricati adibiti a funzione abitativa (U1) di cui all'art.105 o ad altre attività che comportino tempi di permanenza prolungati:

- a) linee a 132 kV 10m
- b) linee a 220 kV 18m
- c) linee a 380 kV 28m

le distanze sono calcolate dall'elemento conduttore più vicino e, per linee a tensione nominale diversa, la distanza di rispetto verrà calcolata mediante proporzione diretta tra quelle sopra indicate.

3. Ai fini di una efficace azione preventiva il PUC, in linea con quanto stabilito dal DM 10.9.1998 n°381 e altre disposizioni integrative o modificative, impone l'obbligo, in caso di posizionamento di nuovi sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi, di valutare in via preliminare i livelli dei campi

elettromagnetici, che non potranno superare in alcun caso quelli fissati dalla tabella 1) di cui all'art.3 dello stesso decreto.

4. La valutazione dei campi elettromagnetici dovrà essere fatta in tutti gli edifici esistenti nei pressi della sorgente dove si prevede una permanenza non inferiore a 4 ore, con le seguenti modalità:

misura del livello preesistente di campo elettromagnetico, eseguita secondo la norma CEI ENV 50166-2

relazione di calcolo del campo elettromagnetico, indicante la metodologia utilizzata, ottenuto come somma di quello prodotto dalla sorgente funzionante alla massima potenza e di quello preesistente, valutato con le modalità descritte in precedenza. Il campo deve essere calcolato negli stessi punti utilizzati per la misura.

5. Inoltre, con l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione e per il raggiungimento di effettivi obiettivi di qualità, i valori del campo elettromagnetico non devono superare, in corrispondenza di edifici adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore, quelli stabiliti all'art.4, comma 2, del citato D.M. 381/1998.

### **Art.22 – Nulla osta all'esercizio di attività specifiche**

1. La destinazione di edifici di nuova realizzazione, o loro porzioni, o l'utilizzazione di edifici preesistenti per l'esercizio delle attività di cui al successivo comma 3 è subordinata ad apposito preventivo NO all'esercizio dell'attività specifica, come previsto dalla vigente normativa, distinto dalla certificazione di abitabilità relativa alle opere edilizie, rilasciata dal Sindaco.

2. Alle medesime prescrizioni sono subordinate le modificazioni di attività già esistenti che le assimilino alle suddette.

3. Il preventivo conseguimento del NO all'esercizio è prescritto per le seguenti attività :

- a) attività e reparti di lavorazione riconducibili agli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i., limitatamente alle attività di cui alle tabelle C "Attività industriali" e alle fasi di "produzione" e "deposito" per quanto concerne le tabelle A "Sostanze chimiche" e B "Prodotti materiali"
- b) aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria A, corrispondenti alle aziende che effettuino le lavorazioni elencate o detengano i materiali indicati nei quantitativi previsti dagli allegati al DPCM 17 maggio 1988 n°175, ed in tal senso subordinati all'obbligo di notifica o di dichiarazione di cui agli artt.4 e 6 del medesimo DPCM
- c) aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria B, corrispondenti alle aziende che effettuino lavorazioni o detengano materiali che, anche se non rispondenti ai requisiti previsti dagli allegati al DPCM 17 maggio 1988 n°175, siano classificate a rischio (in forza della tipologia produttiva, dell'ubicazione e/o della natura e dei quantitativi dei materiali detenuti) con provvedimenti dell'Autorità regionale e/o provinciale
- d) attività idroesigenti, cioè le attività anche a carattere non manifatturiero che diano luogo a un consumo idrico annuo superiore a mc 100.000 sia per il diretto impiego dell'acqua nei cicli di lavorazione, sia per la sua utilizzazione come fluido di scambio termico, sia per il suo consumo indotto da esigenze di natura idroigienica
- e) attività di servizio alle funzioni abitative, non compatibili con le stesse
- f) attività rumorose, come da declaratorie degli appositi regolamenti.

4. Apposite disposizioni regolamentari comunali determinano modalità e procedure per il conseguimento dell'autorizzazione di che trattasi per le diverse classi di attività elencate al comma precedente del presente articolo.

## TITOLO II - LIMITI ALL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA

### **Art.23 - Generalità**

1. L'attuazione delle previsioni del PUC è subordinata alle limitazioni che seguono:

1.A) Limiti di tutela storico-ambientale, rappresentati per forma ed estensione nella tavola 8A, che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale, che sono:

- a) vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico di cui al Titolo I del D. Lgs. N°490/1999
- b) vincoli di protezione delle bellezze naturali di cui al Titolo II del D. Lgs. N°490/1999
- c) vincoli di interesse archeologico e paleontologico previsti dal Titolo I del D. Lgs. N°490/1999
- d) vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale di cui al Titolo II del D. Lgs. N°490/1999
- e) particolari disposizioni del PTCP.

1.B) Limiti di tutela ecologica, rappresentati per forma ed estensione nella tavola 8A, che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative, che sono:

- a) vincolo idrogeologico di cui alla legge n°3267/1923 e s.m.i.
- b) fasce di rispetto delle sponde dei torrenti ai sensi dell'art.26 della l.r. n°9/1993
- c) fasce cimiteriali di cui al TU n°1265/1934 e alla legge n°83/1957 e s.m.i.
- d) limitazioni relative alle zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco ai sensi dell'art.57 della l.r. 16.04.1984 n°22 e s.m.i.
- e) aree identificate a rischio di inondazione ai sensi della delib. G.R. 28.12.1998 n°2615.

1.C) Limiti di tutela funzionale, rappresentati per forma ed estensione nella tavola 8A, che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture, che sono:

- a) fasce zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari di cui al D.PR n°495/1992 e s.m.i., al DPR n°753/1980 e s.m.i.
- b) prescrizioni per accessi stradali.

2. Gli interventi, ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico ambientale e idrogeologico, di cui ai punti A.a., A.b., A.c., A.d., B.a. del presente articolo, sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente PUC, fatta salva l'approvazione dell'AC per quanto di competenza.

### **Art.24 – Margini di flessibilità**

1. L'individuazione e/o la perimetrazione dei vincoli di cui al presente Titolo è aggiornata ad ogni comunicazione di apposizione di vincolo senza che ciò costituisca modifica ai contenuti del PUC, in quanto rientrante nei margini di flessibilità previsti dal PUC stesso.

## **Capo I – Limiti di tutela storico-ambientale**

### **Art.25 – Limiti di natura paesaggistica**

1. I contenuti della limitazioni di cui di cui al Titolo II del D. Lgs. N°490/1999, si applicano all'interno delle aree contrassegnate nella cartografia di PUC.

2. Il vincolo di cui sopra non si applica agli interventi da realizzare nelle zone omogenee A e B. Nelle altre zone omogenee, non si applica agli interventi ubicati nel centro edificato.



3. La tutela e le limitazioni di cui al presente articolo sono concorrenti rispetto agli altri vincoli e alle altre prescrizioni dettati sia dal PTCP, sia dal PUC.

### **Art.26 – Studio Organico d'Insieme**

1. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione che sono compresi all'interno dei perimetri riportati sulla cartografia di PUC dovranno essere definiti sulla scorta anche di uno SOI ai sensi dell'art.32bis delle Norme di Attuazione del PTCP.

2. Il rilascio del titolo abilitativo necessario a eseguire opere edilizie o di trasformazione dello stato dei luoghi è subordinato alla presentazione di SOI nel caso in cui l'intervento preveda:

- a) la costruzione di infrastrutture o impianti a rete o quant'altro comporti decorticazione del terreno per una superficie complessiva superiore a 3.000 mq o abbattimento di alberi oltre le 10 unità
- b) la costruzione di nuove strade veicolari, o le modifiche di tracciato di quelle esistenti, comportanti alterazioni del naturale andamento del suolo e opere di contenimento del terreno di altezza superiore a 4 ml o di lunghezza superiore a 20 ml
- c) la costruzione di arginature dei corsi d'acqua di altezza superiore a 4 ml o di lunghezza superiore a 20 ml
- d) la costruzione di impianti tecnologici che comportino trasformazioni del paesaggio, quali gli impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti solidi o liquidi, le linee elettriche ad alta tensione, gli oleodotti, i gasdotti e simili.

3. Il SOI consiste in una documentata analisi dello stato dei luoghi, con particolare riguardo ai caratteri storici, paesistici e ambientali, e in una valutazione delle caratteristiche dell'intervento in relazione alla sua compatibilità con l'ambiente; esso deve contenere almeno i seguenti materiali ed elaborati:

- a) planimetria in scala 1:500 (o di maggior dettaglio, secondo i pareri preventivi degli uffici comunali o della CEI, in funzione del tipo e delle dimensioni dell'intervento) che comprenda il lotto di intervento e una fascia perimetrale estesa per almeno 100 ml intorno a esso; nella planimetria saranno riportati gli usi del suolo e i caratteri delle costruzioni esistenti (destinazioni, modalità d'uso e caratteristiche dimensionali degli edifici, tipi di colture e alberature esistenti)
- b) documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi e degli edifici
- c) descrizione delle attività di cui si propone il nuovo insediamento; in particolare, in caso di lavorazioni artigianali, di impianti di serre o di allevamento intensivo, il SOI deve specificare il tipo di produzione, degli scarti e delle sostanze depositate, il tipo e la quantità delle emissioni e degli scarichi, dei rifiuti da smaltire, delle eventuali fonti di rumore, nonché i sistemi che saranno adottati per contenere l'impatto sull'ambiente nei limiti consentiti dalla vigente legislazione
- d) descrizione dei materiali e delle finiture che saranno impiegati nelle nuove costruzioni
- e) tavola in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), relativa al progetto edilizio, con indicazione delle colture e delle alberature di nuovo impianto e del tipo di sistemazione delle superfici decorticate; devono essere specificate l'estensione e la tipologia di eventuali manti impermeabilizzanti di nuova realizzazione
- f) sezioni del terreno, in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), con indicazione degli scavi e dei reinterri previsti dal progetto, e con allegata tabella che ne specifichi l'entità in volume e la superficie di suolo interessata
- g) altri e più specifici elaborati, in ragione del tipo di intervento, possono essere richiesti dall'UTC o dalla CEI, alla quale spetta l'esame del SOI.

4. Per gli interventi per i quali occorre l'ottenimento della Ce, il SOI è da considerare quale integrazione alla documentazione allegata alla domanda di concessione e può essere presentato contestualmente a essa.

## Capo II – Limiti di tutela ecologica

### **Art.27 – Aree di valorizzazione e recupero dei corsi d'acqua e a rischio di inondazione**

1. Fermo restando quanto previsto dalla l.r. n° 9/1993 e dalla delib. Giunta Regionale 28.12.1998 n°2615, la cartografia di PUC perimetra parti di territorio in prossimità di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, entro cui sviluppare interventi volti alla riqualificazione o ricostruzione di un ambiente a dominante naturale, sia per accrescere la qualità ambientale, sia per consentire lo sviluppo di attività del tempo libero, nonché salvaguardare i caratteri ambientali presenti, ovvero contribuire al miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e del territorio contermini.

2. All'interno di questi perimetri, almeno fino all'operatività del Piano di Bacino e, in ogni caso, quando non espressamente in contrasto con le indicazioni di questo, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi di modifica dello stato dei luoghi:

- a) regimazione idraulica, opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità idrauliche. Eventuali materiali rimossi potranno essere resi disponibili soltanto qualora l'Autorità preposta lo ammetta espressamente
- b) risagomatura delle sponde, delle aree golenali e più in generale delle aree vincolate ai sensi del presente articolo, rivolta alla ricostruzione di un più valido rapporto fra corso d'acqua e aree circostanti
- c) cura e intensificazione della compagine vegetazionale esistente
- d) risistemazione e costruzione di percorsi ed aree di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati, finalizzati ad una migliore fruizione per attività del tempo libero
- e) eliminazione o correzione delle situazioni difformi da quanto stabilito dal TU n°523/1904 relativamente agli abitati e alle infrastrutture presenti nelle fasce di rispetto degli argini e delle sponde dei corsi d'acqua
- f) il taglio di quelle piante che, in riferimento allo stato vegetativo e di stabilità, possono arrecare danno alle sponde e al deflusso delle acque.

3. La disciplina di cui al presente articolo si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni del PUC, senza sostituirla.

4. Almeno fino all'operatività del Piano di Bacino e, in ogni caso, quando non espressamente in contrasto con le indicazioni di questo, l'asservimento delle aree di cui al presente articolo a iniziative edilizie, ove ammesso, comporta l'assunzione dei seguenti obblighi:

- a) impegno a estendere gli impianti arborei, inteso alla ricostituzione dell'ecosistema ripariale autoctono
- b) impegno a cedere gli spazi, ove necessario, finalizzati alla realizzazione degli interventi di cui al comma seguente
- c) impegno a mantenere e/o ripristinare gli argini esistenti.

5. Sono altresì consentite le seguenti opere infrastrutturali:

- a) impianti a rete puntuali per telecomunicazioni
- b) impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, nonché impianti a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui e impianti a rete per lo smaltimento dei reflui
- c) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e non alterino in maniera rilevante l'assetto del territorio
- e) infrastrutture di comunicazione viaria e ferroviaria
- f) cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile di modesta entità
- g) invasi a usi plurimi.

6. E' sempre consentita la realizzazione di opere pubbliche.

7. In ogni caso, nella definizione degli interventi deve essere particolarmente curato l'inserimento paesaggistico sia attraverso l'uso di materiali appropriati, sia attraverso la sistemazione a verde.

8. Sugli edifici esistenti all'interno dei perimetri di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R, RC, e anche RE, senza opere di ampliamento o incrementi della Su di qualsiasi tipo.

#### **Art.28 - Individuazione delle zone di rispetto cimiteriale**

1. I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art.338 del TU delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n°1265 e s.m.i., sono individuati dalla cartografia di PUC.

#### **Art.29 - Disciplina delle zone di rispetto ai cimiteri**

1. All'interno della zona di rispetto di cui all'articolo precedente sono vietati gli interventi di NC e di RE comportante opere di ampliamento o incrementi della Su di qualsiasi tipo di edifici preesistenti.

2. Il Comune, sentito il parere del Servizio di igiene pubblica delle locale ASL, può autorizzare, di volta in volta, ampliamenti degli edifici preesistenti nella zona di rispetto, a eccezione dei tipi edilizi i cui usi appartengano alla funzione abitativa (U1).

3. La disciplina di cui all'articolo precedente si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni senza sostituirla.

#### **Art.30 – Aree percorse dal fuoco**

1. Ai sensi dell'art.57 della l.r. n°22/1984 e s.m.i., le aree distrutte o danneggiate dal fuoco, non possono avere una disciplina urbanistica diversa da quella vigente al momento dell'incendio qualora questa comporti lo sfruttamento edificatorio delle aree distrutte o danneggiate dal fuoco, fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso che si rendano necessari per la realizzazione di opere pubbliche od opere volte all'antincendio boschivo nonché per la realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati.

### **Capo III – Limiti di tutela funzionale**

#### **Art.31 - Classificazione delle vie di comunicazione**

1. Le vie di comunicazione sono classificate dal PUC, conformemente all'art.2 del Dlgs 30 aprile 1992 n°285 e s.m.i., al regolamento di esecuzione e successivi provvedimenti attuativi, nei seguenti tipi:

- a) A autostrade
- b) B strade extraurbane principali
- c) C strade extraurbane secondarie
- d) D strade urbane di scorrimento, suddivise a loro volta in:
  - 1. strade di scorrimento veloce
  - 2. strade interquartiere
  - 3. strade locali interzonali
- e) E strade urbane di quartiere
- f) F strade locali
- g) G ferrovie di competenza statale.

#### **Art.32 - Distanze minime dalle vie di comunicazione**

1. Rispetto al perimetro dei centri abitati, sono stabilite le seguenti distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada o dal piede della scarpata ferroviaria:

- a) strade di tipo A:
  - 1. ml 30,00, all'interno dei centri abitati

2. ml 60,00, fuori dei centri abitati
- b) strade di tipo B: ml 40,00, fuori dei centri abitati
  - c) strade di tipo C: ml 30,00, fuori dei centri abitati
  - d) strade di tipo D: ml 20,00, all'interno dei centri abitati
  - e) strade di tipo E: nessuna prescrizione
  - f) strade di tipo F: ml 20,00, fuori dai centri abitati; per le strade vicinali di cui alla lettera F, così come definite dall'art.3, comma 1 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n°285 e successive modificazioni ed integrazioni: ml 10,00
  - g) ferrovie di tipo G: ml 30,00.
2. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone di tipo C previste dal PUC, direttamente e quando su tali aree sia esecutivo il PUO, le distanze sono le seguenti:
- a) strade di tipo A: ml 30,00
  - b) strade di tipo B: ml 20,00
  - c) strade di tipo C: ml 10,00
  - d) strade di tipo F: nessuna prescrizione.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

3. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia del PUC e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

#### **Art.33 – Individuazione delle fasce di rispetto della ferrovia**

1. La disciplina delle fasce di rispetto delle ferrovie è contenuta nella legge n°1202/1968 così come modificata dal DPR n°753/1980.

2. In particolare, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato, salvo deroga concessa dall'Ente gestore della linea ferrata, costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi dalla proiezione orizzontale, minore di ml 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

#### **Art.34 - Disciplina delle fasce di rispetto**

1. Ferme restando le disposizioni di cui al DL 30.04.1992, art.2, 16, 17 e 18, nelle fasce di rispetto individuate dai precedenti articoli sono consentite le costruzioni ammesse per le infrastrutture per la viabilità di cui all'art.75 e per l'infrastruttura ferroviaria da dismettere di cui all'art.76.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R, RC e anche RE. Gli eventuali ampliamenti consentiti dalla norma, non dovranno essere fronteggianti le strade e non dovranno ridurre le distanze preesistenti tra il fabbricato esistente ed il confine stradale, e potranno essere realizzati solo previa acquisizione di parere vincolante dell'ente proprietario della strada, ai fini della sicurezza del traffico ed ai fini degli eventuali allargamenti stradali previsti.

3. Il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato a un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

4. La perimetrazione delle aree di cui al presente articolo si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni senza sostituirla.

## TITOLO III – DIMENSIONAMENTO DEL PUC

### **Art.35 – Elementi del dimensionamento**

1. Gli elementi che definiscono il dimensionamento del PUC sono:

- a) la definizione del peso insediativo e della capacità turistico-ricettiva a livello comunale
- b) la determinazione della quantità di suolo necessaria per rispondere al fabbisogno di servizi pubblici e di abitazioni.

### **Art.36 – Definizione del peso insediativo e della capacità ricettiva a livello comunale**

1. Le disposizioni seguenti regolano la definizione del peso insediativo in relazione alle stime di evoluzione della domanda e dei fabbisogni, determinando le soglie massime all'interno delle quali dev'essere contenuta l'edificazione nel periodo di attuazione del PUC.

2. In ogni caso, tanto che il Comune si doti di PA di cui all'art.55 della l.r. n°36/1997, che in caso contrario, gli interventi comportanti l'obbligo di PUO o quelli diretti, sono soggetti alle limitazioni di cui ai commi seguenti.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni seguenti, il periodo di attuazione del PUC è fissato in dieci anni a partire dalla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

4. La definizione dell'incremento del peso insediativo della destinazione residenziale, giusto il disposto dell'art.33, comma 3, lett. a) della l.r. n°36/1997, è fissato in 35.000 mq di Su aggiuntiva.

5. La definizione dell'incremento della capacità ricettiva a livello comunale e la sua ripartizione tra le diverse tipologie di strutture ricettive realizzabili secondo quanto disposto dalla l.r. 04.03.1982 n°11 e s.m.i., giusto il disposto dell'art.33, comma 3, lett. b) della l.r. n°36/1997, è fissato dall'allegato C.

### **Art.37 - Determinazione della quantità di suolo necessaria per rispondere al fabbisogno di servizi pubblici**

1. La disciplina dei Distretti di trasformazione, degli Ambiti di conservazione e riqualificazione e del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico di cui alle presenti norme, riferita alla determinazione della quantità di suolo necessaria per rispondere al fabbisogno di servizi pubblici, è commisurata al soddisfacimento delle dotazioni minime di cui all'art.3 del DM 02.04.1968 n°1444 per quanto attiene ai servizi di quartiere e all'art.4, comma 5 dello stesso decreto per quanto attiene alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di interesse generale.

2. L'unità di misura delle dotazioni di cui al presente articolo è definita dalla Sf.

## TITOLO IV – NORME DI CONFORMITA'

### Capo I - Generalità

#### **Art.38 - Disposizioni applicative**

1. Il presente Titolo detta disposizioni volte a definire la disciplina strutturale, urbanistica ed edilizia, dell'intero territorio comunale e a perseguire la tutela dell'identità culturale dello stesso.

2. L'attuazione del PUC, e gli eventuali PA, possono definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni e alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui al presente Titolo.

3. Ai sensi e per gli effetti degli artt.25, 28 e 29 della l.r. n°36/1997 le presenti norme dettano la disciplina paesistica del livello puntuale di cui all'art.7 delle NTA del PTCP, da applicarsi all'intero territorio comunale, nei modi specificamente previsti per ciascuna classificazione del territorio, come disciplinato dal Capo II.

4. Considerata la subdelega conferita al Comune dalla Regione Liguria ai sensi della l.r. 21.08.1991 n°20 e considerato altresì che le presenti norme sono comprensive della disciplina paesistica di cui all'art.8 della l.r. 02.05.1991 n°6, l'AC è responsabile della corretta gestione paesistico-ambientale del territorio comunale.

5. La disciplina di cui al presente Titolo si applica a tutte le trasformazioni urbanistiche, edilizie ed agrarie previste o meno dal PUC e costituisce quadro di riferimento obbligatorio per il rilascio delle autorizzazioni, delle concessioni, degli altri titoli abilitativi e per la formazione dei PUO in tutti gli Ambiti di conservazione e riqualificazione e i Distretti di trasformazione, secondo le specifiche disposizioni previste dalle presenti norme.

#### **Art.39 - Articolazione della disciplina del territorio**

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo, sulla scorta della registrazione dello stato attuale del territorio e della sua evoluzione storica, definiscono in dettaglio i più significativi elementi morfologici e tipologici che concorrono a determinare le diverse componenti del paesaggio, al prioritario scopo di garantire la loro tutela e la pertinente qualificazione degli interventi sullo stesso, formulando indicazioni e prescrizioni relative all'assetto insediativo.

2. Esse si articolano nei seguenti quadri normativi:

- a) classificazione dei suoli, disciplina urbanistico-edilizia e dei caratteri strutturali, di cui al Capo II del presente Titolo
- b) disciplina dei caratteri visuali, di cui al Capo III
- c) disciplina degli elementi di interesse storico-documentale, di cui al Capo IV.

3. La classificazione dei suoli e la disciplina urbanistico-edilizia e dei caratteri strutturali, si articola altresì nei seguenti livelli:

- a) organismi territoriali elementari e unità insediative
- b) tessuti edilizi
- c) tipi edilizi
- d) caratteri costruttivi.

4. La disciplina della classificazione dei suoli riguarda essenzialmente le trasformazioni e le utilizzazioni delle parti del territorio delle quali preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale esistente, in funzione delle quali si provvede:

a) dettare l'articolazione delle disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili

a) dettare l'articolazione dei parametri edilizi e urbanistici che disciplinano i gli ambiti di conservazione e riqualificazione

a definire, a partire dalla determinazione di destinazioni d'uso nonché di previsioni di trasformazioni fisiche e/o funzionali, gli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni di standard urbanistici per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e/o collettive

5. La disciplina dei caratteri visuali riguarda gli spazi edificati e le visuali relative all'insieme del territorio comunale e alle sue parti.

6. La disciplina degli elementi di interesse storico-documentale è articolata altresì in funzione di:

- a) i siti di interesse archeologico
- b) la rete infrastrutturale
- c) beni individuati sparsi.

#### **Art.40 - Disciplina degli organismi territoriali elementari**

1. Il territorio comunale è convenzionalmente suddiviso, ai fini della presente disciplina, in due organismi territoriali elementari:

- a) Organismo Territoriale Costiero
- b) Organismo Territoriale Collinare.

##### *2. Organismo Territoriale Collinare*

2.1 La parte del territorio comunale denominata Organismo Territoriale Collinare, presenta una prevalenza di caratteri rurali. In essa è tuttora leggibile il rapporto tra insediamenti e coltivazioni (ortive, arboree, forestali, pascoli) e supporto fisico.

2.2 Gli interventi ammessi, fermo restando quanto analiticamente specificato dalla presente disciplina, dovranno conformarsi alle esigenze di mantenimento dei caratteri paesistici senza comprometterne la logica insediativa (insediamenti, colture, viabilità).

2.3 Non sono ammessi interventi di NC in:

- a) gli ambiti di crinale, per una profondità di ml 50 attorno agli spartiacque (ml 25 per lato) come definiti nella tavola 11A, ferma restando l'opportunità di demolire e ricostruire gli edifici esistenti non fedelmente al sedime (NC), la cui nuova localizzazione dovrà essere all'esterno di tali ambiti
- b) le aree caratterizzate da pendenza trasversale superiore a 50%, individuate nella tavola 11A.

2.4 Negli ambiti di crinale, per una profondità di ml 50 dagli spartiacque come definiti nella tavola n°11A, è consentita l'apertura di nuovi tracciati stradali senza la realizzazione di nuovi muri di sostegno di qualsiasi natura - a eccezione di quelli realizzati con elementi prefabbricati in C.A. di piccola dimensione, posti in opera ad incastro, in modo da formare un paramento permeabile e discontinuo, o con altri simili elementi posti in opera sempre a secco - ma solo attraverso la sistemazione del terreno a scarpata naturale di altezza non superiore a 150 cm rispetto al profilo preesistente. E' viceversa ammessa la ristrutturazione dei tracciati esistenti con il consolidamento di preesistenti muri di sostegno ma senza aumento delle altezze esistenti.

##### *3. Organismo Territoriale Costiero*

3.1 La parte di territorio denominata Organismo Territoriale Costiero, in cui prevalgono i caratteri dell'impianto urbano, deve essere tendenzialmente riorganizzata per riqualificare i tessuti urbani saturi e per conferire carattere urbano compiuto ed ampie dotazioni a quelli suscettibili di consolidamento e trasformazione. Quale suborganismo è individuata altresì la parte di territorio denominata Fascia costiera.

3.2 L'insieme degli interventi deve tendere a:

- a) definire i margini tra Organismo Territoriale Costiero e quello Collinare
- b) mantenere la leggibilità degli elementi morfologici fondamentali del quadro di grande scala
- c) formare un sistema strutturato dei luoghi urbani e delle relative connessioni viarie e pedonali
- d) mantenere e valorizzare gli elementi naturali residui

- e) eliminare le barriere che dividono il territorio o migliorarne la permeabilità
- f) armonizzare le quinte edificate e, in genere, gli edifici
- g) creare un diffuso sistema del verde pubblico e privato
- h) razionalizzare la viabilità ampliando le opportunità pedonali e formando opportuni filtri vegetali
- i) recuperare gli elementi della memoria storica per inserirli in un sistema riconoscibile di riferimenti
- j) riorganizzare il sistema delle opportunità commerciali e di servizio.

## **Capo II – Classificazione dei suoli**

### ***Art.41 – Articolazione del territorio comunale in tessuti***

1. La suddivisione del territorio comunale, ai sensi dell'art.27, comma 2, lett. a) della l.r. n°36/1997 e sulla base della Descrizione Fondativa, riportata per forma ed estensione nella tavola della Struttura del Piano 1B, è articolata in ragione della seguente classificazione dei suoli:

- a) tessuto seriale continuo e aperto che individuano gli Ambiti di conservazione e riqualificazione
- b) tessuto continuo in configurazione aperta o chiusa che individua l'Ambito di conservazione e riqualificazione
- c) tessuto a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare che individuano gli Ambiti di conservazione e riqualificazione
- d) tessuto a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare che individuano gli Ambiti di conservazione e riqualificazione
- e) tessuto a lotti estensivi che individuano gli Ambiti di conservazione e riqualificazione
- f) aree suscettibili di trasformazione che individuano i Distretti di trasformazione di cui al Titolo V
- g) il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici, disciplinato dal Titolo VI
- h) tessuto agricolo destinato alle colture intensive specializzate che individuano le aree di produzione agricola
- i) tessuto agricolo destinato alle colture legnose agrarie che individuano le aree di produzione agricola e i territori di presidio ambientale
- j) tessuto agricolo estensivo che individuano i territori non insediabili
- k) tipi edilizi turistico-ricettivi alberghieri che individuano i sub-ambiti con destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero
- l) tipi edilizi turistico-ricettivi all'aria aperta che individuano i sub-ambiti con destinazione turistico-ricettiva all'aria aperta.

### ***Art.42 - Tessuto urbano seriale continuo e aperto (TUS)***

1. Essi comprendono in prevalenza tessuti edilizi di formazione anteriore al 1914 di unità insediative del sistema rurale, nonché le aree d'ambito, le singolarità colturali o gli elementi di antropizzazione puntuali che rivestono interesse ambientale e culturale.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate ai sensi del DM n°1444/1968 come zone A e sono soggette a recupero ai sensi dell'art.27 della legge n°457/1978, come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. La disciplina deve regolare i nuclei storici frazionali a sviluppo organizzato, connotati o meno da polarità, individuati dalle frazioni Calderina, Gorleri, Serreta e Muratori, quali tessuti edilizi che si considerano saturi, a meno di modesti adeguamenti degli edifici, da attuarsi come estensione degli stessi sul lotto di pertinenza, posto che la sovrapposizione si presenta sconsigliabile per gli effetti che tende a produrre sui caratteri esterni e sull'organizzazione interna degli organismi edilizi, nonché per ragioni normative generali, e fatto salvo il disposto del comma 9 del presente articolo che, viceversa, individua quali prioritari interventi di adeguamento tali da eliminare le superfetazioni e le incongruenze eventualmente presenti.



4. Le aree scoperte d'ambito che rivestono interesse ambientale e culturale, quelle inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a verde agricolo o a giardini privati nel rispetto degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni del suolo di impianto storico. Potranno essere altresì ammessi interventi volti a realizzare parcheggi e autorimesse private purché interrati.

5. E' conseguentemente impedita ogni ulteriore NC, fatta eccezione per:

- a) le attrezzature pubbliche e quelle a livello di quartiere, sempre che l'analisi e la progettazione dettagliata ne dimostrino la compatibilità ambientale
- b) eventuali interventi edilizi di incremento volumetrico relativi alle singole unità edilizie, prioritariamente rivolti all'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue degli edifici
- c) eventuali ricostruzioni di edifici preesistenti purché esaurientemente documentati attraverso documenti ufficiali.

6. L'organizzazione dei rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, le modalità aggregative tra unità edilizie e i caratteri funzionali degli edifici, in relazione alla peculiare posizione assunta nel tessuto, devono essere mantenuti e, ove possibile, ripristinati.

7. E' di conseguenza interdetto ogni intervento tendente ad alterare la tipicità, storicamente consolidata, di tali rapporti.

8. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i tipi edilizi R1, R2, R3, R8, S2 ed S3 come definiti dall'art.54 delle presenti norme.

9. In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere, per quanto possibile, eliminate anche attraverso operazioni di ricomposizione volumetrica; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.

10. Nelle aree scoperte d'ambito e nelle altre aree scoperte che rivestono interesse ambientale e culturale è prescritta la sostanziale conservazione della morfologia del suolo e dei relativi terrazzamenti, della rete dei corsi d'acqua e dei canali irrigui, dei percorsi, della tessitura dei campi e della tipologia delle recinzioni e dei muri di sostegno. Gli impianti arborei, le coltivazioni e le sistemazioni ammesse sono quelli della tradizione.

11. Qualsiasi intervento eseguito negli spazi pubblici (piazze, strade, giardini) deve essere coerente e compartecipe dei caratteri funzionali ed estetici prevalenti e peculiari del tessuto. Le scelte progettuali dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente tradizionale nel nucleo, recuperando l'identità storica in essere con univoco riferimento alla metodologia del restauro conservativo, da estendersi a ogni singolo elemento componente lo spazio pubblico.

12. All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo, sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

12.1 Funzione abitativa (U1)

- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (3) Case per vacanze
- (4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

12.2 Funzioni terziarie (U2) : fino ad una quota massima della Su complessiva dell'edificio non superiore alla Sc

- (1) EdV di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (2) EdV di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (3) Pubblici esercizi
- (4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)

(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappeziere)

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

12.3 Funzioni alberghiere e congressuali (U5) : fino al 30% della capienza in termini di volume del singolo ambito.

(1) Alberghi e motel

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

12.4 Servizi privati (U6)

(1) Parcheggi e autorimesse private

(2) Attrezzature per l'istruzione

(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

(7) Fondazioni culturali

12.5 Funzioni agricole (U4)

(3) Annessi agricoli

13. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

14. Nelle tavole della Struttura del piano gli immobili compresi nei presenti ambiti, sono distinti al fine dell'applicazione dei successivi commi con diverso segno grafico in:

- a) edifici specialistici con rilevanza monumentale
- b) edifici specialistici con rilevanza storico-artistica
- c) altri edifici specialistici
- d) edifici seriali, villini o in linea di interesse storico-tipologico
- e) edifici seriali, villini o in linea di interesse ambientale
- f) edifici in contrasto con l'ambiente o ad essi assimilati
- g) aree d'ambito e altre aree che rivestono interesse ambientale e culturale.

15. Gli immobili regolarmente esistenti alla data di approvazione del Progetto Definitivo che non sono individuati e distinti ai sensi del comma 14 del presente articolo, sono disciplinati dall'art.112, comma 2.

16. Gli edifici di cui alla lettera a) sono disciplinati ai sensi dell'art.58 delle presenti norme.

17. Sugli edifici di cui alla lettera b) sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art.31 lettera c) della legge n°457/1978, senza incrementi del volume, né di Su.

18. Sugli edifici di cui alla lettera c) sono ammessi interventi di MS, R, RC, Re e di ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, senza alterazioni dello specifico tipo edilizio, né variazioni della destinazioni d'uso. Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione dei piani di copertura;

dell'Ip che potrà essere aumentato al massimo del 10% rispetto a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

L'intervento riferito alla fornace Chinni, in funzione del quale sono ammesse anche funzioni U2 (Funzioni terziarie), a eccezione di U2/1, U2/5, U2/8 e U2/14, deve rispettare anche i seguenti elementi:

la preesistente posizione dei corpi scala

la forma e la posizione delle strutture portanti verticali e orizzontali, fatta eccezione per documentati ripristini di situazioni anteriori al 1914.

19. Sugli edifici di cui alla lettera d) sono ammessi interventi di MS, di R, RC e Re, senza alterazioni dello specifico tipo edilizio e senza incremento del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione dei piani di copertura

della preesistente posizione dei corpi scala nell'ambito degli organismi architettonici originari

della forma e della posizione delle strutture portanti verticali ed orizzontali, fatta eccezione per documentati ripristini di situazioni anteriori al 1942 o per documentati ripristini

dei caratteri architettonici, degli elementi costruttivi e dei materiali preesistenti e tradizionali.

20. Sugli edifici di cui alla lettera e) sono ammessi interventi di MS, di R, RC e Re. Su tali edifici sono ammessi interventi di ampliamento fino al 10% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione di piani di copertura

della forma e della posizione delle strutture portanti verticali ed orizzontali originarie e comunque anteriori al 1942,

dei caratteri architettonici, degli elementi costruttivi e dei materiali preesistenti e tradizionali

dell'Ip che potrà essere aumentato al massimo del 10% rispetto a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

21. Sugli edifici di cui alla lettera f) sono ammessi gli interventi di MS, R, RC, Re e RU. Su tali edifici sono ammessi interventi di ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Gli interventi di Re e RU sono ammessi a condizione che prevedano l'adeguamento dell'edificio ai caratteri tipologici e morfologici propri del tessuto circostante. Tutti gli interventi sono soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda degli edifici circostanti di carattere storico-artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture

dell'Ip che potrà essere aumentato al massimo del 10% rispetto a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

22. Le aree di cui alla lettera g), quelle inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a verde agricolo o a giardini privati nel rispetto degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni del suolo di impianto storico. Potranno essere altresì ammessi interventi volti a realizzare parcheggi e autorimesse private purché interrati, nonché, in caso di comprovata esistenza dell'azienda agricola, annessi agricoli interrati nel rispetto del parametro  $R_{cf} = 0,05 \text{ mq/mq}$ .

23. Sono comunque assentibili le modifiche e/o l'eliminazione delle coperture delle parti degli edifici non costituenti il corpo principale degli stessi e le coperture di costruzioni accessorie e/o pertinenziali.

24. In questo Ambito il PUC si attua per intervento diretto.

25. Tutti gli interventi sono assentibili alle condizioni previste dall'art.54 delle presenti norme, entro i limiti di distanza stabiliti dal Codice Civile.

### **Art.43 - Tessuto urbano continuo in configurazione aperta o chiusa (TUC)**

1. Essi comprendono in prevalenza tessuti edilizi di formazione anteriore al 1914 dell'Organismo Territoriale Costiero, nonché le aree d'ambito o gli elementi di antropizzazione puntuali che rivestono interesse ambientale e culturale.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate ai sensi del DM n°1444/1968 come zone A e sono soggette a recupero ai sensi dell'art.27 della legge n°457/1978, come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. La disciplina deve regolamentare il nucleo storico di Diano Marina quale tessuto edilizio che si considera saturo, a meno di modesti adeguamenti degli edifici tali da eliminare le superfetazioni e le incongruenze eventualmente presenti.

4. Le aree scoperte d'ambito che rivestono interesse ambientale e culturale, quelle inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a giardini privati nel rispetto degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni del suolo di impianto storico.

5. Sono conseguentemente impediti interventi di NC e di incremento volumetrico relativi alle singole unità edilizie, salvo eventuali ricostruzioni di edifici preesistenti purché esaurientemente documentati attraverso documenti ufficiali d'archivio o interventi edilizi di incremento volumetrico relativi alle singole unità edilizie, prioritariamente rivolti all'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue degli edifici. Potranno comunque essere ammessi interventi volti a realizzare parcheggi e autorimesse private purché interrato rispetto al profilo naturale del terreno, prima dell'intervento.

6. L'organizzazione dei rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, le modalità aggregative tra unità edilizie e i caratteri funzionali degli edifici, in relazione alla peculiare posizione assunta nel tessuto, devono essere mantenuti e, ove possibile, ripristinati.

7. E' di conseguenza interdetto ogni intervento tendente ad alterare la tipicità, storicamente consolidata, di tali rapporti.

8. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i tipi edilizi R4, R5, R6, S2 ed S3 come definiti dall'art.54 delle presenti norme.

9. In tutti gli interventi di recupero, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere, per quanto possibile, eliminate, anche attraverso operazioni di ricomposizione volumetrica; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.

10. Nelle aree scoperte d'ambito e nelle altre aree scoperte che rivestono interesse ambientale e culturale è prescritta la sostanziale conservazione della morfologia del suolo, dei percorsi e della tipologia delle recinzioni e dei muri di sostegno. Gli impianti arborei, le coltivazioni e le sistemazioni ammesse sono quelli della tradizione.

11. Qualsiasi intervento eseguito negli spazi pubblici (piazze, strade, giardini) deve essere coerente e compartecipe dei caratteri funzionali ed estetici prevalenti e peculiari del tessuto. Le scelte progettuali dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente tradizionale nel nucleo, recuperando l'identità storica in essere con univoco riferimento alla metodologia del restauro conservativo, da estendersi ad ogni singolo elemento componente lo spazio pubblico.

12. All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

#### 12.1 Funzione abitativa (U1)

- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (3) Case per vacanze
- (4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

12.2 Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della Su complessiva dell'edificio non superiore alla Sc

- (1) EdV di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (2) EdV di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (3) Pubblici esercizi
- (4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)

(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappeziere)

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(9) Banche

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

12.3 Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al 30% della Su capienza del singolo ambito.

(1) Alberghi e motel

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

(6) Centri congressuali

12.4 Servizi privati (U6)

(1) Parcheggi e autorimesse private

(2) Attrezzature per l'istruzione

(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

(7) Fondazioni culturali

13. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

14. Nelle tavole della Struttura del piano gli edifici compresi nei presenti ambiti sono distinti con diverso segno grafico in:

a) edifici specialistici con rilevanza monumentale;

b) edifici specialistici con rilevanza storico-artistica;

c) altri edifici specialistici;

d) edifici seriali o in linea di interesse storico-tipologico;

e) edifici seriali o in linea di interesse ambientale;

f) edifici in contrasto con l'ambiente o ad essi assimilati;

g) aree d'ambito e altre aree che rivestono interesse ambientale e culturale.

15. Gli edifici di cui alla lettera a) sono disciplinati ai sensi dell'art.58 delle presenti norme.

16. Sugli edifici di cui alla lettera b) sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art.31 lettera c) della legge n°457/1978, senza incrementi del volume, né di Su.

17. Sugli edifici di cui alla lettera c) sono ammessi unicamente interventi di MS, di R, RC, Re e di ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione dei piani di copertura;

dell'Ip esistente.

18. Sugli edifici di cui alla lettera d) sono ammessi interventi di MS, di R, RC e Re, senza alterazioni dello specifico tipo edilizio e senza incremento del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione dei piani di copertura;

della preesistente posizione dei corpi scala nell'ambito degli organismi architettonici originari;

della forma e della posizione delle strutture portanti verticali ed orizzontali, fatta eccezione per documentati ripristini di situazioni anteriori al 1942 o per documentati ripristini;

dei caratteri architettonici, degli elementi costruttivi e dei materiali preesistenti e tradizionali.

19. Sugli edifici di cui alla lettera e) sono ammessi interventi di MS, di R, RC e Re, senza alterazioni dello specifico tipo edilizio e senza incremento del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda preesistente, ferma restando la continuità e l'inclinazione di piani di copertura;

della forma e della posizione delle strutture portanti verticali ed orizzontali originarie e comunque anteriori al 1942;

dei caratteri architettonici, degli elementi costruttivi e dei materiali preesistenti e tradizionali.

20. Sugli edifici di cui alla lettera f) sono ammessi gli interventi di MS, R, RC, Re e RU. Su tali edifici sono ammessi interventi di ampliamento fino al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC. Gli interventi di Re e RU sono ammessi a condizione che prevedano l'adeguamento dell'edificio ai caratteri tipologici e morfologici propri del tessuto circostante. Tutti gli interventi, ammessi in regime diretto, sono soggetti al rispetto:

dell'altezza di gronda degli edifici circostanti di carattere storico-artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture

dell'Ip esistente.

21. Le aree di cui alla lettera g), quelle inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a verde agricolo o a giardini privati nel rispetto degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni del suolo di impianto storico. Nei cortili interni e comunque all'interno degli isolati, ove si proceda a una progettazione complessiva estesa a tutti i volumi regolarmente esistenti alla data di approvazione del progetto definitivo ivi ricompresi pur non identificati ai sensi del precedente comma 4, sono ammissibili oltre agli interventi di cui al comma 7 anche l'intervento di RU senza ampliamento della Su complessiva e a condizione che l'Ip sia superiore a quello esistente.

22. Sono comunque assentibili le modifiche e/o l'eliminazione delle coperture delle parti degli edifici non costituenti il corpo principale degli stessi e le coperture di costruzioni accessorie e/o pertinenziali.

23. In questo Ambito il PUC si attua per intervento diretto.

24. Tutti gli interventi sono assentibili alle condizioni previste dall'art.54 delle presenti norme, entro i limiti di distanza stabiliti dal Codice Civile.

#### ***Art.44 - Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare (TUL 1)***

1. La disciplina deve disciplinare i tessuti urbani a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare quali tessuti da considerare saturi, rispetto ai quali si pongono rilevanti problemi di riqualificazione funzionale ed ambientale, sia sotto forma di dotazione di standard e urbanizzazioni, che di rapporto tra edifici, percorsi pedonali e veicolari.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n°1444/1968 come zone B e sono soggette a recupero ai sensi dell'art.27 della legge n°457/1978, come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Gli interventi ammissibili, dovranno tendere di necessità ad inserirsi nel tessuto circostante, con altezze ed allineamenti congruenti, migliorando le condizioni di soleggiamento, di prospettazione, la dotazione di standard, salvaguardando e incrementando il verde, migliorando il rapporto con i percorsi pedonali e veicolari pubblici.

4. Tutte le aree inedificate e quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli interventi di cui sopra e quelle destinate a opere di urbanizzazione, sono destinate a verde al servizio dei singoli edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.

5. Dal punto di vista tipologico, i rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, le modalità aggregative ed i caratteri funzionali degli edifici, devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento,

conformarsi, a quelli degli edifici situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti.

6. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i tipi edilizi R3, R6, R7 S2, S3 ed S4 come definiti dall'art.54 delle presenti norme.

7. Dal punto di vista morfologico, gli interventi devono tendere alla ricomposizione dei fronti, contenendo le altezze dei fabbricati in relazione a quelle degli edifici vicini o, in caso di impossibilità, prevedendo opportuni arretramenti.

8. Gli arretramenti dei fronti, se del caso, devono essere posti in relazione con la cessione di aree per parcheggi e per la formazione di marciapiedi, prevedendo, in entrambi i casi, la completa piantumazione degli spazi con alberi di alto fusto.

9. E' altresì prescritto il rispetto ed il recupero di tutti gli elementi residui riconducibili alla memoria storica, quali edifici, edicole, pozzi, muri, tracciati viari, allineamenti, ecc.

10. Gli elementi costitutivi fondamentali della strutturazione e configurazione dello spazio pubblico (strade, larghi, giardini e simili) devono essere conservati, valorizzati, ripristinati e completati. In particolare va confermato e restituito al sistema di alberature stradali l'originario significato di separazione fra superfici pedonali e carrabili e di decoro, protezione e salubrità dell'ambiente urbano mediante il ripristino delle aiuole e la restituzione dei pedonali alla loro funzione.

11. All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

#### 11.1 Funzione abitativa (U1)

- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (3) Case per vacanze
- (4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

11.2 Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della Su complessiva dell'edificio non superiore a due volte la Sc

- (1) EdV di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (2) EdV di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (3) Pubblici esercizi
- (4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)
- (5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)
- (6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- (7) MSV alimentari con Sv < 600 mq e MSV non alimentari con Sv < 1.000 mq
- (9) Banche
- (11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

11.3 Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al 30% della Su del singolo ambito

- (1) Alberghi e motel
- (2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo
- (6) Centri congressuali

#### 11.4 Servizi privati (U6)

- (1) Parcheggi e autorimesse private

(2) Attrezzature per l'istruzione

(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

(7) Fondazioni culturali.

12. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

13. Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di

- a) MS, R, RC, Re, ed RU, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi punti e nel rispetto del tipo edilizio prevalente
- b) incremento non superiore al 20% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC di edifici di volume fino a 750 mc, finalizzato a conformare l'organismo edilizio ai caratteri morfologici del contesto ( in tale caso l'incremento non può essere autorizzato qualora sia in contrasto con l'art.41 quinquies, IV comma o con l'art.41 sexies L.U. e s.m.i. ovvero comporti un If complessivo superiore a 3 mc/mq) od a consentire motivati adeguamenti igienici e tecnologici dei servizi e degli impianti esistenti.
- c) incremento non superiore a 100 mc per edifici di volume superiore a 750 mc, esclusivamente per la quantità indispensabile a consentire motivati adeguamenti igienici e tecnologici dei servizi e degli impianti esistenti.

14. Fa eccezione, la possibilità di ampliare del 20% il volume dell'attuale edificio scolastico di via Biancheri contrassegnato sulla tavola della zonizzazione con apposita simbologia, a condizione che venga contestualmente attuata la previsione ICQ nella zona di "ca Rossa".

15. Per tutti gli interventi è prescritto il rispetto degli indici e parametri seguenti:

H minore o uguale all'altezza massima degli edifici esistenti al contorno alla data di adozione del PUC;  
l'altezza comunque non oltrepassabile è pari a 16 ml

Ip maggiore o uguale all'esistente

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml

16. In questo Ambito il PUC si attua con Ce.

#### **Art.45 - Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare (TUL 2)**

1. Si tratta di tessuti che presentano caratteristiche simili a quelli di cui al precedente articolo, ma una minor compattezza, mantenendo ancora spazi residui non saturati e nei quali la stratificazione tipologica appare maggiormente evidente, con una certa eterogeneità delle densità fondiari, dei tipi, degli allineamenti e delle altezze.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n°1444/1968 come zone B e sono soggette a recupero ai sensi dell'art.27 della legge n°457/1978, come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Le norme del piano, riconoscendo la permanenza degli elementi di disorganicità indicati al comma precedente, disciplinano i tessuti di cui al presente articolo in modo tale da superare i caratteri di eterogeneità e irregolarità con interventi di RU e NC, le cui finalità dovranno tendere a migliorare la



dotazione e la funzionalità degli standard urbanistici e la qualità urbana, oltre che la funzionalità delle attrezzature e delle attività pubbliche interessate.

4. Gli interventi ammissibili, in riferimento alle tipologie, ai rapporti edificio lotto, edificio percorso, alle modalità aggregative e ai caratteri funzionali degli edifici devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi, a quelli degli edifici prossimi situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti o, in caso di impossibilità, prevedere opportuni arretramenti, con la formazione di parcheggi, di ampie aree pedonali e con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

5. Dal punto di vista morfologico, gli interventi devono tendere alla ricomposizione dei fronti, contenendo le altezze dei fabbricati in relazione a quelle degli edifici vicini o, in caso di impossibilità, prevedendo opportuni arretramenti.

6. Gli arretramenti dei fronti, se del caso, devono essere posti in relazione con la cessione di aree per parcheggi e per la formazione di marciapiedi, prevedendo, in entrambi i casi, la completa piantumazione degli spazi con alberi di alto fusto.

7. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i tipi edilizi R3, R6, R7 S2, S3 ed S4 come definiti dall'art.54 delle presenti norme.

8. E' altresì prescritto il rispetto ed il recupero di tutti gli elementi residui riconducibili alla memoria storica, quali edifici, edicole, pozzi, muri, tracciati viari, allineamenti, ecc.

9. Gli interventi sugli spazi pubblici, consistenti prevalentemente nel reticolo viario, devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano mediante la riconversione di superfici (particolarmente da viabilità ridondante) a favore delle dotazioni di altri servizi indispensabili e mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature.

10. All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

#### 10.1 Funzione abitativa (U1)

(1) Abitazioni residenziali

(2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere

(3) Case per vacanze

(4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

10.2 Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della Su complessiva dell'edificio non superiore a due volte la Sc

(1) EdV di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)

(2) EdV di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)

(3) Pubblici esercizi

(4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)

(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(7) MSV alimentari con Sv < 600 mq e MSV non alimentari con Sv < 1.000 mq

(9) Banche

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

10.3 Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al 30% della capienza in termini di volume del singolo ambito

(1) Alberghi e motel

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

(6) Centri congressuali

10.4 Servizi privati (U6)

(1) Parcheggi e autorimesse private

(2) Attrezzature per l'istruzione

(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

(7) Fondazioni culturali

11. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

12. Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di MS, R, RC, Re, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi commi, RU e NC, sempre nel rispetto dei parametri del tipo edilizio prevalente.

13. Gli interventi di Re, RU e di NC sono ammessi con CEC e sono soggetti al rispetto dei limiti e dei rapporti seguenti:

$I_t = 0,525 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} < 10 \text{ ml}$

$R_{\text{cf}} = 0,15 \text{ mq/mq}$

$I_p = 30\%$

$A = 1 \text{ albero/100 mq}$

$A_r = 2 \text{ arbusti/100 mq}$

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml

14. Gli interventi di Re e RU comportanti incremento della Su e/o del volume o di NC, sono regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplina la cessione, oppure la monetizzazione, delle aree nella misura minima pari al 30% della St asservita all'intervento edilizio, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie. Gli altri interventi ammessi si attuano con Ce.

### **Art.46 - Tessuto urbano a lotti estensivo (TUL 3)**

1. Si tratta di tessuti in cui la naturale disciplina di contenimento allo stato di fatto non consente il superamento delle problematiche che li affliggono, che si presentano, volta a volta, come insufficiente infrastrutturazione e urbanizzazione, incompletezza nella sistemazione delle aree pubbliche o disponibilità scarsa delle stesse, insoddisfacente inserimento ambientale, scarsa funzionalità dell'insediamento. Si tratta di insediamenti costituenti lottizzazioni di fatto che si sono materializzate nel tempo in assenza di uno strumento urbanistico attuativo in grado di conferire un livello di organicità all'insediamento e garantire la collettività da ricadute negative della trasformazione di aree ambientalmente vulnerabili.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n°1444/1968 come zone B e sono soggette a recupero ai sensi dell'art.27 della legge n°457/1978, come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Le norme del piano, riconoscendo la permanenza degli elementi di disorganicità indicati al comma precedente, disciplinano i tessuti di cui al presente articolo in modo tale da superare i caratteri di eterogeneità e irregolarità con interventi di NC e ampliamenti, le cui finalità dovranno tendere a migliorare la dotazione e la funzionalità delle urbanizzazioni primarie, degli standard urbanistici e la qualità urbana.

4. La densità di cui al comma 3.1 è suscettibile di essere elevata fino a un massimo di 1.500 mq/ha, nel caso di completo adeguamento delle urbanizzazioni primaria e secondaria da parte dei proprietari privati, sulla scorta di un PUO, che dovrà garantire la realizzazione di una quota minima di Su non inferiore al 51% di quella realizzabile nell'intero ambito, che deve stabilire:

- a) il progetto per la realizzazione dell'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria dell'ambito
- b) i criteri per la formazione dei consorzi tra proprietari di immobili
- c) il programma finanziario per l'attuazione degli interventi previsti con carattere pluriennale
- d) la definizione delle prestazioni urbanizzative e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione in relazione al tipo d'intervento e al convenzionamento da parte dei proprietari degli immobili.

5. Gli interventi ammissibili, in riferimento alle tipologie, ai rapporti edificio lotto, edificio percorso, alle modalità aggregative e ai caratteri funzionali degli edifici devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi, a quelli degli edifici prossimi situati in un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti.

6. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i tipi edilizi R3, R6, R7, S2, S3 ed S4 come definiti dall'art.544 delle presenti norme.

7. E' altresì prescritto il rispetto ed il recupero di tutti gli elementi residui riconducibili alla memoria storica, quali edifici, edicole, pozzi, muri, tracciati viari, allineamenti, ecc.

8. Gli interventi sugli spazi pubblici, consistenti prevalentemente nel reticolo viario, devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano mediante la riconversione di superfici (particolarmente da viabilità ridondante) a favore delle dotazioni di altri servizi indispensabili e mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature.

9. All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

#### 9.1 Funzione abitativa (U1)

- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Case per ferie, affittacamere
- (3) Case per vacanze

9.2 Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al 30% della capienza in termini di volume del singolo ambito

- (1) Alberghi e motel
- (2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo
- (3) Centri congressuali

#### 9.3 Servizi privati (U6)

- (1) Parcheggi e autorimesse private
- (2) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

10. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

11. Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di MS, R, RC, Re, RU e NC, nel rispetto del tipo edilizio prevalente senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi commi.

12. Gli interventi di Re, RU e di NC sono ammessi con CEC e sono soggetti al rispetto dei limiti e dei rapporti seguenti:

If = 0,30 mc/mq

Hmax < 7 ml

Rcf = 0,10 mq/mq

Ip = 50%

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml

13. Gli interventi di Re e RU comportanti incremento della Su e/o del volume o di NC, sono regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplina la cessione delle aree, oppure la monetizzazione, nella misura minima pari al 30% della St asservita all'intervento edilizio, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie. Gli altri interventi ammessi si attuano con Ce.

#### **Art.47 – Sub ambito con destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero (TUL/TA)**

1. I sub ambiti di cui al presente articolo sono destinati esclusivamente al mantenimento e al consolidamento di alberghi (U5/1). Destinazioni a residenze turistico alberghiere (U5/2) e destinazioni diverse sono ammesse entro i limiti di cui alla l.r. n°11/1982 e s.m.i. ovvero entro i limiti riportati nell'Allegato E. All'interno delle attività turistico-ricettive di tipo alberghiero sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni connesse agli stessi alberghi:

1.1 Funzioni terziarie (U2)

(3) Pubblici esercizi

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

(12) Discoteche e attrezzature per la musica di massa

1.2 Funzioni alberghiere e congressuali (U5)

(6) Centri congressuali

1.3 Servizi privati (U6)

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

2. In tali sub ambiti sono ammessi -ferma restando la destinazione d'uso del sub ambito, cui debbono conformarsi tutti gli immobili- interventi di MO, MS, R, RC, RS, RE e RU comportanti anche incremento della Su, come riportato dall'Allegato E. Gli incrementi assentibili del volume o della Su possono essere realizzati anche su tessuti contigui a quello su cui insiste la struttura turistico-ricettiva di tipo alberghiero oggetto di incremento, con esclusione delle zone di cui al sistema della viabilità e dei servizi.

3. Gli interventi saranno attuati mediante CEC nel rispetto delle seguenti condizioni:

la previsione di aree di servizio per verde attrezzato e parcheggi pubblici nella misura stabilita per le zone omogenee C dal DM 02.04.1968 n° 1444, in ragione dei posti letto aggiuntivi

H non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, in ogni caso, i limiti stabiliti nell'allegato E

A = 1 albero / 100 mq

Ar = 1 arbusto / 100 mq

fatto salvo il rispetto di tutto quanto sopra, incremento massimo ammissibile non superiore al 50% del volume regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC

assunzione degli obblighi di cui di cui all'art.49 nel caso di CEC o all'art.50 della l.r. n°36/1997 nel caso di PUO e rilascio delle relative garanzie, anche in relazione al mantenimento delle specifiche destinazioni ricettivo-alberghiere.

4. Tutti gli interventi sono assentibili alle condizioni previste dall'art.54 delle presenti norme, entro i seguenti limiti di distanza:

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml.

#### **Art.48 - Sub ambito con destinazione turistico-ricettiva all'aria aperta (TUL/TAA)**

1. I sub ambiti di cui al presente articolo, individuati per forma ed estensione sulle tavole della Struttura del piano, sono destinati alle attrezzature per il campeggio (U5/4), ai villaggi turistici (U5/3) e ai parchi per vacanze (U5/5) esistenti, che si confermano con le modalità stabilite per le rispettive specifiche tipologie, nei modi stabiliti dalla l.r. 04.03.1982 n°11 e s.m.i. All'interno delle attività turistico-ricettive all'aria aperta sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni connesse alle attività stesse:

1.1 Servizi privati (U6)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

2. In queste zone è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici e manufatti di servizio per i campeggiatori nell'ambito di quanto strettamente indispensabile alla specifica destinazione in atto a campeggio o parco per vacanze ai sensi della citata l.r. n°11/1982 e s.m.i.

3. In questo Subambito il PUC si attua con CE.

4. Fatta salva la realizzazione di opere di urbanizzazione e di quanto previsto ai commi precedenti interventi e destinazioni diverse sono interdetti.

5. Le aree non destinate direttamente alla ricettività ed alle attrezzature complementari devono essere sistemate a parcheggio, a parco o ad attrezzature sportive e ricreative.

6. Le trasformazioni inerenti gli interventi di cui ai commi precedenti sono attuate direttamente con concessione di edificare nel rispetto dei limiti e dei rapporti seguenti:

If = 0,105 mc/mq

H max = 7 ml

Rcf = 0,02 mq/mq

Ip = 80%

A = 125 alberi/ha

Ar = 100 arbusti/ha

7. Tutti gli interventi sono assentibili alle condizioni previste dall'art.54 delle presenti norme, entro i seguenti limiti di distanza:

Distanza minima dai confini: 6,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml.

#### **Art. 49 - Aree suscettibili di trasformazione**

1. Sono definite aree suscettibili di trasformazione quelle connotate da più elevata trasformabilità ed alle quali è attribuito un ruolo primario nella strategia di strutturazione, riordinamento, qualificazione della città e del territorio.

2. Ad esse spetta, in primo luogo, dalla trasformazione di tali aree è atteso un effetto di induzione e promozione di processi favorevoli per la qualificazione e la più stretta integrazione di importanti parti di città nel contesto urbano.

3. In rapporto alla molteplicità delle funzioni da insediare, alla complessità dei processi di trasformazione da promuovere, alle implicazioni su estesi intorno urbani, le aree di cui al presente articolo devono costituire oggetto di specifici ed unitari approfondimenti della pianificazione mediante la formazione di PUO, fatta salva l'assentibilità delle trasformazioni mediante rilascio di CEC in conformità ai Progetti Norma contenuti nel presente PUC.

4. In tali aree le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono in generale da orientarsi alla razionalizzazione del peso insediativo in atto, sia come maggiore articolazione dell'offerta insediativa e tipologica, sia come trasferimento, riconversione o alleggerimento di altre funzioni congestionanti o dequalificanti, che come riequilibrio tra i vari sistemi funzionali e gli spazi di servizio.

5. La qualificazione e l'ordinamento dell'ambiente urbano nelle parti di territorio oggetto del presente articolo sono da perseguirsi principalmente attraverso la concentrazione delle funzioni presenti, il migliore utilizzo degli spazi interstiziali e di pertinenza degli edifici, l'arricchimento e l'appropriata sistemazione degli spazi pubblici.

6. La ricomposizione e la riorganizzazione degli spazi interstiziali e di pertinenza degli edifici, per un loro più razionale utilizzo, deve tendere, anche attraverso iniziative esemplari, ad accrescere ed adeguare le dotazioni di pertinenza delle abitazioni e delle altre funzioni insediate, soprattutto i nuclei elementari di verde e gli spazi per la sosta ed il ricovero di autovetture, accrescendo al contempo la qualità delle sistemazioni all'intorno ed al piede degli edifici.

7. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i tipi edilizi R3, R6, R7 S2, S3 ed S4 come definiti dall'art.54 delle presenti norme, a eccezione che nell'area suscettibile di trasformazione che dà luogo al distretto di trasformazione TRZD all'interno del quale sono ammessi i tipi edilizi S1.

#### **Art.50 - Tessuto agricolo destinato alle colture intensive specializzate (TAS)**

1. I tessuti agricoli di cui al presente articolo, in ragione di fattori geomorfologici, microclimatici, ambientali e delle opportunità irrigue, sono caratterizzati da suscettività colturali, parzialmente in atto, di tipo orticolo, floricolo e vivaistico specializzato.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, i tessuti di cui al presente articolo sono parti del territorio comunale classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone E.

3. Nei tessuti di cui al presente articolo, tutti gli interventi debbono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli funzionali e del reticolo catastale e contenere nel massimo grado compatibile con la destinazione produttiva, le variazioni rispetto alla morfologia preesistente. Si distinguono i seguenti elementi invariati:

- a) *il sistema dei principali percorsi storici*: da conservare nei tracciati e nei caratteri ai sensi dell'art.62
- b) *le tessiture degli impianti agrari*: da conservare per quanto possibile, almeno per quanto concerne le direzioni, se non la scala.

4. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi per le NC i tipi edilizi R8 come definiti dall'art.54 delle presenti norme, oltre ai diversi tipi edilizi regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

5. Nei tessuti agricoli destinati alle colture intensive specializzate compresi in zone IS-MA del PTCP, la St coperta da serre in un ambito di ml 200 di raggio dal fondo non può superare il 20% della St dell'ambito stesso.

6. Condizione per la realizzazione o l'ampliamento di serre fisse è la contestuale previsione di un completo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e, nel caso di interventi nei quali la superficie coperta ecceda il 30% della Sf l'adozione di accorgimenti atti a contenere i tempi di corrivazione.

7. In ogni caso i progetti per la costruzione di serre fisse devono darsi carico di evitare inquinamenti delle falde conseguenti ai trattamenti delle colture con fertilizzanti e fitofarmaci.

8. In questi Ambiti sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.

9. Negli ambiti e sub ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

9.1 Funzioni agricole (U4)

- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi

9.2 Servizi privati (U6)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

10. In particolare sono ammessi:

- a) opere di sistemazione dei terreni
- b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici
- c) opere di bonifica
- d) realizzazione di annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc., connessi alla conduzione agraria del fondo
- e) edificazione di serre
- f) interventi di MS, R, RC e Re degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
- g) Re con incrementi non superiori al 20% del volume dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
- h) realizzazione di nuove abitazioni, connesse alla conduzione agraria del fondo
- i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

11. Tutti gli interventi eccedenti quanto previsto dai precedenti commi sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

12. A servizio di tali coltivazioni sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d), h), con gli indici e i parametri seguenti:

Dimensione minima del fondo = 5000 mq, di cui almeno 3000 mq contigui (la presenza di aree interessate da "Infrastrutture per la viabilità" non interrompe la contiguità del fondo); è ammesso inoltre l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti nello stesso tessuto omogeneo e nel raggio di 500 ml dal sedime del fabbricato a progetto;

If = 0,03 mc/mq;

H = 7 ml

Rcf = 0,10 mq/mq.

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

13. Gli interventi di cui alla precedente lett. d) sono viceversa ammessi con gli indici e parametri seguenti:

If = 0,03 mc/mq

H = 7 ml

Rcf = 0,10 mq/mq.

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

14. Gli interventi di cui alla precedente lett.e) sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri seguenti:

Rcf = 0,75 mq/mq nel caso di Sf > 1.000 mq

Rcf = 0,90 mq/mq nel caso di Sf < 1.000 mq

H = 7 ml

D = 6 ml da fabbricati adibiti a civile abitazione

D = 3 ml dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7

D = 6 ml dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i metri 7 e i metri 15

D = 10 ml dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.

15. L'attuazione diretta degli interventi riferiti alla lett. h) del precedente comma 9, è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'esercizio effettivo dell'attività agricola, la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio, le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento, nonché l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e/o di aree.

#### **Art.51 - Tessuto agricolo destinato alle colture legnose agrarie (TAL)**

1. I tessuti agricoli di cui al presente articolo, in ragione di fattori geomorfologici, microclimatici e ambientali, sono caratterizzati da suscettività colturali, parzialmente in atto, quali il vigneto, l'agrumeto, il frutteto, l'oliveto e i seminativi irrigui.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, i tessuti di cui al presente articolo sono parti del territorio comunale classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone E.

3. Nei tessuti di cui al presente articolo, tutti gli interventi debbono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli funzionali e del reticolo catastale e contenere nel massimo grado compatibile con la destinazione produttiva, le variazioni rispetto alla morfologia preesistente. Si distinguono i seguenti elementi invariati:

- a) *il sistema dei principali percorsi storici*: da conservare nei tracciati e nei caratteri ai sensi dell'art.62
- b) *il sistema delle caselle e dei bareghi*: da valorizzare, con opere di R e RC, secondo le modalità dell'ultimo comma del presente articolo, nel quadro di nuove funzioni (ad es. opportunità di sosta e pernottamento in circuiti turistici a piedi, a cavallo, ecc.)
- c) *muri di sostegno delle fasce*: da conservare per quanto è possibile, salvo moderate rarefazioni e rifacimenti con tecnologie idonee, di cui al presente articolo
- d) *le tessiture degli impianti agrari*: da conservare per quanto possibile, almeno per quanto concerne le direzioni, se non la scala
- e) *gli impianti arborei*: da conservare per quanto possibile, salvo la trasformazione in colture irrigue intensive di parti limitate di oliveto, la trasformazione in bosco di aree con condizioni extramarginali, l'adozione di diversi, motivati ordinamenti.

4. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi per le NC i tipi edilizi R8 come definiti dall'art.54 delle presenti norme, oltre ai diversi tipi edilizi regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC.

5. Nei tessuti agricoli destinati alle colture legnose agrarie, la St coperta da serre in un ambito di ml 200 di raggio dal fondo non può superare il 20% della St dell'ambito stesso.

6. Condizione per la realizzazione o l'ampliamento di serre fisse è la contestuale previsione di un completo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e l'adozione di accorgimenti atti a contenere i tempi di corrivazione.



7. Le sistemazioni del suolo devono essere obbligatoriamente a gradoni. Preferibilmente i rilevati e gli sbancamenti non debbono superare l'altezza complessiva di 3 m. Nel caso siano finiti con scarpate con inclinazione inferiore a 45° sono ammesse altezze complessive fino a 4 m. E' fatta eccezione per gli interventi pubblici attuati da soggetti pubblici.

8. I muri di sostegno e controripa, ove non siano eseguiti a secco, con il sistema tradizionale, sono preferibilmente realizzati con elementi prefabbricati in C.A. di piccola dimensione, posti in opera ad incastro, in modo da formare un paramento permeabile e discontinuo, o con altri simili elementi posti in opera sempre a secco.

9. Nel caso i muri siano realizzati in conglomerato cementizio, armato o meno, è prescritto il rivestimento faccia vista in pietra locale, con spessore minimo di cm. 20.

10. Le scarpate debbono essere piantumate con essenze di alto fusto e arbustive stabilizzanti.

11. Sui piccoli fabbricati rurali, anteriori al 1942, sulle "caselle" e sui "bareghi" gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto.

12. In questi Ambiti sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.

13. Negli ambiti e sub ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

#### 13.1 Funzioni agricole (U4)

- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi

#### 13.2 Servizi privati (U6)

- (6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

14. In particolare sono ammessi:

- a) opere di sistemazione dei terreni
- b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici
- c) opere di bonifica
- d) realizzazione di annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc., connessi alla conduzione agraria del fondo;
- e) edificazione di serre;
- f) interventi di MS, R, RC e Re degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici esistenti nel tessuto
- g) Re con incrementi non superiori al 20% del volume dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, per adeguamento funzionale, igienico-sanitario e tecnologico, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
- h) realizzazione di nuove abitazioni, connesse alla conduzione agraria del fondo;
- i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

15. Tutti gli interventi eccedenti quanto previsto dai precedenti commi sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

16. A servizio del fondo sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d), h), con gli indici e i parametri seguenti:

Dimensione minima del fondo = 5000 mq, di cui almeno 3000 mq contigui (la presenza di aree interessate da "Infrastrutture per la viabilità" non interrompe la contiguità del fondo); è ammesso inoltre l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti nello stesso tessuto omogeneo e nel raggio di 500 ml dal sedime del fabbricato a progetto;

If = 0,03 mc/mq;

H = 7 ml;

Rcf = 0,05 mq/mq;

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

17. Gli interventi di cui alla precedente lett.e) sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri seguenti:

Rcf = 0,75 mq/mq nel caso di Sf > 1.000 mq

Rcf = 0,90 mq/mq nel caso di Sf < 1.000 mq

H = 7 ml

D = 6 ml da fabbricati adibiti a civile abitazione

D = 3 ml dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7

D = 6 ml dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i metri 7 e i metri 15

D = 10 ml dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.

19. L'attuazione diretta degli interventi riferiti alla lett. h) del precedente comma 14, è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'esercizio effettivo dell'attività agricola, la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio, le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della l.r. n°36/1997, le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento, nonché l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e/o di aree.

### **Art.52 - Territorio di presidio ambientale**

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997 i tessuti di cui al presente articolo, cioè le parti del territorio comunale che pur presentando una struttura antropica consolidata, implicano una differente presenza insediativa in ragione della compresenza di vari fattori di marginalizzazione produttiva e di competizione per l'uso dei suoli, sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone E.

2. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

#### 2.1 Funzione abitativa (U1)

- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Case per ferie, affittacamere
- (3) Case per vacanze

#### 2.3 Funzioni agricole (U4)

- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi

## 2.5 Servizi privati (U6)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero.

3. In particolare sono ammessi:

- a) opere di sistemazione dei terreni
- b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici
- c) opere di bonifica
- d) realizzazione di annessi aziendali quali stalle silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc., connessi alla conduzione agraria del fondo;
- e) edificazione di serre
- f) interventi di MS, R, RC e Re che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
- g) Re con incrementi non superiori al 20% del volume dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
- h) realizzazione di NC
- i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

5. Sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d), h), con gli indici e i parametri seguenti:

Dimensione minima del lotto = 5000 mq, di cui almeno 3000 mq contigui (la presenza di aree interessate da "Infrastrutture per la viabilità" non interrompe la contiguità del fondo); è ammesso inoltre l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti nello stesso tessuto omogeneo e nel raggio di 500 ml dal sedime del fabbricato a progetto;

If = 0,03 mc/mq;

H = 7 ml;

Rcf = 0,10 mq/mq;

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

6. Gli interventi di cui alla precedente lett.e) sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri seguenti:

Rcf = 0,75 mq/mq nel caso di Sf > 1.000 mq

Rcf = 0,90 mq/mq nel caso di Sf < 1.000 mq

H = 7 ml

D = 6 ml da fabbricati adibiti a civile abitazione

D = 3 ml dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7

D = 6 ml dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i metri 7 e i metri 15

D = 10 ml dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.

8. L'attuazione diretta degli interventi riferiti alle costruzioni residenziali è subordinata alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione, che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento, nonché l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e/o di aree.

9. L'asservimento delle aree alle iniziative edilizie di NC di cui alla lettera h) del comma 3. del presente articolo comporta inoltre l'assunzione dei seguenti obblighi:

impegno a estendere gli impianti arborei sui fondi asserviti all'intervento edilizio, inteso alla ricostituzione degli impianti olivicoli

impegno a ricostruire i terrazzamenti presenti sui fondi asserviti all'intervento edilizio

attestazione che l'intervento ricada in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente

presa d'atto che gli standard urbanistici di cui al DM n°1444/68 sono fissati in 6 mq/ab in considerazione della ruralità dei fabbricati.

### **Art.53 - Tessuto agricolo estensivo (TAE)**

1. I tessuti agricoli di cui al presente articolo, in ragione delle limitazioni di ordine idrogeologico e del significato di quinte naturali nel paesaggio di grande scala, sono caratterizzati da suscettività d'uso connesse a forme di conduzione che implicano estese dimensioni aziendali.

2. Tutti gli interventi devono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli idrogeologici, funzionali e catastali senza apprezzabili variazioni della morfologia, della copertura vegetazionale e delle visuali panoramiche preesistenti.

3. I muri sono, di norma eseguiti a secco, con il sistema tradizionale. Nel caso i muri vengano realizzati in conglomerato cementizio, armato o meno, è prescritto il rivestimento faccia vista in pietra locale, con spessore minimo di cm. 20.

4. Sui fabbricati rurali, anteriori al 1942, sulle "caselle" e sui "bareghi" gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto.

5. In questi Ambiti sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.

6. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

#### 6.1 Funzioni agricole (U4)

- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi

#### 6.2 Servizi privati (U6)

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

7. In particolare sono ammessi:

- a) opere di sistemazione dei terreni
- b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici
- c) opere di bonifica
- d) realizzazione di annessi aziendali finalizzati all'esercizio delle attività consentite quali stalle, silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc., connessi alla conduzione agraria del fondo;
- e) interventi di MS, R, RC e Re, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
- f) Re con incrementi non superiori al 20% del volume dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, regolarmente

esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici

g) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

8. A servizio delle attività estensive di cui ai Territori non insediabili, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d) nel rispetto degli indici e dei parametri seguenti:

$I_t = 0,0105 \text{ mc/mq}$

$I_f = 0,015 \text{ mc/mq}$

$H = 7 \text{ ml}$ .

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

#### **Art.54 - Disciplina dei tipi edilizi**

1. Le norme di cui al presente articolo sono finalizzate a dettare le prescrizioni e i criteri da seguire per ogni tipo edilizio tanto negli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, che nel caso di nuove costruzioni.

2. La disciplina distingue i seguenti tipi edilizi residenziali esistenti e di NC:

- a) edifici a schiera o varianti di interesse storico-tipologico (R1)
- b) edifici a schiera o varianti di interesse ambientale (R2)
- c) altri edifici a schiera (R3)
- d) edifici in linea o varianti di interesse storico-tipologico (R4)
- e) edifici in linea o varianti di interesse ambientale (R5)
- f) altri edifici in linea e a blocco (R6)
- g) villini (R7)
- h) abitazioni agricole (R8)

e le seguenti tipologie di edifici specialistici:

- i) capannoni per attività produttive o commerciali (S1)
- j) alberghi (S2)
- k) alberghi residenziali (S3)
- l) campeggi (S4)
- m) villaggi turistici (S5)
- n) parchi per vacanze (S6).

3. La tipologia degli edifici, risultante nei progetti di intervento diretto e nei PUO, deve rispettare le prescrizioni del presente articolo.

4. Qualunque variazione dei caratteri tipologici degli edifici è subordinata ad autorizzazione e, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, a concessione e non può essere ammesso fuori dal rispetto del presente articolo.

5. I tipi edilizi, all'interno dei tessuti TUS e TUC, sono individuati e riportati per forma ed estensione nella tavola della Struttura del Piano di cui all'art.3, comma 1, lett. e), quale ulteriore suddivisione del territorio comunale ai sensi dell'art.41 delle presenti norme. I tipi edilizi ricompresi negli altri ambiti di riqualificazione e conservazione sono da individuare al momento della presentazione di ogni progetto d'intervento conformemente a quanto riportato nella Df.

6. Nel quadro seguente sono elencate le principali tipologie, le relative caratteristiche e le disposizioni particolari che a esse si applicano.

7. Il presente articolo regola altresì l'impiego dei materiali, delle tecniche costruttive, dei caratteri morfologici delle facciate e delle coperture e degli altri particolari che concorrono a qualificare l'immagine di dettaglio dei tipi edilizi.

8. Esse distinguono specificamente l'edilizia nei tessuti di cui agli artt.42 e 43, dall'edificazione nei rimanenti tessuti.

9. Su tutti i tipi edilizi, fatta eccezione per quelli disciplinati ai sensi dell'art.58, per i quali è fatto obbligo di seguire le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza, tutti gli interventi edilizi sono soggetti al rispetto delle disposizioni di cui agli allegati A e B.

10. In generale, tutti gli interventi che non comportino la trasformazione dell'immobile in uno completamente diverso, sono finalizzati a valorizzarne le peculiarità ed i caratteri originari, con il ripristino di stilemi, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, attuato secondo criteri di lettura filologica dell'edificio.

11. Ferme restando le disposizioni di cui ai commi precedenti, tanto nel caso di interventi sulle costruzioni esistenti, quanto nel caso di nuove costruzioni o di opere di qualsiasi natura i materiali impiegati, a parità di condizioni, saranno di preferenza quelli di provenienza locale, quelli caratterizzati dal minor fabbisogno energetico di produzione, quelli privi di effetti negativi sulla salute e sull'ambiente, in relazione alle più aggiornate conoscenze scientifiche in materia.

### **Capo III - Disciplina dei caratteri visuali**

#### ***Art.55 - Disciplina degli spazi edificati e delle visuali***

1. Tutti gli impianti tecnologici a rete, con particolare riferimento alle linee di distribuzione dell'energia elettrica e di collegamento telefonico, alle tubazioni di approvvigionamento idrico potabile ed irriguo, a quelle fognizie e del gas, ivi compresi i serbatoi di uso pubblico o privato, sono preferibilmente interrati, tanto nei contesti urbani, che in quelli rurali, salvo eccezioni motivate da inderogabili esigenze tecniche, analiticamente motivate e riconosciute dalla CEI.

2. Tutti i progetti di intervento, non regolati da PN ai sensi dell'art.74, debbono essere corredati da elaborati che ne consentano l'esame dell'inserimento nel contesto, in relazione ai temi di cui al comma seguente.

3. Essi devono motivare esplicitamente le scelte in funzione del perseguimento delle seguenti finalità:

- a) ricerca della massima organicità nei caratteri delle quinte edificate, siano esse continue o discontinue
- b) completamento delle definizioni spaziali lungo i tracciati viari, attraverso la valorizzazione degli elementi specifici preesistenti o l'adozione di soluzioni organiche appropriate alle trasformazioni previste
- c) valutazione critica delle soluzioni di continuità del rapporto edifici-percorso per avanzamento o arretramento in vista della loro valorizzazione o del loro superamento
- d) conferma e valorizzazione delle sequenze ritmiche di qualità
- e) valutazione critica del disallineamento tra quinte edificate e percorsi, in vista della conferma o della modifica
- f) valutazione critica delle discontinuità nel numero dei piani degli edifici appartenenti al medesimo fronte, in funzione della ricerca della massima organicità della sequenza visuale, nei casi ammessi
- g) miglioramento della qualità degli spazi aperti interessati dal progetto
- h) tutela delle visuali da percorsi panoramici e degli scorci prospettici significativi
- i) tutela e valorizzazione delle visuali da punti panoramici
- j) tutela degli effetti di trasparenza, con l'interdizione assoluta di edificazioni che li compromettano
- k) tutela e valorizzazione delle singolarità ed emergenze interessate direttamente o indirettamente dal progetto.

4. Il rispetto delle precedenti disposizioni viene attestato, con motivato parere, dall'UTC.

#### **Capo IV – Disciplina degli elementi di interesse storico-documentale**

##### **Art.56 - Individuazione e disciplina dei siti di interesse archeologico**

1. I siti di interesse archeologico sono localizzati puntualmente nella cartografia di PUC.

2. Nelle parti di territorio individuate dalla carta dei limiti di carattere strutturale del territorio in scala 1:5.000 (tavola 11A) come siti di interesse archeologico si applicano i seguenti vincoli:

a) perimetri A1: controllo archeologico preventivo

b) perimetri A2: vincolo di scavo archeologico preventivo.

3. Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto inoltre ai dispositivi di tutela di cui alla legge 1° giugno 1939 n°1089.

4. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei siti archeologici, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, deve essere disposto siano definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, d'intesa con la competente Soprintendenza. Tali piani o progetti possono prevedere la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

5. Nelle aree interessate dalla formazione di PUO o, in alternativa, soggette a intervento diretto, oppure da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di perimetri di tutela archeologica di cui al comma 1 del presente articolo, possono essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte alla individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza Archeologica della Liguria.

##### *6. Controllo archeologico preventivo (perimetri A1)*

6.1 Nelle parti di territorio soggette a controllo archeologico preventivo qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, a eccezione degli interventi di qualsiasi fattispecie che non comportino azioni di escavazione nel sottosuolo, è subordinata al preventivo NO da parte della competente Soprintendenza Archeologica della Liguria e al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate.

6.2 Tale NO deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica della Liguria, corredata di idonea documentazione.

##### *7. Vincolo di scavo archeologico preventivo (perimetri A2)*

7.1 Il vincolo concerne ogni intervento soggetto a concessione edilizia ovvero ad autorizzazione edilizia, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comporti escavazione del terreno con profondità superiore a ml 1,50 rispetto al colmo della più vicina superficie stradale, a eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti.

7.2 Tali interventi sono consentiti solamente sulla base delle risultanze di un'apposita prospezione preventiva svolta secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica e in conformità con le eventuali prescrizioni di questa.

##### **Art.57 - Rete infrastrutturale**

1. Gli elementi della rete infrastrutturale sono localizzati puntualmente nella cartografia di PUC.

2. Degli elementi della rete infrastrutturale sono tendenzialmente da evitare le trasformazioni che ne alterino gli aspetti strutturali.

3. Il reticolo idraulico storico e i percorsi storici, debbono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisficibili, le caratteristiche dimensionali essenziali, essendo comunque vietata, nei casi di trasformazioni fisiche di qualsiasi genere, l'alterazione sia del tracciato che della giacitura.

4. In particolare, i percorsi storici sono destinati a un utilizzo prevalentemente pedonale, ciclabile ed equestre. E' vietato l'uso di pavimentazioni che alterino lo stato naturale dei percorsi.

5. La realizzazione e la manutenzione dei sentieri è affidata al Comune e all'azione dei soggetti privati, con esso concordata. In particolare, si prevede che la partecipazione dei soggetti privati possa avvenire nei seguenti modi:

- a) per iniziativa di associazioni, sportive e di categoria, che abbiano interesse al mantenimento del presidio del territorio
- b) contestualmente a interventi trasformativi, come esecuzione di opere da computare in sostituzione degli oneri di urbanizzazione.

**Art.58 - Beni individui sparsi**

1. Sugli edifici specialistici con rilevanza monumentale, contrassegnati sulla tavola n° di PUC, sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo attuati sotto il diretto controllo dei competenti organi della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Liguria.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo, sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art.31 lettera c) della legge n° 457/1978, senza incrementi del volume, né della superficie utile e complessiva, come definita ai sensi del DM 10.05.1977 (G.U. n° 146 del 31.05.1977).



## TITOLO V – NORME DI CONGRUENZA

### **Art.59 - Elementi delle norme di congruenza**

1. Gli elementi che costituiscono le norme di congruenza del PUC sono:

- a) la disciplina delle aree suscettibili di trasformazione appartenenti all'Organismo Territoriale Costiero
- b) la disciplina delle aree suscettibili di trasformazione appartenenti alla fascia costiera
- c) la disciplina delle aree suscettibili di trasformazione appartenenti all'Organismo Territoriale Collinare.

### **Capo I - Aree suscettibili di Trasformazione appartenenti all'Organismo Territoriale Costiero**

#### **Art.60 – Definizione dei Distretti di Trasformazione**

1. I Distretti di Trasformazione comprendono aree nelle quali i caratteri dell'insediamento in relazione ai fabbisogni pregressi del contesto sono tali da richiedere di consolidamento della struttura urbana.

2. Le aree individuate quali Distretti di Trasformazione riguardano due distinte tipologie di aree suscettibili di trasformazione, in ragione delle differenti condizioni di fatto e di diritto:

1. aree sottoutilizzate con bassa densità territoriale
2. aree libere.

3. Obiettivo della disciplina e condizione imprescindibile di ammissibilità degli interventi è quello di soddisfare i fabbisogni pregressi di servizi pubblici relativi all'ambito urbanistico e di servizi residenziali primari, di insediare attività di interesse pubblico e di promuovere la riqualificazione urbana con le modalità previste dalla specifica disciplina di cui al presente Capo.

#### **Art.61 - Criteri distributivi**

1. Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto di cui al comma 2 dell'art.60, le norme di cui al presente articolo definiscono le regole della perequazione urbanistica e in particolare la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previsti dal PUC.

2. La trasformazione urbanistica avverrà in base alle prescrizioni contenute nel presente Capo e nelle tavole di cui all'art.4, comma 1, lett. a).

3. Nel caso delle aree di cui all'art.60, comma 2, punto 2), i singoli proprietari delle aree comprese nei Distretti, parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alla quota di St posseduta, all'edificabilità complessiva del Distretto; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico, di cui all'art.65, comma 6, lett. c) e all'art.66, comma 6, lett. b).

#### **Art.62 - Attuazione del PUC nei Distretti di Trasformazione**

1. Tutti i Distretti di Trasformazione sono soggetti a PUO di iniziativa pubblica o privata.

2. In ogni Distretto di Trasformazione, fino all'entrata in vigore del PUO sono ammessi esclusivamente interventi di MS, R, RC e Re, senza opere di ampliamento o incrementi della Su di qualsiasi tipo e senza aumento di volume.

3. L'attuazione delle trasformazioni è prevista secondo le modalità seguenti:

##### *3.A) Trasformazione unitaria*

La trasformazione deve essere attuata mediante PUO di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero Distretto di Trasformazione.

##### *3.B) Trasformazione per subdistretti*

La trasformazione dei Distretti può essere consentita anche per parti (subdistretti), all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per il distretto unitario. La formazione dei sub-distretti dovrà garantire il rispetto della realizzazione di una quota minima di Su non inferiore al 51% di quella realizzabile nell'intero Distretto di Trasformazione di cui all'art.60. Per i distretti di trasformazione di cui all'art.66, la formazione dei sub-distretti dovrà garantire il rispetto della realizzazione di una quota minima di volumetria non inferiore al 35% di quella complessivamente realizzabile.

4. L'AC deve chiedere, all'atto di presentazione del primo PUO di sub-distretto, un contestuale studio unitario (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso a tutto il Distretto unitario, alla cui approvazione è subordinato l'esame del PUO stesso; i PUO dei successivi sub-distretti dovranno adeguarsi a tale studio unitario.

5. Lo studio unitario deve definire almeno:

- a) le aree di concentrazione dell'edificato
- b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate all'art.65, comma 6, lett. c) e all'art.66, comma 7, lett. b)
- c) le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. In particolare, giusto il disposto dell'art.17, lo schema della fognatura deve essere accompagnato dall'individuazione dei recapiti finali, delle caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, dei vincoli e delle prescrizioni connesse alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsto intervento
- d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta
- e) la perimetrazione dei sub-distretti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità minime di intervento.

6. Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-distretti e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatica, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'intero Distretto secondo le previsioni del PUC.

7. La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-distretto oppure entro il perimetro del Distretto se regolata dalla "convenzione-programma" e attuata contestualmente alla trasformazione.

### **Art.63 - Convenzioni attuative**

1. Le convenzioni facenti parte di PUO ai sensi dell'art.50, comma 4 della l.r. n°36/1997 disciplinano in particolare:

la cessione gratuita delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel relativo Distretto o sub-distretto o l'eventuale assoggettamento a uso pubblico dello stesso

la cessione gratuita e/o le modalità di utilizzo delle aree relative al Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico di cui all'art.73, nei casi in cui sia consentito l'utilizzo della capacità edificatoria degli stessi

la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi e il versamento degli oneri di concessione

l'eventuale destinazione delle aree a servizi a impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico

l'esercizio effettivo dell'attività alberghiera ai sensi dell'art.3 della l.r. n°11/1982 e s.m.i. e la conservazione della destinazione dell'edificio, nonché le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento, nel caso di attuazione di previsioni riferite alle funzioni U5, all'interno dei distretti TRZ, TZ/TA, BLN/ST ed ST.

### **Art.64 - Attuazione anticipata di opere pubbliche**

1. Nei casi in cui il piano individua sulle tavole del PUC, all'interno dei Distretti di Trasformazione, la viabilità principale o altre opere pubbliche, e' facoltà dell'AC di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.

2. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei PUO purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di PUC e nei PN.

### **Art.65 - Distretti di Trasformazione integrati (TRZ)**

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, i distretti di cui al presente articolo comprendono aree che sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone C.

2. Tali Distretti sono destinati ai nuovi insediamenti funzionalmente integrati, all'interno dei quali sono ammesse le seguenti destinazioni:

funzioni abitative (U1)

funzioni alberghiere e congressuali (U5)

funzioni terziarie (U2), a eccezione di attrezzature commerciali per la vendita di prodotti non alimentari con Sv superiore a 1.500 mq e per la vendita di prodotti alimentari con Sv superiore a 600 mq, commercio all'ingrosso, discoteche e attrezzature per la musica di massa

servizi privati (U6), a eccezione delle attrezzature sanitarie.

3. Nei Distretti integrati viene sempre garantita la compresenza degli usi appartenenti alla funzione abitativa e di alcuni usi appartenenti alle funzioni terziarie, alberghiere e congressuali e per servizi privati.

4. Alla funzione abitativa i PUO riserveranno una presenza minima del 40% in termini di Su realizzabile mentre alle funzioni terziarie, alberghiere e congressuali e per servizi privati, riserveranno una presenza minima del 25% di Su. La quota di edificabilità eccedente quella minima garantita ai gruppi di destinazione d'uso, è assegnata ai vari gruppi di usi, su proposta formulata in sede di PUO. Qualora le costruzioni non raggiungano i limiti minimi fissati dalla normativa di settore in relazione alle funzioni obbligatorie di cui sopra, le stesse dovranno essere stralciate.

5. I Distretti di Trasformazione sono di norma ripartiti nelle seguenti tre zone funzionali:

- a) una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Se; costituisce la Sf e comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso
- b) una zona Ve attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzati servizi privati, e parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, eventualmente non realizzabili nella Se, con una edificabilità aggiuntiva, riferita alla sola Se, di 0,03 mq/mq
- c) una zona Vp, da cedere interamente al Comune.

6. I Distretti di Trasformazione integrati sono ripartiti secondo il seguente rapporto:

- a) Se = 30% St
- b) Ve = 20% St
- c) Vp = 50% St

7. La viabilità di accesso agli insediamenti privata, le piazze e i parcheggi privati P1, oltre che all'interno della Se potranno essere localizzati all'interno della Ve, occupandone una percentuale non superiore al 15%.

8. La trasformazione delle aree, per le finalità di cui ai commi precedenti, deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

*8.1 Aree sottoutilizzate con bassa densità territoriale (tipologia 1)*

$I_t = 0,375 \text{ mc/mq}$

$H = 10 \text{ ml}$

$I_p (\text{Se}) > 20\% \text{ Se}$

$I_p (\text{Ve}) > 80\% \text{ Ve}$

$I_p (\text{Vp}) > 75\% \text{ Vp}$

$A = 40 \text{ alberi/ha}$

$A_r = 60 \text{ arbusti/ha}$

### 8.2 Aree libere (tipologia 2)

$I_t = 0,21 \text{ mc/mq}$

Su max = 2.020 mq. La quota di potenzialità edificatoria eccedente lo  $I_{ut}$  è riservato al Comune che lo utilizza per le finalità di interesse generale iscritte nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale

$H = 7 \text{ ml}$

$R_{ct} = 0,05 \text{ mq/mq}$

$I_p (\text{Se}) > 40\% \text{ Se}$ :  $I_p (\text{Se}) > 50\%$  per le Aree con Se e Ve accorpate

$I_p (\text{Ve}) > 80\% \text{ Ve}$

$I_p (\text{Vp}) > 80\% \text{ Vp}$

$A = 80 \text{ alberi/ha}$

$A_r = 120 \text{ arbusti/ha}$

### **Art.66 - Distretti di Trasformazione produttivi (TRZD)**

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, i Distretti di cui al presente articolo sono delimitati, per forma ed estensione, nelle tavole di PUC e comprendono aree che sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone D.

2. Nei distretti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

tipi edilizi e attrezzature per le funzioni produttive manifatturiere (U3) a eccezione dei depositi di relitti e rottami e delle attrezzature di compattazione

funzioni terziarie (U2), esclusivamente in relazione al commercio all'ingrosso e all'artigianato di servizio.

3. All'interno di ogni unità immobiliare di cui al precedente comma 2, sono ammessi, nel limite massimo del 40% della singola superficie edilizia, le seguenti utilizzazioni:

commercio al dettaglio

pubblici esercizi

esposizioni merceologiche

uffici

centri di calcolo

centri di ricerca

strutture associative

strutture ricreative

impianti coperti per la pratica sportiva.

4. In questi Distretti sono vietati gli insediamenti di industrie appartenenti alle classi 2 e 3 della tabella n°3 di cui alla Delib. Com. Tutela Inquinam. 08.05.1980 (G.U. 14.05.80 n° 130) in attuazione dell'art.18 della legge n° 319/1976.

5. Gli insediamenti per magazzini e depositi al servizio tanto di attività industriali e artigianali, quanto di attività commerciali all'ingrosso sono ammessi nella misura massima del 20% della Su edificabile di ciascun intervento.

6. I Distretti di Trasformazione produttivi sono di norma ripartiti nelle seguenti due zone funzionali:

a) una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Se. Oltre alla Sf comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso

b) una zona Vp, da cedere interamente al Comune. Oltre alla quota di standard per verde pubblico può comprendere anche le altre attrezzature relative agli standard urbanistici e in particolare i parcheggi pubblici P2, in misura non superiore al 20% della stessa superficie Vp.

7. I Distretti di Trasformazione produttivi sono ripartiti secondo il seguente rapporto:

a) Se = 60% St

b) Vp = 40% St

8. La trasformazione delle aree, per le finalità di cui ai commi precedenti, deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Rct = 0,12 mq/mq

H = 7,5 m a esclusione dei volumi tecnici

Ip (Se) > 10% Se

Ip (Vp) > 90% Vp

A = 20 alberi/ha

Ar = 30 arbusti/ha.

#### **Art.67 - Distretto di trasformazione alberghiero (TRZ/TA)**

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, il Distretto di cui al presente articolo è delimitato, per forma ed estensione, nelle tavole di PUC e comprendono aree che sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone D.

2. Il distretto di cui al presente articolo è destinato esclusivamente al mantenimento e alla realizzazione di alberghi (U5/1) come definiti ai sensi dell'art.3 della l.r. 04.03.1982 n°11 e s.m.i.. Destinazioni a residenze turistico alberghiere (U5/2) e destinazioni diverse sono ammesse entro i limiti di cui alla l.r. n°11/1982 e s.m.i.. Il mantenimento delle proporzioni tra le specifiche destinazioni alberghiere ammesse costituisce specifico obbligo di cui all'art.50, comma 4 della l.r. n°36/1997.

3. Sono inoltre ammesse, nei limiti di cui al precedente comma, le seguenti destinazioni esclusivamente connesse alle attività ricettive:

3.1 Funzioni terziarie (U2)

(3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)

(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

(12) Discoteche e attrezzature per la musica di massa

3.2 Funzioni alberghiere e congressuali (U5)

(6) Centri congressuali

3.3 Servizi privati (U6)

(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.

(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero.

4. Il Distretto di Trasformazione alberghiero è ripartito nelle seguenti due zone funzionali:

- a) una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Se. Oltre alla Sf comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso
- b) una zona Vp, da cedere interamente al Comune. Oltre alla quota di standard per verde pubblico può comprendere anche le altre attrezzature relative agli standard urbanistici e in particolare i parcheggi pubblici P2, in misura non superiore al 20% della stessa superficie Vp.

5. Il Distretto di Trasformazione alberghiero è ripartito secondo il seguente rapporto:

- a)  $Se = 70\% St$
- b)  $Vp = 30\% St$

6. La trasformazione delle aree, per le finalità di cui ai commi precedenti, deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri che si riferiscono esclusivamente alle NC da edificare:

Iut = 0,21 mc/mq

H = 7 ml

Rct = 0,10 mq/mq

Ip (Se) > 40% Se

Ip (Vp) > 90% Vp

A = 80 alberi/ha

Ar = 120 arbusti/ha

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml

6. Sugli immobili esistenti, oltre al disposto dell'art.62, comma 2, sono altresì ammessi interventi di RE senza alcun incremento volumetrico eccedente i 100 mc e di NC, sempre con incremento non superiore a 100 mc esclusivamente per consentire motivati adeguamenti igienici e tecnologici dei servizi e degli impianti esistenti.

### **Art.68 - Margini di flessibilità**

1. Le eventuali indicazioni planimetriche delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree per servizi e per opere di urbanizzazione possono essere modificate in sede di PUO senza che ciò costituisca aggiornamento o variante al PUC, purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati, la viabilità, gli allineamenti, gli assi direttori, l'inviluppo, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

2. Le modifiche di cui al comma precedente sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione a eventuali mutate condizioni od esigenze.

3. Nei casi in cui il PUC fornisca gli appositi Progetti Norma di cui all'art. 69, avendo il Comune predefinito l'attuazione del PUC stesso nei Distretti di Trasformazione, tale attuazione può avvenire tramite il rilascio di CEC ai sensi dell'art. 49 della l.r. n°36/1997, a condizione che vengano rispettate rigorosamente ed integralmente le prescrizioni grafiche, tipologiche e normative contenute negli appositi Progetti Norma, salvo il parametro H, ove indicato, che può essere aumentato o diminuito di non più di ml 3,30.

4. Nell'ambito della formazione di PUO o nel caso disciplinato dal precedente comma 3, le seguenti modifiche al PUC non costituiscono aggiornamento né tantomeno variante:

- a) la modesta traslazione della demarcazione tra le varie articolazioni del territorio comunale ai sensi dell'art.50, conseguenti a variazioni apportate al tracciato delle infrastrutture che le separa

- b) la ripartizione tra le diverse articolazioni e gli standard urbanistici di cui al D.M. n°1444/1968 della zona Vp di ogni distretto di trasformazione, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- c) l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

5. In alternativa a quanto disciplinato dall'art.62, comma 3, per i distretti di trasformazione di cui all'art.66, la formazione del primo sub-distretto potrà garantire il rispetto della realizzazione di una quota minima di volumetria inferiore a 35% di quella complessivamente realizzabile, a condizione che l'intervento riferito allo stesso sub-distretto sia direttamente connesso al recupero della Fornace Chinni, secondo le prescrizioni di cui all'art.42, comma 18.

### **Art.69 - Progetti Norma dei Distretti di Trasformazione**

1. Il PN è un insieme di prescrizioni, corredate da schemi grafici, che sintetizzano gli obiettivi, Iut e Iuf, i principi tipologici e morfologici, le quantità di suolo scoperto ed edificato consentite per i diversi usi, le quantità di suolo da destinare a pubblici servizi, l'organizzazione del verde e quanto altro è giudicato opportuno per l'attuazione di particolari interventi di trasformazione o consolidamento previsti dal PUC.

2. Nell'elaborato "Album dei Progetti Norma Distretti di Trasformazione" sono contenute due schede grafiche relative ad ogni Distretto di Trasformazione:

una scheda che riporta tutte le prescrizioni da osservare nella redazione dei progetti, specificate nei punti successivi del presente articolo

una scheda che evidenzia una eventuale soluzione progettuale dell'intervento al fine di esemplificarne la possibile attuazione e che riveste quindi un carattere puramente indicativo.

#### *3. Prescrizioni urbanistiche*

3.1 Oltre alla ripartizione funzionale dell'area e alla localizzazione delle zone Vp, sono prescrittive le seguenti previsioni urbanistiche:

- a) Viabilità, relativa ai tracciati e alle dimensioni della viabilità pubblica da realizzare nell'ambito dell'intervento
- b) Percorso ciclo-pedonale, relativa al tracciato dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento
- c) Accesso veicolare prescritto, riferito all'obbligatorio posizionamento dell'accesso dalla viabilità pubblica a quella interna all'intervento
- d) Parcheggi, relativa alla localizzazione di alcuni dei parcheggi pubblici da realizzare nell'ambito dell'intervento; gli eventuali altri parcheggi pubblici necessari per soddisfare gli standard urbanistici saranno localizzati nella zona Vp.

3.2 Le prescrizioni urbanistiche rappresentate graficamente sulla scheda di cui al comma 3.1 relative alla ripartizione funzionale dell'area e alla localizzazione delle zone Vp, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi propri dei singoli distretti di trasformazione, sono traslabili nel limite massimo del 20% rispetto a quanto prefigurato dalla scheda.

#### *4. Prescrizioni progettuali e ambientali*

4.1 Sono prescrittive le seguenti previsioni di carattere progettuale:

- a) Allineamenti, relativi al filo su cui posizionare uno dei fronti degli edifici
- b) Numero massimo di piani realizzabile sulle aree indicate
- c) Piazze e luoghi centrali, che evidenziano la localizzazione di massima di una nuova piazza o di uno spazio pubblico caratterizzato da funzioni comuni da realizzare nell'ambito dell'intervento
- d) Alberature stradali, che evidenziano le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito dell'intervento
- e) Macchia arborea esistente da mantenere, che evidenziano le macchie di vegetazione esistente con caratteristiche di bosco da conservare e sistemare obbligatoriamente nell'ambito dell'intervento

- f) Corridoi bio-climatici, che riguardano l'organizzazione e la dimensione di massima degli spazi liberi da alberare e da sistemare a prato finalizzati alla migliore circolazione dell'aria in relazione allo stato di fatto dei luoghi interessati dall'intervento
- g) Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico, che riguardano la localizzazione di massima delle attrezzature naturali e artificiali da realizzare a protezione degli insediamenti dalla viabilità esistente e di nuova realizzazione.

## **Capo II - Aree suscettibili di trasformazione appartenenti alla fascia costiera**

### **Art.70 - Approdo turistico**

1. Il Distretto di trasformazione di cui al presente articolo è riferito alla trasformazione e all'espansione del porto di IV classe esistente ed è riportato, per forma ed estensione, nella tavola della Struttura del piano, comprendendo gli spazi destinati alle opere marittime e agli impianti e gli spazi destinati alle opere a terra.

#### *2. Disciplina funzionale*

2.1 La trasformazione e l'espansione del porto esistente devono perseguire almeno i seguenti obiettivi:

aumentare il numero degli ormeggi con adeguate opere a mare

razionalizzare le infrastrutture a terra nel più assoluto rispetto paesistico-ambientale

inserire nelle opere a terra i servizi di cui sia l'approdo turistico, sia il tessuto urbano, risultano a oggi carenti

potenziare e razionalizzare la balneazione.

2.2 La Su massima insediabile è fissata in 1.500 mq ed è ripartibile nelle seguenti destinazioni d'uso:

- a) EdV di prodotti alimentari (U2.1) o non alimentari (U2.2), con Sv non superiore a 150 mq per ogni singolo esercizio
- b) Pubblici esercizi (U2.3)
- c) Terziario diffuso (U2.4)
- d) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (U2.11)
- e) Servizi privati (U6), comprensivi delle stesse funzioni dei servizi pubblici ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica
- f) Ufficio Porto e Capitaneria.

#### *3. Disciplina attuativa*

3.1 Oltre ai requisiti di cui al decreto Min. LL.PP 14.04.1998, il progetto preliminare dovrà essere dotato di uno studio idrologico-idraulico mirante alla determinazione delle aree a rischio di esondazione e alla messa in risalto delle problematiche inerenti al deflusso della portate di massima piena del torrente San Pietro, segnatamente nella parte a valle della linea ferroviaria, oltre alle eventuali azioni tese a regolarizzarne il deflusso.

3.2 In assenza o nelle more di formazione dei procedimenti di approvazione degli interventi di trasformazione, sono ammessi esclusivamente interventi diretti per finalità di:

- a) MO, MS e consolidamento delle opere indispensabili per la difesa dal mare
- b) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attuate da soggetti pubblici
- c) interventi finalizzati a migliorare la funzionalità delle strutture esistenti in concessione demaniale.

3.3 Gli interventi di cui alla lettera c) del precedente comma sono ammissibili se finalizzati a permettere il ricovero e a migliorare la funzionalità di attività portuali o paraportuali in atto (servizi di ricognizione e recupero subacquei, assistenza meccanica e cantieristica, nucleo servizi igienici), a condizione che vengano attuati con le seguenti modalità:

impianti completamente e facilmente smontabili



assoluta stagionalità degli impianti con l'eccezione dei servizi igienici e dei servizi generali che, ove non regolarmente esistenti alla data di adozione del PUC, sono ammessi fino ad un massimo di mq 40 di Su

obbligo di manutenzione annuale

sottoscrizione, in forma di atto unilaterale d'obbligo dell'impegno a demolire o smontare tutte le parti edificate a semplice richiesta del Sindaco, senza richiedere indennizzi o compensi a qualsivoglia titolo, al fine di conformarsi alle modalità di attuazione delle previsioni del distretto di trasformazione di cui al presente articolo.

#### *4. Prestazioni delle opere marittime e delle urbanizzazioni*

4.1 In linea generale, il progetto dell'approdo turistico dovrà essere conforme alle indicazioni del PTC della Costa riferite agli standard progettuali da adottare nei porti turistici.

4.2 Dovrà essere previsto, nelle modalità ritenute più idonee:

un'articolazione delle opere a mare tale da realizzare, verso ponente, un appoggio ai sedimenti per l'ampliamento della spiaggia esistente

la totale percorribilità pubblica dei manufatti con particolare riferimento agli accessi pedonali al porto, alla banchina e ai percorsi pedonali specificatamente previsti, anche con lo scopo di estendere ovunque possibile – con opportune soluzioni tecniche – la fruizione del mare per la balneazione e le attività ricreative in generale

il raccordo a terra delle opere a mare con la finalità di costituire una rete pedonale pubblica.

4.3 All'interno dell'approdo turistico, in banchina e sui pontili d'ormeggio, ove ritenuto opportuno, idonee soluzioni architettoniche dovranno garantire l'assenza di qualsiasi limitazione al libero accesso da parte dei disabili ai sensi della l.r. 12.06.1989 n°15.

4.4 Dovranno essere garantiti specifici spazi per la sosta degli autoveicoli e di parcheggio, sia P1 che P2, in ragione delle diverse destinazioni d'uso. In particolare, si ritiene opportuno che i parcheggi P1 pertinenziali agli ormeggi o comunque a questi collegati in altra forma, siano previsti nella misura massima pari all'85% del numero degli ormeggi equivalenti (12 ml).

#### *5. Disciplina tipomorfologica e prescrizioni a tutela dell'ambiente*

5.1 La strutturazione d'impianto, l'adozione di coordinate, di coerenze e di assonanze di tipo funzionale e morfologico, dovrà essere tale da interpretare in modo coerente una lettura storica di lungo periodo ed evitare che segni progettuali compromettano la coerenza morfologica della linea costiera e del tessuto urbano. Particolare attenzione, quindi, dovrà essere rivolta alle tracce storiche e a una loro riconoscibilità anche nei nuovi segni progettuali.

5.2 La configurazione dell'approdo turistico dovrà essere caratterizzata da:

una colmata con linea di avanzamento parallela alla linea di costa attuale tale da consentire la realizzazione di idonee aree a terra per servizi e parcheggi, nel rispetto della vegetazione storica esistente che caratterizza il fronte urbano

signi progettuali che dovranno non contraddire la struttura morfologica di base e, pertanto, saranno interpreti del processo lottizzativo di accrescimento urbano della piana dianese sul mare

l'integrazione paesaggistica delle opere portuali in modo da salvaguardare la continuità urbana tra tessuto urbano e tessuto a mare

la definizione di opportuni margini dell'area portuale in modo tale da tutelare il particolare pregio paesistico-ambientale del tessuto di cui all'art.43

il mantenimento di uno spazio per manifestazioni localizzato sulla direttrice del "molo delle tartarughe", opportunamente attrezzato con opere scoperte.

5.3 La diga foranea dovrà essere realizzata, per quanto possibile, secondo un profilo di taglio basso e largo e dovrà presentarsi con massi naturali di cava a vista. In tal senso è fatto divieto l'utilizzazione di tetrapodi in cemento o altre tecnologie similari.

5.4 Non sarà ammesso in alcun modo lo scarico nelle acque del porto turistico di qualsiasi tipo di fognatura o altro scarico urbano.

#### 6. Margini di flessibilità

6.1 L'assetto delle opere a mare e di quelle a terra dell'infrastruttura portuale sarà ulteriormente precisato e specificato all'interno dello specchio acqueo di cui alla tavola 1B della Struttura del Piano, compreso tra l'attuale diga e il molo "delle tartarughe", senza che ciò costituisca aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997 o variante al PUC ai sensi dell'art.44 della l.r. n°36/1997.

6.2 Costituiscono altresì ulteriori margini di flessibilità, da valutare sulla scorta della progettazione degli interventi, i seguenti elementi:

l'esatta individuazione del perimetro del distretto derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del PUC in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano

il numero degli ormeggi totale ricavabile all'interno dello specchio acqueo in concessione

la densità totale di occupazione della zona di demanio marittimo e specchio acqueo, espressa dal rapporto tra superficie complessiva richiesta in concessione e numero degli ormeggi

la densità totale di occupazione del solo specchio acqueo, espressa dal rapporto tra superficie acqua e numero degli ormeggi

la composizione degli ormeggi in funzione della classe di lunghezza dei natanti

la quota degli ormeggi destinati esclusivamente al transito

l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **Art.71 - Distretto di trasformazione costiero per la fruizione naturale e per attrezzature connesse alla balneazione (BLN)**

1. Fermo restando l'obiettivo principale di garantire l'uso pubblico del demanio marittimo, il Distretto di trasformazione di cui al presente articolo intende perseguire i seguenti obiettivi:

sviluppare una serie di azioni – da inquadrare preferibilmente in un progetto unitario esteso all'unità fisiografica da Capo Berta a Capo Cervo – volte principalmente al recupero delle risorse esistenti per la balneazione. In particolare, gli arenili non potranno subire né riduzioni, né dequalificazioni

riqualificare le opportunità balneari, attraverso lo studio di forme organizzative in grado di attivare un più proficuo rapporto tra accesso alla spiaggia e opportunità ricettive

migliorare l'accessibilità pubblica al mare

stabilire un più corretto rapporto, nei tratti di costa utilizzabili per la balneazione, tra aree in concessione a privati e aree da destinare a spiagge libere attrezzate

regolare la realizzazione di opere fisse

disciplinare la realizzazione delle opere amovibili, anche in relazione alla salvaguardia delle visuali dal fronte urbano verso il mare.

2. Il Distretto di trasformazione è suddiviso in tre sottunità fisiografiche, quali subdistretti, delimitate per forma ed estensione nelle tavole di PUC:

- a) sottunità fisiografica BLN 1 (Capo Berta)
- b) sottunità fisiografica BLN 2 (molo Cavour – torrente S.Pietro)
- c) sottunità fisiografica BLN 3 (torrente S.Pietro – ...)
- d) sottunità fisiografica BLN 4 (... – confine comunale).

3. Le sottunità fisiografiche, in base alla presenza di opere perpendicolari alla costa e alla loro funzione, sono a loro volta suddivise in paraggi, riportati, per forma ed estensione, nelle tavole di PUC.

#### 4. Disciplina funzionale

4.1 La sottounità fisiografica BLN1 è destinata ad attività connesse alla balneazione e ad esse complementari e alla fruizione della riserva naturalistica costiera di Capo Berta.

4.2 La disciplina della sottounità fisiografica dovrà tutelare e valorizzare l'ecosistema costiero, eliminare i fattori di disturbo e di compromissione, provvedere alla difesa e all'equilibrio idraulico, migliorare e regolare la fruizione pubblica delle risorse costiere anche con la riqualificazione della passeggiata a mare, la razionalizzazione e lo sviluppo della funzione balneare, nel massimo rispetto della libertà di accesso agli arenili e qualificandone l'immagine in relazione alle esigenze dei turisti e dei residenti.

4.3 Le eventuali costruzioni devono essere limitate allo stretto indispensabile per garantire l'effettivo e libero uso pubblico delle aree.

4.4 La sottounità fisiografica BLN2 che, dal punto di vista meteomarinico, idrodinamico, sedimentologico e geomorfologico, è caratterizzata da una relativa stabilità globale, con locali interscambi sabbiosi fini, è destinata ad attività connesse alla balneazione e ad attività a queste complementari, quali ad esempio l'attività associativa, formativa, sportiva e agonistica della vela e di altri sport nautici.

4.5 Il complesso degli interventi deve pervenire alla dettagliata definizione dei principi di riorganizzazione degli usi della fascia costiera ed alla sua difesa idraulica, connettendo l'insieme delle opere marittime e di quelle a terra in un sistema atto a salvaguardare l'ambiente, a contenere i fenomeni di degrado, a equilibrare quelli di trasporto e a ripascere le risorse di spiaggia, tendendo alla formazione di un moderno complesso balneare.

4.6 Tutti gli interventi, tanto di difesa idraulica, quanto connessi alle funzioni balneari devono presentare impatti contenuti al minimo strettamente indispensabile, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'arco costiero.

4.7 Per quanto attiene alle opere di difesa idraulica, si prescrive:

- a) che per la piccola darsena esistente nel paraggio A, è ammessa la realizzazione di una modesta diga frangiflutti soffolta davanti all'imboccatura della darsena stessa
- b) di evitare la realizzazione di ulteriori pennelli nei paraggi B, C e D; eventuali interventi dovranno essere solo di tipo migliorativo sulle opere esistenti, sia dal punto di vista funzionale, che estetico.

4.8 Le sottounità fisiografiche BLN3 e BLN 4 sono destinate ad attività connesse alla balneazione, ad attività ad essa complementari e all'estensione della passeggiata a mare dalla foce del torrente S.Pietro fino al confine con il Comune di San Bartolomeo al Mare.

4.9 Il complesso degli interventi deve tendere a tutelare e valorizzare l'ecosistema costiero locale, eliminando i fattori di disturbo e compromissione, migliorandone e regolandone la fruizione pubblica, qualificandone l'immagine in relazione alle esigenze dei turisti e dei residenti.

4.10 Le eventuali costruzioni devono essere limitate allo stretto indispensabile per garantire l'effettivo e libero uso pubblico delle aree e le superfici coperte e gli ingombri volumetrici non possono eccedere quelli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare.

4.11 Le aree comprese nel distretto sono destinate esclusivamente alla realizzazione di pertinenze di alberghi, di residenze turistico alberghiere e/o destinazioni diverse come definiti ai sensi dell'art.3 della l.r. 04.03.1982 n° 11 e s.m.i., nonché alla realizzazione di interventi relativi a EdV per la vendita di prodotti non alimentari con  $S_v < 150$  mq (U2.2), pubblici esercizi (U2.3), attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (U2.11) e servizi privati (U6) o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di attrezzature a carattere comunitario. E' prescritta, altresì, la formazione di attrezzature per attività balneari, per lo sport, il gioco e le attività ricreative, nonché aree per il verde pubblico.

## 5. Disciplina attuativa

5.1 Tutti gli interventi ammessi nei diversi subdistretti sono assoggettati d'obbligo a PUO di iniziativa pubblica esteso all'intero subdistretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

Vol aggiuntivo max = 2.000 mc

H = 3,00 ml

$V_p = 10\% St$

5.2 Detto strumento attuativo, dev'essere redatto in base a criteri generali tali da orientare una dettagliata disciplina urbanistica per:

l'ordinato svolgimento dell'attività balneare

la salvaguardia delle risorse ambientali interessate

l'eventuale incremento delle zone idonee per la balneazione

l'integrazione formale e funzionale tra le zone per la balneazione e l'ambiente urbanizzato circostante.

I criteri sopracitati determinano i contenuti del PUO che possono essere così riassunti:

1. individuazione di zone vincolate in cui gli usi balneari e complementari alla balneazione sono limitati o azzerati a causa della presenza di peculiari valori ambientali da preservare o di impianti, scarichi, ecc. da proteggere per la sicurezza e il funzionamento
2. eventuali porzioni di costa, solo in riferimento al subdistretto BLN2, da assegnare al rimessaggio di piccoli natanti ("spiagge attrezzate") e a scuole di vela e circoli nautici, con l'individuazione delle aree libere e di quelle interessate da strutture funzionali alla nautica minore (ad es. scivolo e alaggi a mare) e con delimitazione del canale a mare, necessario per l'approdo a terra/varo dei natanti, separato dallo specchio acqueo riservato alla balneazione
3. disciplina e realizzazione delle infrastrutture di accesso, quali percorsi agevoli di collegamento tra le zone dei servizi e lo spazio per le soste a mare o piattaforme e passerelle realizzate con elementi smontabili, per rendere più comodi e accessibili i punti difficili delle zone (ad esempio in presenza di costa alta, di tratti rocciosi, ecc.)
4. individuazione delle zone da riservare alla nuova realizzazione o adeguamento dei servizi funzionali e/o complementari alla balneazione in numero sufficiente in rapporto alla quantità e profilo dell'utenza prevista, in funzione di un'interpretazione estensiva e in linea con le più recenti tendenze del turismo che tende a coinvolgere molteplici attività, in generale connesse con il tempo libero e lo sfruttamento delle peculiarità ambientali
5. individuazione di aree per i parcheggi e gli accessi pubblici alla costa che dovranno essere in numero proporzionato alla lunghezza del tratto di costa servito e dell'utenza individuata.

5.3 In tutti i subdistretti di cui ai precedenti commi, in assenza di PUO o nelle more di formazione di questi, sono ammessi esclusivamente interventi diretti per finalità di:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere indispensabili per la difesa dal mare
- b) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attuate da soggetti pubblici
- c) interventi finalizzati a migliorare la funzionalità delle strutture esistenti in concessione demaniale.

5.4 Gli interventi di cui alla lettera c) del precedente comma, ammettono, nel rispetto dell'altezza massima di ml 3, interventi finalizzati a:

adeguare la capienza dei servizi igienici di concessioni in atto alle vigenti disposizioni

adeguare i servizi complementari (amministrazione, bar, magazzino)

adeguare la capacità ricettiva degli stabilimenti balneari.

5.5 Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi a condizione che vengano attuati con le seguenti modalità:

impianti completamente e facilmente smontabili

assoluta stagionalità degli impianti con l'eccezione dei servizi igienici e dei servizi generali che, ove non regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, sono ammessi fino ad un massimo di mq. 40 di Su e delle attrezzature strettamente connesse allo svolgimento dell'attività associativa, formativa, sportiva e agonistica della vela, quali magazzini e depositi, cabine e spogliatoi, uffici e club-house, ove regolarmente esistenti

facilità di smontaggio delle basi, con la sola eccezione di quelle dei servizi igienici e dei servizi generali

obbligo di manutenzione annuale

sottoscrizione, in forma di atto unilaterale d'obbligo dell'impegno a demolire o smontare tutte le parti edificate a semplice richiesta del Sindaco, senza richiedere indennizzi o compensi a qualsivoglia titolo, al fine di conformarsi ai PUO adottati

impegno a garantire la pulizia della spiaggia nel tratto in concessione e nei tratti latitanti, non dati in concessione, per una profondità di almeno 30 m.

5.6 Per quanto attiene alle opere di difesa idraulica, si prescrive in particolare che:

in assenza di PUO o nelle more di questo, fatta eccezione per l'eventuale diga soffolta di cui al punto a) del comma 4.7, ogni opera riferita al paragrafo A è subordinata a uno studio di dettaglio di tipo meteomarinico e sedimentologico

ulteriori interventi, rispetto a quelli di cui alla lett. b) del comma 4.7, in assenza di PUO o nelle more di questo, sono subordinati a uno studio di dettaglio di tipo meteomarinico e sedimentologico esteso ad almeno l'intera sottounità fisiografica.

#### *6. Disciplina tipomorfologica*

6.1 Il distretto di trasformazione necessita di un miglioramento dell'integrazione dei tessuti urbani interni con i fronti marittimi urbani e con la fascia costiera, attraverso la riorganizzazione delle funzioni e degli spazi che prospettano sulla passeggiata e sul margine della città verso il mare, strutturando un rapporto, anche architettonico e visuale, tra queste e le attrezzature della spiaggia.

6.2 Gli interventi dovranno garantire, in primo luogo, una maggiore accessibilità pubblica lungo tutto il litorale e, soprattutto, una totale percorribilità del litorale comunale.

6.3 La strutturazione d'impianto, l'adozione di coordinate, di coerenze e di assonanze di tipo funzionale e morfologico, dovrà essere tale da interpretare in modo coerente una lettura storica di lungo periodo ed evitare che segni progettuali compromettano la coerenza morfologica della linea costiera e del tessuto urbano. Particolare attenzione, quindi, dovrà essere rivolta alle tracce storiche e a una loro riconoscibilità anche nei nuovi segni progettuali.

6.3 La configurazione della fascia costiera dovrà essere caratterizzata da segni progettuali che dovranno non contraddire la struttura morfologica di base e, pertanto, saranno interpreti del processo lottizzativo di accrescimento urbano della piana dianese sul mare.

6.4 Per la riorganizzazione dell'intero sistema del litorale, dovranno essere assunti quali elementi di riferimento:

il fronte urbano più strutturato compreso tra la foce del Torrente San Pietro e via G.Matteotti, ove predomina la funzione polarizzante e rappresentativa della passeggiata a mare

il rapporto con il mare dato dai muri di recinzione degli "orti urbani" che connota l'unità urbanistica del settore a levante della foce del T. San Pietro, i cui percorsi di accesso al mare sono riconducibili alla tipologia delle "creuze".

6.5 Gli elementi vegetali presenti all'interno del distretto di trasformazione o immediatamente a monte, siano il filare di alberi d'alto fusto lungo viale Torino o le presenze vegetali del giardino pubblico prospiciente corso Garibaldi, sono da considerarsi quali elementi di vincolo e di riferimento progettuale per ogni previsione di trasformazione e/o riqualificazione, a meno che non pregiudichino la piena funzionalità delle opere di urbanizzazione.

6.6 Gli interventi ammessi in ciascun subdistretto devono armonizzare colori, materiali e tipologie all'interno dello stesso, mantenere visuali libere ortogonalmente alla riva, almeno per il 50% del tratto in concessione, contenere al massimo le altezze, rispetto ai percorsi pubblici, anche con l'interramento parziale degli impianti.

6.7 Ogni intervento riferito agli stabilimenti balneari deve garantire la realizzazione di aree verdi "non attrezzate" piantumate, per quanto possibile, immediatamente a ridosso della spiaggia.

#### *7. Margini di flessibilità*

7.1 Nell'ambito della formazione di PUO, le seguenti modifiche al PUC non costituiscono aggiornamento né tantomeno variante:

- a) la parziale o anche totale redistribuzione della potenzialità edificatoria tra sub-distretti di trasformazione differenti, nell'ambito di PUO che comprendano più sub-distretti, purché non se ne alterino la potenzialità edificatoria globale e non ne venga diminuita la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici
- b) l'esatta individuazione del perimetro del distretto derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del PUC in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano
- c) la ripartizione tra le diverse articolazioni agli standard urbanistici di cui al D.M. n°1444/1968 della zona Vp di ogni sub-distretto di trasformazione, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- d) l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

**Art.72 - Trasformazione di attrezzature ricettive all'aria aperta in servizi e attrezzature a carattere turistico connesse alla balneazione (BLN/ST)**

1. Il Distretto di trasformazione di cui al presente articolo, delimitato per forma ed estensione nelle tavole di PUC, ha la finalità attuativa di riorganizzare gli insediamenti ubicati presso il molo Cavour e l'area costiera nel suo complesso, per integrare, con opportuni spazi pubblici attrezzati, le risorse di spiaggia e le dotazioni del "fuori-albergo".

*2. Disciplina funzionale*

2.1 Le aree comprese nel distretto sono destinate esclusivamente alla realizzazione di pertinenze di alberghi, di residenze turistico alberghiere e/o destinazioni diverse come definiti ai sensi dell'art.3 della l.r. 04.03.1982 n° 11 e s.m.i., centri congressuali nonché alla realizzazione di interventi relativi a EdV per la vendita di prodotti non alimentari con Sv < 150 mq (U2/2), pubblici esercizi (U2/3), attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (U2/11) e servizi privati (U6) o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di attrezzature a carattere comunitario. E' prescritta, altresì, la formazione di attrezzature per attività balneari, per lo sport, il gioco e le attività ricreative, nonché aree per il verde pubblico. Tali attrezzature dovranno essere intese quali integrazioni delle aree di spiaggia.

2.2 Il Distretto di Trasformazione è ripartito nelle seguenti tre zone funzionali:

- a) una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Se; oltre alla Sf comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso
- b) una zona destinata a Verde privato con valenza ecologica Ve, attrezzata a verde privato secondo i parametri prescritti dal successivo comma; in essa possono essere localizzati le attrezzature private per lo sport e la ricreazione e parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, non realizzabili nella Se
- c) una zona Vp, da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di standard per verde pubblico può comprendere anche le altre attrezzature relative agli standard urbanistici e ulteriori opere di urbanizzazione.

2.3 Il Distretto di Trasformazione è ripartito secondo il seguente rapporto:

- a) Se = 20% St
- b) Ve = 30% St
- c) Vp = 50% St

*3. Disciplina attuativa*

3.1 Gli interventi sono soggetti d'obbligo alla formazione di un PUO, esteso all'intero Distretto di Trasformazione.

3.2 La trasformazione delle aree di cui al presente articolo deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Vol aggiuntivo max = 500 mc

H = 7 ml

Rct = 0,05 mq/mq

Ip (Se) > 40% Se: Ip (Se) > 50% per le Aree con Se e Ve accorpate

Ip (Ve) > 80% Ve

Ip (Vp) > 90% Vp

A = 120 alberi/ha

Ar = 120 arbusti/ha

3.3 Il PUO dovrà definire, in particolare:

- a) le modalità di inserimento delle nuove volumetrie ammesse con criteri di piena tutela delle caratteristiche ambientali del sito, con particolare riferimento all'integrazione con la topografia del sito, l'andamento della linea di costa all'interno dell'unità fisiografica e le possibilità di accesso pubblico alla spiaggia dalla passeggiata a mare
- b) l'assetto delle aree scoperte le cui sistemazioni debbono mantenere la piena permeabilità e in cui deve essere predisposta la piantumazione di essenze di alto fusto originarie dei luoghi con la funzione di costituire quinte verdi
- c) l'assetto delle aree di servizio per verde attrezzato e parcheggi pubblici nelle proporzioni stabilite dal comma 2.3
- d) l'eventuale servitù di uso pubblico e le conseguenti modalità di fruizione della Ve attrezzata a verde privato, di cui alla lett. b) del comma 2.2
- e) gli obblighi di cui all'art.50 della l.r. n°36/1997 e le relative garanzie, anche in relazione al mantenimento delle proporzioni tra le specifiche destinazioni alberghiere ammesse.

3.4 Eventuali migliorie a scopo balneare della porzione di linea costiera a ponente del molo Cavour, quali opere dia di tipo longitudinale (dighe frangiflutto soffolte) che trasversale alla costa (pennelli ostruzionistici e/o stabilizzatori), unitamente all'immissione in mare di grandi quantità di materiali di scavo, sono subordinate a uno studio di dettaglio di tipo meteomarinico, batimetrico e sedimentologico esteso almeno alla sottounità fisiografica BLN1, di cui all'art.71.

3.5 Nessuna opera edilizia e nessun mutamento di destinazione d'uso possono essere concessi fino all'entrata in vigore del PUO, fatta eccezione per quelle espressamente previste al comma seguente. Fino all'approvazione del PUO e comunque non oltre tre anni dalla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, nelle aree di cui al presente articolo, sono consentite soltanto:

- a) opere di ordinaria e straordinaria manutenzione
- b) opere di consolidamento statico rese necessarie e urgenti per accertata pericolosità
- c) opere di adeguamento igienico strettamente necessarie che non comportino aumento della superficie lorda, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e tipologiche e cambiamento delle destinazioni d'uso
- d) opere di R e RC che non comportino aumento della Su e mutamento della destinazione d'uso
- e) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici per le esigenze dell'azienda ricettiva
- f) opere pubbliche necessarie all'ordinario funzionamento delle reti di urbanizzazione primarie e alla formazione di aree scoperte attrezzate per opere di urbanizzazione secondaria
- g) ristrutturazioni motivate da esigenze di carattere tecnologico e funzionale che non comportino incrementi di volume e mutamento della destinazione d'uso ai sensi delle vigenti leggi e delle presenti norme.

Oltre i tre anni dalla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, esclusivamente sugli immobili regolarmente esistenti a tale data, saranno consentite soltanto gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) oltre alle opere pubbliche.

#### *4. Disciplina tipomorfologica*

4.1 Pur rimanendo quale obiettivo principale la necessità di garantire l'uso pubblico del demanio marittimo, l'attuazione del Distretto di trasformazione deve:

recuperare risorse territoriali per la balneazione

migliorare l'accessibilità pubblica al mare

riorganizzare e decongestionare il più possibile l'insediamento localizzato presso il molo Cavour, ubicando le volumetrie edilizie il più possibile in aderenza alla strada a mare di capo Berta.

4.2 La strutturazione d'impianto, l'adozione di coordinate, di coerenze e di assonanze di tipo funzionale e morfologico, dovrà essere tale da interpretare in modo coerente una lettura storica di lungo periodo ed evitare che segni progettuali compromettano la coerenza morfologica della linea costiera e il significato dell'opera di difesa a mare rappresentata dal molo Cavour. Particolare attenzione, quindi, dovrà essere rivolta alle tracce storiche e a una loro riconoscibilità anche nei nuovi segni progettuali.

4.3 L'attuazione del Puc deve predisporre le condizioni fisico-morfologiche per valorizzare la prospettiva di riuso turistico della strada a mare di capo Berta e delle soprastanti aree a vocazione turistica e ambientale, in modo tale a rendere diretta la connessione tra la linea costiera e l'entroterra.

4.4 Gli interventi dovranno garantire la realizzazione di aree verdi "non attrezzate" piantumate, per quanto possibile, immediatamente a ridosso della spiaggia.

#### *5. Margini di flessibilità*

5.1 Le indicazioni planimetriche delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree per servizi e per opere di urbanizzazione possono essere modificate in sede di PUO senza che ciò costituisca aggiornamento o variante al PUC, purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati, la viabilità, gli allineamenti, gli assi direttori, l'inviluppo, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

5.2 Le modifiche di cui al comma precedente sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione a eventuali mutate condizioni od esigenze.

5.3. Nell'ambito della formazione di PUO, le seguenti modifiche al PUC non costituiscono aggiornamento né tantomeno variante:

- a) l'esatta individuazione del perimetro del distretto derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del PUC in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano
- b) la modesta traslazione della demarcazione tra le varie articolazioni del territorio comunale ai sensi dell'art.41, conseguenti a variazioni apportate al tracciato delle infrastrutture che le separa
- c) la ripartizione tra le diverse articolazioni agli standard urbanistici di cui al D.M. n°1444/1968 della zona Vp di ogni distretto di trasformazione, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- d) l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

### **Capo III – Aree suscettibili di trasformazione appartenenti all'Organismo Territoriale Collinare**

#### ***Art.73 - Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico (ST)***

1. Il distretto di trasformazione di cui al presente articolo, denominato ST e delimitato, per forma ed estensione, nelle tavole della Struttura del piano, identifica la parte del territorio comunale destinata alla realizzazione di servizi privati a specifico servizio dell'utenza turistica, organizzati preferibilmente in un "parco attrezzato" in una delle seguenti tipologie:



parco a tema  
parco naturalistico  
centro ricreativo a indirizzo culturale  
campo da golf.

## 2. *Disciplina funzionale*

2.1. Nelle aree di cui al comma precedente sono ammesse i seguenti usi del territorio:

funzioni abitative (U1)

funzioni terziarie (U2), a eccezione dell'artigianato di servizio (U2/5), delle MSV con Sv superiore a 600 mq, delle banche (U2/9), del commercio all'ingrosso (U2/10) e dei complessi direzionali (U2/13)

funzioni agricole (U4)

funzioni alberghiere e congressuali (U5)

servizi privati (U6).

2.2. Alle funzioni alberghiere e congressuali e per servizi privati verrà riservata una presenza minima del 25% in termini di Su realizzabile. La quota di edificabilità eccedente quella minima garantita a questi gruppi di destinazione d'uso, è assegnata ai vari gruppi di usi, su proposta formulata in sede operativa.

2.3. Le parti del territorio ricadenti in ambito ST e caratterizzate dall'organizzazione in un "parco attrezzato" di cui al comma 1, nel caso siano pubblici o anche privati, ma per i quali sia disciplinata la fruizione pubblica anche in forza di atti di ammissione a titolo oneroso, sono classificate come zone F ai sensi del DM 2 aprile 1968 n.1444, art.4, punto 5.

2.4. La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo deve mantenere, o eventualmente rimuovere gli ostacoli che impediscono il pubblico accesso, la percorribilità pubblica dei percorsi pedonali per i quali, alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, esistano diritti di passaggio.

2.5. Per la realizzazione degli impianti di cui al presente articolo è prescritto il divieto di recintare il confine delle diverse zone omogenee e la possibilità di ammettere l'accessibilità pedonale in particolari aree da stabilire in sede di convenzione urbanistica ex art.50 della l.r. n°36/1997.

## 3. *Disciplina attuativa*

3.1. Nel Distretto ST il PUC si attua attraverso PUO ai sensi della l.r. n°36/1997. Il perimetro della zona soggetta a PUO può essere esteso agli ambiti contermini interessati da differenti classificazioni, con finalità di integrazione della previsione di cui al Distretto ST.

3.2. L'ambito ST è dotato di Iut pari a 100 mq/ha.

3.3. Non sono compresi nello Iut di cui al comma precedente gli insediamenti per le attività di servizio strettamente connesse alla funzionalità delle funzioni ammesse nella zona ST, le cui volumetrie dovranno essere definite, sulla base di documentate esigenze, dal PUO di cui al comma 3.1 entro un limite massimo di 500 mq di Su.

3.4. E' facoltà del Comune nell'ambito del PUO prescrivere per le aree di cui al presente articolo modalità di mantenimento che ne consentano anche la fruizione pubblica.

3.5. Oltre a quanto prescritto dall'art.50 della l.r. n°36/1997, gli elaborati del PUO saranno costituiti almeno da:

- a) rilievo della vegetazione in ragione delle diverse tipologie vegetazionali
- b) planimetria della morfologia del supporto fisico in ragione delle variazioni di quota eventualmente dovuti ai riporti e agli sbancamenti, discretizzata per aree di 10 x 10 ml
- c) profili del terreno con l'indicazione degli spostamenti terra richiesti, in cui sono evidenziate le aree oggetto di sbancamenti e quelle interessate a riempimenti

- d) planimetria dei drenaggi in cui sono evidenziati gli schemi dei drenaggi per lo smaltimento delle acque di scorrimento superficiale relativi a tutto il percorso, completa di opportuno inquadramento all'interno del piano di regimazione delle acque superficiali del versante. In particolare, dovranno essere fornite le soluzioni tecniche tali da rendere le sezioni idrauliche del Torrente Mortole, localizzate a partire dalla confluenza con il rio Ciapasso fino alla foce, sufficienti a contenere la portata di massima piena, suscettibile di essere incrementata da eventuali modificazioni dei versanti
- e) planimetrie dell'impianto di irrigazione e del sistema di recupero delle acque irrigue, ove previsto
- f) planimetria dell'architettura del verde, con particolare attenzione alla predisposizione di un idoneo sistema di riconnessione al sistema ecologico dell'intorno realizzando le riculture vegetali necessarie. Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio; esso costituisce espressa prescrizione della concessione edilizia, verificabile in sede di rilascio della licenza di abitabilità o agibilità. In particolare, in tutti i progetti e nel PUO, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica
- g) relazione tecnica ove vengano evidenziate le soluzioni idonee a mitigare i fenomeni erosivi in ordine alle trasformazioni e alle sistemazioni del suolo
- h) relazione tecnica ove vengano specificate e dimostrate le esigenze e le tecniche agronomiche che si dovranno utilizzare in rapporto al contesto locale e, segnatamente, al microclima, riferite almeno a:

la possibilità di soddisfare il fabbisogno idrico complessivo di almeno 400 mc/giorno - a cui corrisponde una portata media costante di 4/5 l/sec - per almeno 90 giorni. E' prescritto che, nel caso di utilizzo di risorse idriche sotterranee, debbano essere prodotte carote provenienti da sondaggi profondi, localizzati ove si intende ubicare la fonte di approvvigionamento

le forme di drenaggio

la tipologia di suolo

le forme di conservazione dell'acqua nei momenti di siccità.

3.6. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e l'utilizzazione dell'edificabilità di cui al comma 3.2, deve rispettare la seguente progressione temporale delle fasi:

- a) adeguamento del sistema viario per il tratto dalla S.S. n°1 "Aurelia" al Distretto ST e avvio degli eventuali scavi di sbancamento e dei lavori di modellamento del supporto fisico
- b) approntamento delle principali reti di smaltimento delle acque reflue e superficiali, dell'impianto di pretrattamento e degli impianti per l'approvvigionamento idrico, ove necessari
- c) interventi di riqualificazione dell'assetto vegetazionale
- d) realizzazione delle attrezzature e dotazioni di servizio, delle volumetrie edilizie e completamento delle opere di urbanizzazione e di arredo.

3.7. Fino all'entrata in vigore del Puo sono ammessi esclusivamente interventi di MS, R, RC e Re, senza opere di ampliamento o incrementi della Su di qualsiasi tipo e senza aumento di volume.

#### *4. Assetto geomorfologico*

4.1. I suoli di interesse agricolo devono essere rimossi e accantonati, per consentire un loro riutilizzo nelle ultime fasi di completamento dell'intervento, cioè per il reinerbimento e la piantumazione dell'intero areale.

4.2. Ogni soluzione adottata deve mantenere in superficie i corsi d'acqua piuttosto che procedere al loro tombinamento.

4.3. Ogni tipo di intervento deve conformarsi ai criteri e alle tecniche di ingegneria naturalistica, secondo gli indirizzi normativi e i criteri progettuali di cui al Manuale "Opere e tecniche di ingegneria naturalistica e recupero ambientale", edito dalla Regione Liguria (1997), Assessorato Edilizia, Energia e Difesa del suolo.

## 5. Assetto vegetazionale

5.1. Gli impianti devono essere assimilati, quanto più possibile, al contesto ambientale e paesaggistico locale, cioè devono rapportarsi alle residue testimonianze delle precedenti colture agricole quali uliveti, vigneti e frutteti, ai dinamismi della vegetazione autoctona, alla macchia frammista alle pinete termofile che caratterizzano Capo Berta, e all'integrazione con le altre situazioni presenti nelle aree contigue. Deve essere ricostruito un ambiente con caratteristiche tipologiche differenziate, mediante:

la reintroduzione di specie proprie della vegetazione ripariale nelle zone umide

la realizzazione di ampie praterie con le diverse declinazioni morfologiche in rapporto alle differenti zone funzionali dell'intervento

la sistemazione a macchia mediterranea a divisione delle differenti zone funzionali dell'intervento e a protezione di scarpate e argini

la reintroduzione di notevoli gruppi arborei per collegare le aree di nuova realizzazione con le aree a contorno.

5.2. Ogni corso d'acqua e ogni altra presenza di corpi idrici deve essere valorizzato con sistemazioni tali da privilegiare, oltre all'aspetto idraulico, anche quello paesaggistico. Tra le essenze che potranno essere utilizzate si segnalano:

Ramnacee (*Rhamnus alaternus*)

Caprifogliacee (*Sambucus nigra*)

Salicaceae (*Salix alba*, *Salix purpurea*, *Salix incana*, *Populus nigra*, *Populus tremula*)

Betulaceae (*Alnus glutinosa*)

Corilaceae (*Corilus avellana*)

Lauraceae (*Laurus nobilis*)

Moraceae (*Ficus carica*)

Umbrelliferae (*apium nodiflorum*)

Graminaceae (*Arundo donax*, *Phragmites australis*, *Paspalum paspaloides*)

Juncaceae (*Juncus maritimus*, *Juncus articulatus*)

Thyphaceae (*Thypha latifolia*).

A contorno dell'area più umida si potranno impiantare essenze quali: *Cercis siliquastrum*, *Ceratonia siliqua*, *Acer pseudoplatanus*, *Ligustrum vulgare*, *Nerium oleander*, *Ulmus minor*.

5.3. Devono essere reimpiantate le formazioni arbustive il cui insieme viene indicato quale "macchia mediterranea". La scelta delle essenze dovrà essere fatta in ragione delle specifiche funzioni assegnate alle differenti siepi:

copertura e consolidamento di pendii

barriere frangivento, visive, antinquinamento e antifaro

difensive, cioè sostitutive o di mascheramento delle recinzioni

rinaturalizzazione.

Inoltre, gli arbusti saranno utilizzati per collegare armonicamente le forme sviluppate in altezza con i prati circostanti.

5.4. L'attuazione degli interventi di risistemazione ambientale deve prevedere anche uno specifico progetto finalizzato alla salvaguardia, al recupero e al reimpianto degli esemplari arborei particolarmente importanti che non possono essere mantenuti in sito; per questi alberi deve, pertanto, prevedersi un trapianto nelle zone più opportune per le esigenze agronomiche delle piante e per quelle di tipo estetico e architettoniche. In alternativa, qualora venga dimostrata l'impossibilità del reimpianto, deve essere piantato almeno lo stesso numero di alberi abbattuti, utilizzando essenze autoctone e alberi di dimensione adeguata, con altezza, misurata al colletto, non inferiore a ml 3.

5.5. Per quanto riguarda le specie vegetali non sarà possibile impiegare mimose, eucalyptus, cipressi, salici, mentre è consigliato l'impiego del carrubo, leccio, roverella e Albizzia jubrissin.

5.6. Nelle zone periferiche del Distretto devono essere ripristinati gli opportuni interventi di "ricucitura" con la vegetazione circostante.

#### 6. Margini di flessibilità

6.1 Nel caso di interventi, interamente o parzialmente volti alla realizzazione di strutture a carattere alberghiero ai sensi dell'art.3, comma 2 della l.r. 04.03.1982 n°11 e s.m.i., la Su realizzabile si intende maggiorata del 20% della quota a specifica destinazione alberghiera.

6.2 Nel caso di interventi, interamente o parzialmente volti alla realizzazione di tipologie organizzative riconducibili al campo da golf, alle disposizioni di cui ai commi precedenti si aggiungono, o si sostituiscono ove specificato, le seguenti disposizioni.

6.4 Gli impianti, in linea generale, devono avere almeno le seguenti caratteristiche:

- a) il percorso deve comprendere 18 buche, per una lunghezza minima complessiva di almeno 1.829 ml per ogni nove buche e, in ogni caso, il PAR totale non può essere inferiore a 72
- b) l'impianto deve essere dotato, inoltre, di tre buche da allenamento
- c) la St occupata dalle porzioni effettivamente utilizzate per il gioco – e cioè da Greens, Tees, Collars, Fairways, pre-Roughs e Roughs – non dovrà essere superiore al 40% della St complessiva della zona ST effettivamente destinata a questo uso
- d) la pendenza di ogni Fairway è contenuta nella misura massima del 10%
- e) la distanza minima media tra le linee centrali di due buche adiacenti dev'essere almeno pari a 40 ml.

6.5 Nella sistemazione dei greens, collars e tees, deve essere verificata la necessità di prevedere la realizzazione di uno strato impermeabile prima della coltre vegetale -mediante bentonite o altra tecnologia che garantisca analoghe prestazioni- in modo da mantenere in sicurezza la falda e tutte le acque sotterranee da inquinamenti da fertilizzanti o da diserbanti.

6.6 Le aree rese eventualmente impermeabili secondo le modalità di cui al comma precedente, devono essere, altresì, dotate di una rete drenante sottosuperficiale atta a raccogliere le acque di percolazione e di convogliarle in vasca di sedimentazione, o comunque in un bacino di raccolta, per il loro riciclo. Il sistema drenante sottosuperficiale viene realizzato su di un piano di fondo, sul quale distribuire strati sovrapposti di ghiaietto e di sabbia grossa, al di sopra dei quali viene depositato un miscuglio di sabbia silicea e sostanza organica per uno spesso di almeno 30 cm.

6.7 Oltre al sistema drenante sottosuperficiale, occorre disporre un sistema superficiale necessario per evitare ristagni, sistemando il terreno con opportune pendenze e livellamenti, costruendo specifici canaletti di scolo ai margini del tappeto erboso e lungo eventuali percorsi. Gli irrigatori devono essere a scomparsa per non intralciare l'azione dei tosaerba.

6.8 Per quanto attiene al prato, in quanto previsto, la scelta delle essenze dovrà essere fatta in relazione alla fruizione futura delle diverse porzioni dell'impianto; in generale, dovranno preferirsi le essenze ad alto potere di aduggiamento, con buona predisposizione ad associarsi ad altre specie. Le specie erbacee che devono essere seminate appartengono alla famiglia delle graminacee microterme; sono preferite le seguenti essenze: Lolium Perenne, Poa Pratensis, Festuca Rubra, Festuca Arundinacea, Agrostis Palustris Stolonifera.

6.9 I fertilizzanti che devono essere utilizzati saranno prevalentemente composti azotati a lenta cessione (in prevalenza nitrato d'ammonio, solfato d'ammonio e nitrato di calcio) ed a bassissimo impatto sulla qualità del suolo e delle acque sotterranee, e poi composti a base di fosforo, potassio e ferro, per quanto riguarda gli antiparassitari, da utilizzare esclusivamente sui tees e sui greens, in quanto previsti, non preventivamente e ciclicamente, ma all'occorrenza secondo necessità e comunque con consumi molto limitati.

6.10 Nell'ambito della formazione di PUO, le seguenti modifiche al PUC non costituiscono aggiornamento né tantomeno variante:

- a) l'esatta individuazione del perimetro del distretto derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del PUC in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano
- b) la modesta traslazione della demarcazione tra le varie articolazioni del territorio comunale ai sensi dell'art.41, conseguenti a variazioni apportate al tracciato delle infrastrutture che le separa
- c) l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

## TITOLO VI - CONFIGURAZIONE DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ E DEI SERVIZI

### **Art.74 - Elementi principali del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi**

1. Gli elementi che costituiscono la configurazione del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi sono:

- a) l'indicazione della configurazione delle infrastrutture della viabilità
- b) l'indicazione del sistema dei servizi pubblici e privati di interesse generale.

### **Art.75 - Infrastrutture per la viabilità**

1. La definizione planimetrica delle infrastrutture, riportate per forma ed estensione nella tavola della Struttura del Piano comprende le sedi stradali e le relative fasce di rispetto ai sensi dell'art.32, assume valore di massima.

2. Fatto salvo quanto più specificamente disposto dal PUT, per quanto di competenza, ai sensi delle vigenti leggi in materia, gli interventi generali e specifici relativi alla rete viaria di cui al presente articolo sono finalizzati a migliorare la fluidità del traffico veicolare, a contenerne la presenza nei tessuti di cui agli artt.42 e 43, a contenere il rischio e l'inquinamento anche attraverso l'eliminazione dei punti di conflitto per attraversamento, delle strettoie, delle curve difficili o pericolose, a ridurre gli incroci semaforizzati, ad adottare soluzioni planialtimetriche e impianti vegetali idonei a contenere gli impatti.

3. E' perseguita, nel grado massimo possibile, la separazione tra percorsi veicolari e pedonali e l'eliminazione degli incroci lungo la viabilità di scorrimento.

4. Nelle superfici interessate dalle infrastrutture e dalle relative fasce di rispetto di cui al presente articolo, possono essere definite ammissibili:

- a) manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e NC degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse, con particolare riferimento ai manufatti volti a mitigare l'impatto ambientale, in termini di inquinamento idrico, atmosferico, acustico e visivo, delle infrastrutture e del loro utilizzo
- b) manutenzione e ristrutturazione di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti e per l'assistenza automobilistica, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi
- c) ampliamento e NC, previo PUO di iniziativa pubblica o altro atto amministrativo, di EdV con Sv inferiore a 150 mq, per il commercio al dettaglio di carburanti, per l'assistenza automobilistica e per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo aventi Sf non superiore a 3.500 mq. Una maggiore Sv o Sf può essere consentita solo se prevista da apposito PUO o da altro strumento urbanistico equivalente
- d) manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, NC delle autorimesse interrate
- e) manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, NC, all'esterno dei centri edificati, come perimetrati ai sensi della legge 22.10.1971 n°865, e dei Distretti di trasformazione di cui al Titolo V, delle vasche, dei pozzi per uso agricolo e delle serre, edificabili ai sensi e nei modi di cui alla l.r. 01.06.1976 n°17.

5. Nelle zone di rispetto stradale è consentita altresì l'edificazione di recinzioni, parcheggi previa stipula di una convenzione con il Comune o presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'AC, con firme autenticate.

6. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione carburante devono essere rispettati i criteri generali approvati dalla Regione Liguria in materia di rilascio delle autorizzazioni alla installazione di distributori di carburanti ai sensi dell'art.43 del DPR 24 luglio 1977, n° 616 nonché le seguenti prescrizioni per quanto compatibili con tali criteri:

distanza di m 500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di m 250 su lati opposti

distanza da incroci stradali metri 60

altezza massima del fabbricato m 5,00 con un solo piano

$I_{uf} = 0,10 \text{ mq/mq}$ .

7. I progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sono redatti nel massimo rispetto della vegetazione esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio comunale, nonché sulla scorta delle indagini geognostiche di cui alle vigenti leggi e, in generale, di un'accurata definizione delle opere accessorie e delle sistemazioni, finalizzate al rapido recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico ed al rafforzamento dell'identità urbana. In particolare i progetti devono contenere elaborati atti a prefigurare accuratamente l'inserimento dell'opera nell'ambiente e le sistemazioni relative.

8. La dimensione trasversale delle corsie e delle carreggiate, ove non risulti dalle disposizioni del Codice della Strada, viene definita sulla scorta del PUT ovvero dei progetti esecutivi.

9. All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a ml 300 e ml 200.

10. Le indicazioni del PUC relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere. Le zone di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore.

#### **Art.76 - Infrastruttura ferroviaria da dismettere**

1. Le infrastrutture di cui al presente articolo sono riportate, per forma ed estensione, nella tavola della Struttura del Piano, comprendendo gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari, le relative fasce di rispetto di cui all'art.33 e, inoltre, la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario.

2. Le aree di cui al comma precedente, fino alla dismissione del tracciato ferroviario, sono destinate agli impianti necessari all'esercizio dei sistemi di trasporto delle FS.

3. Sono ammessi la costruzione e l'ampliamento di sottopassi e sovrappassi costituenti componenti della viabilità pubblica urbana.

4. Gli interventi di cui ai commi precedenti si attuano in regime diretto, secondo i progetti esecutivi predisposti dall'Ente gestore del servizio ferroviario, fermo restando, in tutti i casi prescritti, l'obbligo di ottenere la CE.

5. Essi dovranno, in ogni caso, contenere al minimo indispensabile l'impatto ambientale e adeguarsi ai caratteri tipologici e costruttivi del contesto.

6. In particolare gli interventi concernenti le connessioni tra gli spazi ferroviari e gli spazi urbani dovranno ridefinire e riqualificare i margini tra le due unità spaziali, senza l'impiego di barriere che ne impediscano la reciproca riconoscibilità.

7. Il riutilizzo del sedime dell'infrastruttura ferroviaria, dopo la sua dismissione, congiuntamente all'accorpamento dell'attuale viabilità contigua, potrà ammettere solo la realizzazione di un'infrastruttura per la viabilità di attraversamento di interesse sovralocale, ivi comprese le piste ciclabili e gli spazi per i mezzi del trasporto pubblico locale, nonché l'ampliamento o la formazione degli spazi pubblici connessi (piazze, spazi per il parcheggio, soste, manovra, banchine, marciapiedi, ecc.).

8. Le aree della sottostazione elettrica, della stazione ferroviaria e contermini, previo formazione di PUO, sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici di interscambio. Tali parcheggi attrezzati possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale, con un numero di piani fuori terra non superiore a tre e possono essere integrati da stazioni di rifornimento carburante, officine per la manutenzione e la riparazione degli autoveicoli e in generale usi riconducibili all'artigianato di servizio (U3/3), con i relativi EdV (U2/1 e U2/2), pubblici esercizi (U2/3) e attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (U2/11).

#### **Art.77 - Piste ciclabili e/o pedonali**

1. Le piste ciclabili e/o pedonali, riportate, in linea generale, per forma ed estensione nella tavola della Struttura del Piano, devono essere condotte a comporre, nel loro insieme, una pluralità di "itinerari ciclabili e/o pedonali", i quali devono servire, con continuità e con un efficace grado di protezione dei

ciclisti, almeno l'Organismo Territoriale Costiero o quantomeno ambiti significativamente estesi e significativi dal punto di vista funzionale e urbanistico.

2. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" sono sequenze organiche di più tipi di infrastrutture, monodirezionali o bidirezionali, destinate in via esclusiva o prevalente ai ciclisti, ovvero ai pedoni o altre categorie di utenti della strada con ammissione dei ciclisti. Essi sono costituiti:

- a) da strade o parti delle strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficaci protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo
- b) da strade o spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti
- c) da viali e sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali
- d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

3. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali", pur diversificati per tipo e costituzione, devono soddisfare in modo omogeneo i requisiti di sicurezza, affidabilità, funzionalità, comfort e amenità dello spostamento, posti a base del disegno di rete generale e del progetto di ogni itinerario nel suo intero sviluppo. Di norma non sono assimilabili agli itinerari ciclabili, o loro tratti, le zone a traffico limitato, le corsie riservate agli autobus aperte ai ciclisti e le strade locali con velocità limitata a 30 Km/h, se non prevedono specifici spazi riservati e protetti destinati ai ciclisti e/o ai pedoni.

4. Il disegno generale della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve rispondere a criteri di:

- a) gerarchia funzionale, in quanto la rete deve essere organizzata sul territorio secondo una gerarchia strutturale e funzionale riconoscibile e memorizzabile, come mappa schematica della città, o del quartiere, o della zona
- b) continuità in termini di spazio e del grado di sicurezza offerto, assunta quale requisito indispensabile sia in fase di disegno generale, quanto in fase di attuazione dei singoli tratti, nella quale occorre attivare stralci attuativi ampi, ed evitare che nel periodo di avvio si riscontrino il non uso che distingue le attrezzature isolate o di ambito troppo limitato
- c) articolazione tipologica e costruttiva in relazione al contesto territoriale, per cui gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" della rete devono rispondere a requisiti funzionali e tecnici correnti, in rapporto alle caratteristiche complessive del sistema e del territorio servito, i quali requisiti sono soddisfatti adottando soluzioni differenziate ed articolate a seconda del sito attraversato.

5. Il riuso (manutenzione, ristrutturazione, completamento e ampliamento) di infrastrutture viarie esistenti, e di spazi già a destinazione pubblica o d'uso pubblico, è criterio prevalente per il disegno della rete e la progettazione dei singoli "itinerari ciclabili e/o pedonali", riservando alle nuove realizzazioni i tratti di completamento, integrazione ed estensione del sistema, e l'eventuale formazione di opere d'arte e manufatti speciali destinate a risolvere nodi critici o complessi.

6. La realizzazione della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" si deve svolgere secondo un programma di attuazione per stralci funzionali a servizio di ambiti significativi dell'insediamento e che consentano di attivare un itinerario completo o una parte cospicua di esso. Nelle prime attuazioni sono da favorire i completamenti e la riorganica riconnessione alla rete di eventuali realizzazioni isolate esistenti o già appaltate di cui si riconosca l'effettivo utilizzo.

7. I progetti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" devono risolvere con accurati studi i problemi di sicurezza e fluidità del traffico ciclistico e veicolare nelle intersezioni interessate da tali itinerari. In particolare devono organizzare:

- a) la svolta a sinistra dei ciclisti adottando di norma la svolta indiretta in due tempi, seguendo gli attraversamenti pedonali o affiancandoli con spazi delimitati per il transito e l'attesa dei ciclisti
- b) le svolte degli autoveicoli con adeguate misure di protezione per i ciclisti che attraversano sugli itinerari attrezzati



- c) adeguati spazi di smistamento, attesa e sgombero dei ciclisti che si incrociano tra loro
- d) una efficace tutela dei pedoni.

### **Art.78 - Attrezzature generali di interesse pubblico**

1. Le aree di cui al presente articolo comprendono tutti gli spazi destinati ad attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati a livello di quartiere, comunale o sovracomunale.

2. Le aree di cui al presente articolo, destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PUC con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante cessione gratuita o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo.

3. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.

4. Nelle zone destinate a servizi di quartiere il PUC si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi P1 prescritta dai successivi commi, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

5. Le aree acquisite per compensazione in base al meccanismo attuativo perequativo delle Aree suscettibili di trasformazione di cui al Titolo V, sono destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici. La realizzazione di eventuali altri servizi di cui al presente articolo è subordinata alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda, in ogni caso, la complessiva sistemazione a verde.

6. Il sistema delle attrezzature generali di interesse pubblico è articolato nelle seguenti specifiche destinazioni:

#### *6.1 Aree per attrezzature espositive e congressuali (ICU/I)*

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di una nuova attrezzatura turistica integrata con una struttura congressuale.

E' ammessa la concessione in uso temporaneo da parte del Comune.

Il PUC si attua applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

$I_p = 30\%$

$P1 = 1 \text{ mq} / 5 \text{ mq Su}$

$A = 20 \text{ alberi/ha}$

$Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

#### *6.2 Aree per attrezzature sportive e per il tempo libero (VSU)*

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi.

E' ammessa la concessione in uso temporaneo da parte del Comune.

Il PUC si attua applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

$I_p = 40\%$

$P1 = 10 \text{ mq}/100 \text{ mq St}$

$A = 20 \text{ alberi/ha}$

$Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$ .

Sono, di massima, previsti ampi spazi perimetrali ai campi per lo stazionamento di persone, dotate di pavimentazioni permeabili ed alberate con continuità.

Tutti i percorsi di origine preindustriale, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione preindustriale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.

I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accollato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilità, posti in opera a secco. Fanno eccezione le pavimentazioni dei campi da gioco che saranno realizzate nei materiali più appropriati per la specialità.

Tutte le aree verdi sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche; le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione ed irrigazione.

Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

### *6.3 Aree per attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (ICU/2)*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n°616.

Per le aree così classificate si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

$I_p < \text{esistente}$

$P_1 = 1 \text{ mq} / 5 \text{ mq Su}$

$A = 40 \text{ alberi/ha}$

$A_r = 80 \text{ arbusti/ha}$

### *6.3 bis Aree per attrezzature tecnologiche ed ecologiche (ICU/3)*

Le aree così classificate sono destinate alle opere, alle attrezzature e agli impianti destinati alla gestione dell'infrastrutturazione primaria del Comune e/o alla gestione del ciclo dei rifiuti.

### *6.4 Aree per cimiteri (C)*

Le aree così classificate sono adibite a cimitero e servizi connessi alla sepoltura. Dalle aree così classificate, non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole della Struttura del Piano con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Gli interventi nelle aree per cimiteri devono avvenire tramite l'osservanza del TULS di cui al RD 27.07.1934 n°1265 e del Regolamento di polizia mortuaria di cui al DPR 10.09.1990 n°235.

L'ampliamento delle aree per cimiteri, ove non indicato nelle tavole di PUC, può sempre avvenire all'interno delle fasce di rispetto, sempreché queste ultime vengano contestualmente ampliate.

### *6.5 Istruzione dell'obbligo (ICQ/1)*

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, scuola superiore.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

$I_p = 40\%$

$P_1 = 1 \text{ mq} / 5 \text{ mq Su}$

$A = 20 \text{ alberi/ha}$

$A_r = 40 \text{ arbusti/ha}$

Fermo restando che la dotazione di parcheggi pertinenziali non può essere inferiore a quanto sopra stabilito, si raccomanda altresì di:

offrire pieno supporto logistico ai mezzi a minore impatto trasportistico, quali biciclette e moto, attraverso la predisposizione di spazi sufficienti e idonei, quindi coperti e opportunamente recintati, di uso gratuito

offrire opportuni spazi per la sosta breve in funzione di un "tasso di accompagnamento" degli alunni stimabile in circa 1/5 rispetto alla popolazione scolastica. Si raccomanda, inoltre, di verificare la possibilità di prevedere l'utilizzo di più uscite dall'edificio scolastico e la predisposizione di un circuito all'interno del lotto

tutelare i residenti delle zone circostanti attraverso un'opportuna disciplina della sosta

favorire l'uso dei mezzi pubblici, garantendone il buon collegamento con le sedi scolastiche.

#### *6.6 Attrezzature di interesse comune (ICQ/2)*

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico; queste attrezzature possono essere integrate da attrezzature commerciali non superiori a mq 400 di Su complessiva.

Nelle nuove costruzioni, a eccezione del complesso del "Cioso" localizzato tra via Diano San Pietro e via Diano Castello, si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

$I_p = 40\%$

$P_1 = 1 \text{ mq} / 5 \text{ mq Su}$

$A = 20 \text{ alberi/ha}$

$A_r = 40 \text{ arbusti/ha}$

#### *6.7 Attrezzature religiose (ICQ/3)*

Le aree così classificate sono destinati agli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, agli immobili destinati all'abilitazione dei ministri del culto e del personale di servizio, agli immobili adibiti nell'esercizio del ministero pastorale ad attività educative culturali sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e i seguenti indici edilizi:

$I_p = 40\%$

$P_1 = 1 \text{ mq} / 5 \text{ mq Su}$

$A = 20 \text{ alberi/ha}$

$A_r = 40 \text{ arbusti/ha}$

#### *6.8 Verde pubblico (VSQ/1)*

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In queste aree sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali per la profondità di ml. 10 dal filo strada, le attrezzature sportive, i servizi igienici e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere

compresi in uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

$I_p = 75\%$

La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.

La progettazione degli interventi deve massimizzare le funzioni principali a cui queste aree sono chiamate:

funzione sociale, cioè essere luogo dove i cittadini e gli ospiti temporanei della città possono rilassarsi, passeggiare, fare esercizio fisico, godere i colori, i suoni, gli odori della natura

funzione ambientale, cioè essere fattore di mitigazione climatica e ambientale, di produttività biologica.

Tutti i percorsi di origine preindustriale, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione preindustriale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.

I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accollato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilità, posti in opera a secco.

Tutte le aree verdi sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche; le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione ed irrigazione.

Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

#### *6.9 Verde attrezzato (VSQ/2)*

Le aree così classificate sono destinate a giardini pubblici ed agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

$I_p = 30\%$

Sono, di massima, previsti ampi spazi perimetrali ai campi per lo stazionamento di persone, dotate di pavimentazioni permeabili ed alberate con continuità.

Tutti i percorsi di origine preindustriale, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione preindustriale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.

I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accollato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilità, posti in opera a secco. Fanno eccezione le pavimentazioni dei campi da gioco che saranno realizzate nei materiali più appropriati per la specialità.

Tutte le aree verdi sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche; le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione ed irrigazione.

Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

#### *6.10 Parcheggi pubblici (P)*

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici da realizzarsi a raso.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di Sf.

Le pavimentazioni delle aree di sosta per parcheggi in sede propria devono essere costituite preferibilmente con finitura tipo macadam, elementi prefabbricati in conglomerato cementizio o altro idoneo materiale, con superficie altamente permeabile, cubetti in porfido. Le pavimentazioni delle aree di manovra per parcheggi in sede propria sono costituite preferibilmente con finitura tipo macadam o in cubetti di porfido.

Le pavimentazioni dei parcheggi disposti lungo le carreggiate, siano essi longitudinali, a pettine o inclinati, sono realizzate preferibilmente in cubetti di porfido.

7. E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi e autorimesse interrato pubbliche.

8. In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni del comma 3. In particolare, nelle aree di cui ai commi 6.2, 6.8 e 6.9, la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a ml. 1,00 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.

9. In ogni caso, è fatto divieto di insediare impianti tecnologici suscettibili di causare inquinamento a qualunque titolo, compreso quello acustico o elettromagnetico, senza predisporre idonee protezioni e, in ogni caso, a distanza tale da comportare rischio per attività insediate al contorno, alle quali sia associata presenza stabile di persone.

10. Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio di cui al presente articolo, se in contrasto con le destinazioni di PUC, sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R ed RC. Il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato a un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

#### **Art.78 bis – I.V.S. Infrastruttura mista viabilità e servizi**

1. Le infrastrutture di cui al presente articolo sono regolamentate dai disposti, in quanto applicabili, degli artt. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 delle presenti Norme del PUC.

#### **Art.79 - Margini di flessibilità**

1. Le disposizioni del PUC relative agli artt.75 e 76 saranno ulteriormente precisate e specificate all'interno delle fasce di rispetto relative, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, senza che ciò costituisca aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997 né variante al PUC ai sensi dell'art.44 della l.r. n°36/1997.

2. Le destinazioni specifiche delle attrezzature di cui al precedente art.78 sono riportate nelle planimetrie di PUC con apposite simbologie. Eventuali variazioni a tali destinazioni rientrano tra i margini di flessibilità del Puc, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge. La nuova destinazione del servizio deve conformarsi alla disciplina specificatamente prevista dallo stesso art.83.

3. Nelle superfici interessate dalle infrastrutture e dalle fasce di rispetto disciplinate dall'art.80, nel tratto compreso tra via Diano Castello e via Diano San Pietro, possono essere definite ammissibili anche i servizi di quartiere di cui all'art.78, commi 6.8, 6.9 e 6.10, almeno fino alla realizzazione dell'infrastruttura per la viabilità riportata per forma ed estensione sulle tavole della Struttura del Piano.

4. Le disposizioni del Puc relative all'art.78 sono modificabili, nel rispetto delle localizzazioni riportate nella tavola della Struttura di Piano, conseguentemente alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997 né variante al PUC ai sensi dell'art.44 della l.r. n°36/1997.

#### **Art.80 - Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria**

1. Al fine della eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di viabilità di cui all'art.75 e lungo la ferrovia da dismettere di cui

all'art.76, è individuata una specifica zona relazionata alle rispettive fasce di rispetto, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

2. Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

3. Gli interventi di ambientazione comprendono:

il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature

la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare ml 10

la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di Sf e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di Sf

nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari

la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a ml 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 1$  albero ogni 100 mq di Sf e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 2$  arbusti ogni 100 mq di Sf

l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde

la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di Sf.

4. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al comma precedente sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie, nel rispetto degli artt.52, 53 e 55 dello stesso Dpr n°753/1980 e delle norme tecniche per gli attraversamenti e i parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas i cui al Dm 23.02.1971 n°2445; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

### **Art.81 - Riqualficazione e alberatura della viabilità urbana**

1. Nella tavola relativa allo schema del sistema generale della viabilità (tavola 6B) sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualficazione.

2. Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città.

3. I progetti di riqualficazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi per la moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

## TITOLO VII – ATTUAZIONE DEL PUC

### Capo I – Strumenti di attuazione

#### **Art.82 - Programma Attuativo**

1. I PA di cui all'art.55 della l.r. n°36/1997 indicano:

- a) la stima del peso insediativo che i Distretti di trasformazione dovranno mettere in gioco nel periodo di validità dei medesimi programmi e le indicazioni circa gli eventuali trasferimenti di diritti edificatori
- b) la determinazione delle quantità edilizie che il Comune intende utilizzare, nel periodo di validità dei medesimi programmi, per le finalità di interesse generale iscritte nei suoi programmi i sviluppo socioeconomico e sociale
- c) quali PUO si intende siano formati entro i termini stabiliti dai medesimi programmi
- d) l' "Album dei Progetti Norma dei Distretti di trasformazione" riferito alle trasformazioni di cui al lettera c)
- e) le direttive per la formazione dei PUO di cui alla lettera c), definendo l'entità delle trasformazioni fisiche e degli spazi per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche e/o collettive, ove tali direttive non siano già state dettate dall'"Album dei Progetti Norma Distretti di Trasformazione"
- f) il confronto tra le quantità edilizie relative al periodo di validità dei medesimi programmi e il dimensionamento del PUC
- g) la determinazione della quantità di aree per servizi pubblici destinate a recuperare i fabbisogni pregressi nel periodo di validità dei medesimi programmi
- h) gli interventi di urbanizzazione e di dotazione di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive da realizzare nel periodo di validità dei medesimi programmi
- i) gli elementi del sistema della mobilità da realizzare o da trasformare nel periodo di validità dei medesimi programmi
- j) gli immobili che si intendono acquisire alla proprietà pubblica, ovvero assoggettare a speciali servitù, entro il periodo di validità dei medesimi programmi

#### **Art.83 - Modalità di attuazione degli interventi**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal PUC si attuano:

- a) mediante PUO di iniziativa pubblica o privata:

nei Distretti di trasformazione di cui al Titolo V

in tutti gli altri casi in cui le specifiche norme del piano lo prevedano

- b) mediante CEC, connessa a particolari PN dei Distretti di Trasformazione di cui all'art.69, in tutti i casi in cui le specifiche norme del PUC lo prevedano in via esclusiva o sostitutiva

- c) mediante singole CE e altri titoli abilitativi previsti dalla legge.

2. Nei Distretti di trasformazione e nei casi in cui il PUC si attua obbligatoriamente mediante PUO la presentazione di un progetto edilizio per l'approvazione è subordinata alla preventiva approvazione, secondo la procedura prevista dalle vigenti leggi in materia e dalle norme di attuazione, del PUO stesso, avente contenuti, modalità e Sm prescritti dalle presenti norme.

3. Nei casi di cui alla lettera c) del presente articolo il rilascio della CE è, in ogni caso, condizionato all'esistenza delle condizioni di cui al V comma dell'art.31 della LU e al rispetto delle disposizioni di cui al DM 02.04.1968 n°1444.

4. L'attuazione delle previsioni di PUC sulle aree demaniali è soggetta alla disciplina di cui al RD 18/11/1923 n°2440. Su tali aree sono sempre consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di opere destinate alla difesa nazionale.

### **Art.84 - Utilizzazione degli indici**

1. L'utilizzazione degli indici di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie deve risultare da atto di asservimento trascritto nei modi di legge. Essa esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni di edificare sulle superfici stesse, tesa a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, ferma restando la possibilità di raggiungere la densità edilizia massima ammessa.

2. Qualora un'area ricompresa in uno stesso Ambito di conservazione e riqualificazione o Distretto di trasformazione, su cui insistono costruzioni che vengono confermate, venga in parte destinata a nuove edificazioni, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.

3. E' fatta eccezione per i fabbricati rurali di volume non superiore a 500 mc. edificati anteriormente al 1942 e situati negli Ambiti di conservazione e riqualificazione relativi ai tessuti di cui agli artt.50, 51 e 53, i quali potranno essere stralciati con le aree pertinenziali convenzionali di proprietà comprese entro un raggio di ml. 5,00 dal perimetro dei fabbricati stessi.

4. Non è ammesso il trasferimento di superfici edificabili tra aree individuate da diversi Ambiti di conservazione e riqualificazione e da diversi Distretti di Trasformazione, nonché tra aree non contermini, ad eccezione dei casi espressamente previsti dalle presenti norme.

### **Art.85 - Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2. Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle definite ed elencate ai sensi dell'art.105 delle presenti norme.

3. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere analiticamente indicata nei progetti di intervento diretto e nei PUO e deve rispettare le eventuali limitazioni prescritte delle presenti norme.

4. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso, nelle modalità previste dalle norme di cui al comma precedente, è incluso nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo dei PUO e in quelli cui è subordinato il rilascio di concessioni.

5. Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato, ove consentito dalle vigenti disposizioni generali, ad autorizzazione ai sensi dell'art.16, comma 1 della l.r. 07.04.1995 n°25 e, nei casi previsti dall'art.8 lett. a) della legge 28.02.1985 n°47, a concessione e non può essere ammesso fuori dal rispetto delle presenti norme.

6. I mutamenti di destinazione delle strutture ricettive e delle loro specifiche tipologie, come definite ai sensi della l.r. n°11/1982 e s.m.i., sono subordinati ad assenso del Sindaco e non possono essere ammessi al di fuori del rispetto delle presenti norme.

7. Non potrà essere rilasciata agibilità o abitabilità per costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla autorizzazione o concessione.

## **Capo II - Criteri di indirizzo per i piani e programmi di settore**

### **Art.86 - Margini di flessibilità e aggiornamento periodico del PUC**

1. Si definiscono margini di flessibilità del Puc, oltre alle fattispecie riportate nei diversi articoli delle presenti norme, i seguenti elementi:

1. l'esatta individuazione del perimetro degli ambiti di conservazione e riqualificazione e del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari alla trasposizione delle previsioni del Puc in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano



2. in tutti gli edifici e negli annessi agricoli regolarmente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del Puc ricompresi nelle aree di produzione agricola, nei territori di presidio ambientale e nei territori non insediabili, è anche ammessa la funzione abitativa (U1), in funzione della quale si applica la disciplina di cui all'art.52, comma 8
  3. la possibilità di assentire, in tutti gli ambiti o distretti del Puc e nelle aree appartenenti al sistema dei servizi, le opere relative all'infrastrutturazione primaria pubblica a rete di cui all'art.93, comma 1.3 delle norme del piano, e le relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione.
2. Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n°36/1997, esclusivamente i seguenti elementi:
- a) l'attuazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici nei modi indicati dall'art.32, comma 6 della l.r. n°36/1997 e dall'art.1, comma 4 della legge n°1/1978
  - b) la modifica alla disciplina degli edifici e impianti pubblico e di interesse pubblico per quanto afferente all'altezza degli edifici, alla distanza tra i fabbricati e alla distanza delle costruzioni dai cigli stradali
  - c) la classificazione funzionale della rete viaria nel territorio comunale a norma dell'art.31 delle norme del piano
  - d) la modifica alla determinazione del parametro Ip, a condizione che vengano disciplinati interventi e/o modalità attuative sostitutive conformi al disposto di cui all'art.17 delle presenti norme
  - e) la modifica alla ripartizione degli usi dei distretti di trasformazione integrati disciplinata dall'art.65, comma 4 delle presenti norme
  - f) le modifiche alle altezze e alla disciplina delle distanze che non comportino un aumento del peso insediativo del PUC, purché non in contrasto con disposizioni programmatiche o legislative emanate da enti sovraordinati
  - g) la maggior articolazione dei raggruppamenti di categorie funzionali, purché non inducano un maggior fabbisogno di P1 e P2 a norma dell'art.99, ferma restando l'individuazione delle categorie funzionali principali che, viceversa, non è soggetta ad aggiornamento
  - h) le modifiche e integrazioni della disciplina degli interventi edilizi e dei tipi di intervento ammessi negli ambiti di conservazione e riqualificazione di cui al Titolo IV, Capo II a esclusione degli artt.42 e 43 che non determinino mutamenti delle destinazioni d'uso né del peso insediativo complessiva e purché non in contrasto con la disciplina dei caratteri strutturali di cui agli stessi articoli, con la Df e con disposizioni programmatiche o legislative emanate da enti sovraordinati
  - i) le modifiche e integrazioni alla disciplina dei tipi edilizi e dei caratteri costruttivi di cui agli Allegati A e B, ferma restando la classificazione delle tipologie come rappresentata per forma ed estensione nelle tavole della Struttura del Piano e nel rispetto della Df
  - j) la previsione di criteri per la corresponsione delle compensazioni finanziarie in alternativa alla cessione gratuita di aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'obbligo di cessione per gli interventi ricompresi all'interno dei distretti di trasformazione
  - k) l'integrazione agli obblighi stabiliti dalla convenzione per gli interventi all'interno dei Territori di presidio ambientale
  - l) le modifiche e integrazioni alla disciplina dell'arredo
  - m) la modifica alle modalità attuative degli interventi di RE per quanto riguarda la disciplina della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione
  - n) la determinazione di ulteriori elementi prescrittivi a integrazione delle prestazioni richieste per la disciplina degli spazi edificati e delle visuali di cui all'art.55
  - o) la modifica dell'individuazione del perimetro aggiornato delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della legge n°457/1978
  - p) l'individuazione o delimitazione degli ambiti di territorio ai sensi e per gli effetti della legge 26 ottobre 1995, n.447 e individuazione degli interventi necessari per il contenimento dell'inquinamento acustico

### **Art.87 - Piani di zona**

1. Le aree da acquisire per la costruzione di alloggi di Edilizia Pubblica sono reperite prioritariamente nelle zone attuabili anche a mezzo di Programmi urbani complessi, indicate all'art.88.

2. In ogni caso, il fabbisogno di Edilizia Pubblica potrà essere soddisfatto prioritariamente all'interno dei Distretti di Trasformazione integrati di cui all'art.65 e all'interno degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione dei tessuti seriali continui e aperti e dei tessuti continui in configurazione aperta o chiusa di cui agli artt.42 e 43, secondo il fabbisogno individuato dal PQR per l'edilizia residenziale.

### **Art.88 - Programmi Urbani Complessi**

1. Le previsioni di PUC relative agli Ambiti di conservazione e riqualificazione e ai Distretti di Trasformazione sono attuate anche a mezzo di Programmi urbani complessi di cui all'art.1 della l.r. n°57/1995.

2. L'A.C. promuove interventi di riqualificazione urbana negli Ambiti di conservazione e riqualificazione dell'Organismo Territoriale Costiero e, in particolare, nei Distretti di trasformazione riferiti alle aree sottoutilizzate.

3. L'A.C. individua appositi ambiti di riqualificazione che includono le aree come sopra specificate ed aree già di proprietà pubblica adiacenti destinate a servizi.

4. La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento e' determinata dall'A.C. con appositi atti deliberativi.

### **Art.89 - Piano Urbano del Traffico**

1. La redazione del PUT e dei suoi aggiornamenti deve rapportarsi con le dinamiche e le tendenze in atto, e in particolare con la programmazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal PUC.

2. Il PUT deve, altresì, tener conto:

- a) della classificazione funzionale della rete viaria operata dal PUC in relazione alle caratteristiche che le strade dovranno assumere ai fini della riqualificazione della rete stessa
- b) della progettualità relativa alle nuove infrastrutture per la mobilità, con particolare riferimento a quelle in sede propria ed ai parcheggi di scambio
- c) delle specifiche attuative del PUC, parte operativa, relative alla formazione di itinerari pedonali e ciclo-pedonali in sede promiscua
- d) delle necessità di bonifica acustica identificate dal Piano comunale di risanamento acustico, di cui alla legge n°447/95.

### **Art.90 - Piano del Verde**

1. Il Piano del verde deve garantire una valida strutturazione dei sistemi vegetali nel loro complesso, privilegiando le connessioni tra macchie e corridoi arborei e arbustivi dell'apparato protettivo e seminaturale (parchi, giardini pubblici e privati, filari, siepi, macchie arboree, oliveti, boschi, vegetazione riparia lungo le parti terminali delle aste fluviali), e l'arricchimento con vegetazione seminaturale delle aree agricole, soprattutto lungo le pendici di capo Berta, prevedendo la connessione dei nuovi popolamenti con quelli esistenti.

2. Il Piano deve valutare con particolare attenzione le alberature stradali, al fine di realizzare corridoi di vegetazione connessi con i sistemi collinari e con la vegetazione che caratterizza la piana costiera.

3. In particolare, all'interno e ai margini del tessuto urbano, il piano deve tutelare e valorizzare le risorse esistenti e cogliere le occasioni che il PUC offre per incrementarle e migliorarle, attraverso l'analisi del "sistema del verde" e delle eventuali integrazioni, tenuto conto del rapporto domanda-offerta, della disponibilità di spazi idonei, dei programmi comunali in termini di acquisizione, realizzazione e gestione.

4. Per quanto concerne il territorio esterno al margine del tessuto urbano, il piano deve riconoscere le strutture fondamentali del "sistema del verde" e dedicare particolare attenzione alla fruizione (rete di percorsi, aree di sosta,...) e agli aspetti logistici (accessi, parcheggi, manutenzione).

5. In entrambe le parti territoriali, il piano deve identificare e disciplinare le aree e i percorsi suscettibili di costituire risorse per la qualificazione dell'offerta turistica (impianti sportivi, giardini, passeggiate,...).

### **Art.91 - Piani di emergenza e di protezione civile**

1. La predisposizione dei piani di emergenza è attribuita dalla legge n°225/1992 al Dipartimento della Protezione Civile, ai Prefetti e ai Sindaci sulla base dei programmi nazionali, regionali e provinciali di previsione e protezione.
2. Lo strumento tecnico di riferimento per la conoscenza dei fenomeni fisici e antropici è il Piano di Bacino.
3. I piani di emergenza contengono le risposte del sistema di protezione civile con particolare riguardo anche all'informazione della popolazione e sono continuamente verificati con esercitazioni.
4. Tali piani saranno aggiornati tenendo conto dell'attuazione del Piano di Bacino.

### **Art.92 - Progetti di qualificazione commerciale**

1. Il Comune, anche su proposta di soggetti privati e/o con il loro concorso, nel rispetto dei principi del Dlgs n°114/1998 e dei contenuti della delib. G.R. n°29 del 27.04.1999 recante "Determinazione degli indirizzi e criteri commerciali e di urbanistica commerciale", sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulle interrelazioni con le componenti territoriali ed economiche, adotta specifici Progetti di qualificazione urbana.

2. I progetti di cui al comma precedente devono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche le aree mercatali, i pubblici esercizi, le attività turistico-ricettive e di intrattenimento e svago.

3. Detti progetti possono prevedere i seguenti interventi a carattere strutturale:

realizzazione di parcheggi pubblici o privati

rifacimento di illuminazione pubblica

ripavimentazione di vie e piazze

pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo le vie e piazze, contestualmente ad altre ristrutturazioni del sistema del traffico urbano

realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico di livello locale

realizzazione di arredi urbani, tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo dell'insediamento commerciale

recupero delle facciate dotate di valori storici e culturali

recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato

recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a mercati ambulanti o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente

realizzazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago

ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica e urbana.

4. Al fine di incentivare gli interventi a carattere strutturale, il miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, il Comune può prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione.

5. Con l'adozione dei progetti di cui al presente articolo, allo scopo di rivitalizzare e tutelare lo sviluppo e la massima qualificazione della rete distributiva, il Comune potrà:

esonere l'attivazione delle MSV alla verifica degli standard a parcheggio pervisti, sempre che siano garantiti nell'ambito territoriale oggetto del progetto, adeguati parcheggi pubblici e privati esistenti o in progetto

esonere l'attivazione degli EdV alla verifica degli standard a parcheggio previsti

disporre il divieto di vendita di determinate merceologie, qualora questo costituisca un grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori artistici, culturali, storici e ambientali locali, sempre che ciò non inibisca lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza tra le varie tipologie commerciali

stabilire priorità o obblighi di contestualità di realizzazione delle iniziative programmate.

### Capo III - Definizioni e indici

#### **Art.93 - Indici e definizioni urbanistico-ecologiche**

1. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è regolata con riferimento ai seguenti parametri, elementi definitivi e criteri:

*1.1) St Superficie territoriale:* per St, sulla quale si applica Iut, si intende un'area appartenente al medesimo ambito o distretto, sulla quale il PUC si attua mediante PUO o, ove le norme lo prevedano, con intervento diretto ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche non indicate nelle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La St va misurata al lordo della viabilità esistente e delle sedi stradali previste dal PUC, delle fasce di rispetto stradale, dei parcheggi e delle strade di penetrazione a servizio esclusivo della zona.

*1.2) Sf Superficie fondiaria:* per Sf, sulla quale si applica Iuf, si intende un'area a destinazione omogenea sulla quale il PUC si attua mediante intervento diretto, successivo o meno a PUO. La Sf va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal PUC e delle strade pubbliche eventualmente esistenti.

*1.3) S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria:* comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari e pedonali costituenti la rete urbana e relativi spazi complementari
- b) spazi pubblici di sosta e parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti a un intervento edilizio
- c) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni
- d) pubblica illuminazione.

*1.4) S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:* comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) attrezzature per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo e scuola superiore)
- b) attrezzature civiche a carattere pubblico (centri civici, culturali, sociali, attrezzature sanitarie, assistenziali, ricreative, annonarie, sedi comunali, ecc.)
- c) attrezzature collettive religiose
- d) aree per il verde pubblico attrezzato e naturali, per il verde sportivo e i relativi impianti a livello di quartiere
- e) spazi pubblici di sosta e parcheggio ad accesso libero o gestiti da privati in base a convenzione con il Comune
- f) arredo urbano
- g) cimiteri.

*1.5) Unità edilizia:* è l'unità minima di riferimento negli interventi di trasformazione e/o conservazione nei Tessuti seriali continui e aperti di cui all'art.42 e nei Tessuti continui in configurazione aperta o chiusa di cui all'art.43.

*1.6) Iut indice di utilizzazione territoriale (Su / St):* la massima Su, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di St; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di PUO.

*1.7) Iuf indice di utilizzazione fondiaria (Su / Sf):* La massima Su espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Sf; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUO approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.

*1.8) It indice di fabbricabilità territoriale:* esprime il volume massimo edificabile per ogni mq di St (mc/mq). Si determina considerando la volumetria complessiva degli edifici che si conservano e di quelli di progetto.

1.9) *If indice di fabbricabilità fondiaria*: esprime in mc il volume massimo costruibile per ogni mq. di Sf (mc/mq).

1.10) *Rct Rapporto di copertura territoriale (Sc/St)*: è misurato dal rapporto tra la Sc e la St ed è riferito a tutte le opere edificate.

1.11) *Ref Rapporto di copertura (Sc/Sf)*: è misurato dal rapporto tra la Sc e la Sf ed è riferito a tutte le opere edificate.

1.12) *Sp superficie permeabile*: è la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo (senza cioè la presenza di manufatti interrati o in superficie, pavimentazioni o comunque trattata in modo tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche) o resa permeabile in modo profondo.

1.13) *Ip indice di permeabilità (Sp/St)*: Il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

1.14) *Peso insediativo*: Ai fini della determinazione del peso insediativo si assumono i seguenti parametri di riferimento:

(U1) 1 ab. = 35 mq Su per alloggi con Su > 50 mq

(U1) 1 ab. = 25 mq Su per alloggi con Su < 50 mq

(U2.1) 75 mq Sv = 100 mq Su

(U2.2) 75 mq Sv = 100 mq Su

(U2.7) 75 mq Sv = 100 mq Su

(U2.8) 75 mq Sv = 100 mq Su

1.15) *Sm Superficie minima di intervento*: è l'area minima, richiesta dalle norme dei diversi ambiti o distretti e/o predeterminata graficamente nelle tavole di PUC, per gli interventi. Non sono ammessi interventi diretti o soggetti ad obbligo di PUO che non interessino una estensione superficiale almeno pari a quella della Sm prescritta dalle norme. E' fatta eccezione per gli interventi che esauriscono l'edificabilità degli ambiti o distretti, che debbono avere dimensione minima eguale a quella della superficie residua.

1.16) *Ve Verde privato*: area con valenza ecologica libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo, nei limiti prescritti dalle norme, destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 50. L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a ml 1,50. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 50.

1.17) *Aree di pertinenza delle costruzioni*: St e Sf asservite per il calcolo degli indici di Iut e Iuf. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC, in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

1.18) *A densità arborea*: il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

1.19) *Ar densità arbustiva*: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

1.20) *Organismo territoriale elementare*: è il luogo delle relazioni che definiscono una parte organica di un insieme territoriale unitario e sono caratterizzate da una specifica struttura antropica (insediamenti, tracciati, colture, ecc.) risultante dal processo storicamente consolidato riconoscibile nelle forme di organizzazione del territorio.

1.21) *Unità insediativa*: è la porzione di territorio costituita dagli insediamenti e dalle rispettive aree di pertinenza, strutturalmente e morfologicamente uniti, ove è possibile individuare, nelle forme dell'uso del suolo, nelle caratteristiche quantitative delle componenti della struttura insediativa, regole di diverso livello di organizzazione (eterogeneità, ripetizione, linearità e polarizzazione più o meno accentuate).

*1.22) Tessuto edilizio:* è l'insieme degli elementi che compongono l'insediamento costituito da percorsi, lotti, edifici, relazionati secondo regole strutturali che ne connotano i caratteri e le modalità di sviluppo. Il tessuto edilizio è definito dalle diverse modalità con le quali gli edifici appartenenti al tessuto stesso si pongono in relazione con il lotto, con il percorso, con gli altri edifici.

*1.23) Tipo edilizio:* si intende per tipo edilizio lo schema concettuale in cui sono organicamente connessi i caratteri statico strutturali, tecnologici, distributivo-funzionali e morfologici di un insieme omogeneo di edifici. Il tipo è caratterizzato inoltre da dimensioni planimetriche e altimetriche, articolazione distributiva (organizzazione di accessi e scale, dimensione relativa, geometria, relazioni e specializzazione funzionale dei vani), dalle modalità di aggregazione con edifici analoghi, dal rapporto con il lotto e con la strada.

*1.24) Filo edilizio o allineamento:* limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

*1.25) Apparato paesistico protettivo:* insieme funzionale dell'habitat umano che lega diversi elementi vegetali naturali e/o artificiali e forma specifiche configurazioni, le cui prestazioni sono rilevanti ai fini della rottura della bolla di calore urbano, dell'attenuazione dei rumori e della fissazione delle polveri.

*1.26) P1:* spazio di sosta e di parcheggio pertinenziale, non soggetto a contributo di concessione edilizia e non scomputabile. Per gli usi U2/7, U2/8 e U6, tale spazio potrà essere altresì valutato come opera di urbanizzazione primaria, quale parcheggio di uso pubblico non pertinenziale ma direttamente funzionale e come tale asservito allo specifico intervento edilizio.

*1.27) P2:* spazio di sosta e di parcheggio pubblico ad accesso libero o gestito da privati in base a convenzione con il Comune, da considerare quale opera di urbanizzazione secondaria.

#### **Art.94 - Definizioni edilizie**

*1) Su superficie utile lorda:* è la somma delle superfici di tutti i piani, misurati al lordo di tutti gli elementi perimetrali verticali di tamponamento. Non sono computabili agli effetti della determinazione della Su i maggiori spessori degli elementi perimetrali verticali di tamponamento eccedenti i 35 cm.

Dal computo della Su sono esclusi:

i portici pubblici e di uso pubblico

le logge e i portici privati nei tipi edilizi residenziali, aperti almeno su due lati, oppure aperti su un solo lato nei casi in cui il lato corto abbia lunghezza minore o uguale a 1,50 ml

i balconi in nicchia aperti almeno su due lati, oppure aperti su un solo lato nei casi in cui il lato corto abbia lunghezza minore o uguale a 1,50 ml, i balconi sporgenti e le terrazze

i volumi tecnici, i vani scala, i vani ascensore ed i camini, per le parti eccedenti i piani di copertura

il piano sottotetto qualora lo stesso sia inaccessibile (fatta salva l'ispezionabilità a mezzo di botola avente dimensioni massime di 70 cm x 70 cm) e sia caratterizzato da altezza interna media non superiore a 1,35 ml.

La superficie risultante dalla chiusura a vetri di balconi, terrazze e porticati a formazione di verande, viceversa, costituisce Su.

Non vanno considerate, agli effetti del calcolo di Su, le parti interrato rispetto al profilo sistemato del terreno, purché manifestamente non abitabili.

Agli effetti del calcolo di Su si considerano interrati le superfici che hanno tre pareti perimetrali interamente contro terra.

Nelle zone destinate a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo della Su gli impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero e di deposito al servizio dell'attività svolta, purché realizzati in locali che non emergano oltre ml 1,00 dal piano del marciapiede.

Per piano del marciapiede si intende la quota media del tratto di marciapiede della strada antistante il lotto oggetto di intervento. Qualora il marciapiede non esista, e non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà.

2) *Sc Superficie coperta*: è l'area delimitata dall'involuppo della proiezione verticale di qualsiasi elemento dell'edificio.

3) *H Altezza delle costruzioni*: è misurata 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 falde inclinate, che non potranno, in nessun caso, avere una pendenza superiore a 22°, 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 la sovrapposizione delle loro proiezioni sia limitata allo spessore del muro comune.

Nel caso di terreno in declivio a fasce, nell'altezza del fabbricato saranno computati anche eventuali terrapieni previsti in progetto, aderenti o circostanti la costruzione, quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di tre metri, fatti salvi i passaggi di accesso al piano interrato che non superino ml 3,00 di larghezza e che non siano in misura superiore ad uno ogni 150 mq coperti o frazione di essi se minore

l'altezza del muro di sostegno superi ml 2,50.

Eventuali volumi tecnici (extracorsa e locale macchine degli ascensori, vano scala, camini, serbatoi idrici, ecc.) non possono superare l'altezza massima per più di ml 3,50.

Eventuali parapetti piani di coronamento non possono superare l'altezza massima per più di 110 cm.

Sono ammessi locali di abitazione nel sottotetto purché siano verificate le altezze interne minime previste dalle vigenti disposizioni e comunque nel rispetto delle presenti norme.

Non è ammessa, in nessun caso, la costruzione di muri di sostegno del terreno, che non prospettino su intercapedini, aventi altezza superiore a ml 2,50. E' fatta eccezione per le opere pubbliche o di interesse pubblico, realizzate da soggetti pubblici o dai soggetti istituzionalmente competenti. Nel caso di muri di contenimento formanti fasce è ammessa la misurazione separata dell'altezza dei muri solo nel caso in cui planimetricamente distino più di ml 3.

4) *V Volume delle costruzioni*: si intende per volume di una costruzione la sommatoria delle Su dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano a piano, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Per la conversione dall'indice di edificabilità espresso in mc/mq a quello espresso in mq/mq si considera un'altezza fittizia di ml 3 per piano.

Nel caso di coperture a falda il volume del piano sottotetto è misurato dal volume geometrico del solido delimitato superiormente dall'intradosso della copertura e lateralmente dalla proiezione verticale del perimetro della superficie lorda; è escluso dal computo del volume il piano sottotetto qualora lo stesso sia inaccessibile (fatta salva l'ispezionabilità a mezzo di botola avente dimensioni massime di 70 cm x 70 cm) e sia caratterizzato da altezza interna media non superiore a 1,35 ml.

### **Art.95 - Distanze**

1. Le distanze tra fabbricati e tra fabbricati e confini sono quelle indicate nelle presenti norme relativamente ai singoli tessuti omogenei.

2. Ove nelle presenti norme, per i singoli tessuti, non siano indicate le distanze di cui sopra, si applicano le seguenti disposizioni:

Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml

Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml, o in aderenza.

3. Sono ammessi interventi di NC e ampliamento, previa verifica di ammissibilità da parte del Settore Tecnico Comunale, di edifici aventi distanze dai confini comprese tra ml 0,00 e ml 5,00, a condizione che esista accordo tra i proprietari, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al presente articolo.

4. L'accordo tra i proprietari non è richiesto nei casi di arretramento dai confini, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

5. Sono ammessi interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, previa verifica di ammissibilità da parte del Settore Tecnico Comunale, a minor distanza rispetto alle presenti norme, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

6. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di attuazione di Puo.

7. La distanza di una costruzione dai confini è la minore distanza tra la costruzione stessa e ogni punto della linea di confine.

8. La distanza minima dalle strade che ogni opera edilizia, escluse la sopraelevazione di edifici esistenti e la realizzazione di interrati all'interno dei sedimi di fabbricati esistenti, deve rispettare dal ciglio (limite di proprietà pubblica o comune) delle strade esistenti o previste dal PUC o dai PUO o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi, che non siano strade interne di servizio di singoli edifici o insediamenti è definita dal disposto dell'art.32.

9. Nei casi non disciplinati dall'art.32, la distanza minima dalle strade che ogni opera edilizia, escluse la sopraelevazione di edifici esistenti e la realizzazione di interrati all'interno dei sedimi di fabbricati esistenti, deve rispettare dal ciglio (limite di proprietà pubblica o comune) delle strade esistenti o previste dal PUC o dai PUO o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi, che non siano strade interne di servizio di singoli edifici o insediamenti, è fissata nella metà dell'altezza della parete prospiciente, con un minimo di ml 5,00.

## **Capo IV – Disciplina degli interventi edilizi**

### **Art.96 - Principi**

1. I tipi degli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dalle vigenti norme di legge statale e regionale.
2. Solo per completezza esse vengono riportate, in modo essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.
3. Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
4. In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

### **Art.97 - Categorie di interventi edilizi**

1. In attuazione delle leggi statali e regionali attualmente vigenti le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.

2. Le modalità d'intervento sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento conservativo (RC)
- restauro (R)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- ristrutturazione urbanistica (RU)
- nuova costruzione (NC)

3. Le opere o interventi particolari sono le seguenti:

opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere



opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

mutamento di destinazione d'uso

realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate

occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero

destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie

realizzazione di opere interne

realizzazione di impianti tecnologici

realizzazione di pertinenze

realizzazione di volumi tecnici

varianti a concessioni edilizie già rilasciate

realizzazione di parcheggi

#### 4. Manutenzione ordinaria (MO)

4.1 Costituiscono, ai sensi dell'art.31, lettera a), della legge n°457/78, interventi di 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, senza che tali opere comportino alterazioni all'aspetto esterno dell'edificio e delle sue pertinenze.

4.2 La realizzazione di tali interventi è libera.

4.3 A mero titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:

riparazione e rifacimento di pavimentazione, intonaci, tinteggiatura all'interno dei locali

riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni

riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari

riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento nonché riparazione e rifacimento di impianti idraulici, igienico-sanitari, elettrici, ventilazione e condizionamento, di distribuzione gas, nonché di canne fumarie, di condotti di fognatura verticale, compresa l'esecuzione delle opere murarie connesse

riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne di cortili e cavedi allorquando siano mantenute e ripetute le stesse loro caratteristiche preesistenti

riparazione delle recinzioni

ripassatura del manto di copertura dei tetti con sostituzione di elementi avariati sia nel manto, che alla piccola orditura (travetti e listelli) per tetti a struttura in legno

riparazione e rifacimento dei torrini fumaioli

riparazione e rifacimento di manti impermeabili

riparazione e rifacimento di isolamenti termo-acustici

riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e simili

riparazione alle strutture di balconi ivi comprese quelle formanti parapetto

distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici

esecuzione di rappezzi di intonaco sulle facciate esterne ed interne degli edifici

riparazione di cornicioni di gronda

ritinteggiatura o rifacimento del paramento esterno delle facciate a condizione che siano utilizzati materiali aventi analoghe caratteristiche e colori di quelli preesistenti

sostituzione di serramenti esterni con altri di analoghe caratteristiche e colore

sostituzioni di canali di gronda, tubi pluviali e simili con manufatti aventi analoghe caratteristiche di quelli preesistenti

modifiche nelle dimensioni e ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative, purché in edifici non tutelati dalla legge n°1089/39

interventi che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici per gli edifici industriali ed artigianali.

#### 5. *Manutenzione straordinaria (MS)*

5.1 Costituiscono, ai sensi dell'art. 31, lettera b), della legge n°457/78, interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per ridistribuire gli ambienti interni 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.

5.2 Sono, tra l'altro, da ricondurre a questa categoria:

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

le sistemazioni di spazi aperti che comportino modifiche alle quote del terreno preesistente e/o la demolizione di manufatti e costruzioni

il rifacimento della copertura

la modifica della tipologia e del colore degli infissi esterni

il rifacimento degli intonaci esterni

l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere funzionalmente complementari e indispensabili), quando richiedano anche la realizzazione di volumi tecnici esterni, compatibilmente con le disposizioni di cui alle presenti norme.

5.3 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi delle leggi n°1089/39 e n°1497/39, sono soggetti ad autorizzazione o a DIA, ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera a) della legge n°662/96 e s.m.i.. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

#### 6. *Restauro (R)*

6.1 Gli interventi di R consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

6.2 Il tipo di intervento prevede:

a) Il restauro o il ripristino degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni

il restauro o il ripristino degli ambienti interni

la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite

la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

murature portanti sia interne che esterne

solai e volte

scale

tetto, con ripristino del manto di copertura originale

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti

6.3 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi delle leggi n°1089/39 e n°1497/39, sono soggetti ad autorizzazione o a DIA, ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera a) della legge n°662/96 e s.m.i.. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

#### *7. Risanamento conservativo (RC)*

7.1 Costituiscono, ai sensi dell'art.31, lettera c), della legge n°457/78, interventi di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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 venga rispettato l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico e architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio. Sono da intendersi quali operazioni di risanamento conservativo gli interventi di semplice frazionamento di unità immobiliari costituiti dalla mera posa in opera di tramezzi o tamponamento di preesistenti aperture interne dell'immobile e dalla dotazione dei servizi igienici sempreché gli stessi non comportino una complessiva risistemazione dell'edificio attraverso trasformazioni dei suoi elementi strutturali tipologici e funzionali.

7.2 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi delle leggi n°1089/39 e n°1497/39, sono soggetti ad autorizzazione o a DIA, ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera a) della legge n°662/96 e s.m.i.. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

#### *8. Ristrutturazione edilizia (RE)*

8.1 Costituiscono, ai sensi dell'art.31, lettera d), della legge n°457/78, interventi di Re, 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.

8.2 In particolare, sono da intendersi quali operazioni di Re:

la demolizione e fedele ricostruzione di un edificio esistente del quale sia documentata la consistenza planovolumetrica e i relativi elementi tipologici, formali e strutturali, nonché gli interventi di ricostruzione non fedele di volumi edilizi demoliti in rapporto agli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario

i seguenti interventi, quando comportino una complessiva risistemazione dell'edificio attraverso la trasformazione dei suoi elementi strutturali, tipologici e funzionali:

le opere che determinino il mutamento di destinazione d'uso

le opere di ampliamento non derivanti dall'applicazione di Iut o Iuf purché finalizzate ad adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico

le opere che determinino l'incremento della superficie lorda di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza interna utile.

8.3 Tali interventi, che comprendono quindi il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, sono soggetti a concessione edilizia.

#### *9. Ristrutturazione urbanistica (RU)*

9.1 Costituiscono, ai sensi dell'art.31, lettera e), della legge n°457/78, interventi di RU, 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.

9.2 Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia e, ove previsto, a PUO.

#### *10. Nuova costruzione (NC)*

10.1 Si qualificano nuove costruzioni le volumetrie edilizie fuori terra e interrate da realizzarsi su aree libere nonché gli interventi di ricostruzione non fedele di volumi edilizi demoliti in rapporto al sedime e alle dimensioni, oltre agli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario.

La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi della legge n°10/77, è soggetta a CE, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.

Non sono soggette a rilascio di titolo edilizio i manufatti non ancorati, né in alcun modo collegati al suolo e/o ad altre strutture edilizie.

#### *11. Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere*

11.1 In base all'art.7 della legge n°94/82 e all'art.2 comma 60 della legge n°662/96 e s.m.i., sono soggette ad autorizzazione edilizia, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi n°1089/39 e n°1497/39, le opere di demolizioni, di reinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

12. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

12.1 Per barriere architettoniche si intendono:

gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea

gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti

la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

12.2 I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in conformità alla disciplina tecnica contenuta nel D.M. 14 giugno 1989, n. 236, volta a garantire l'accessibilità e l'adattabilità degli edifici stessi ai soggetti portatori di handicap.

12.3 In base all'art.1 della legge n°13/1989 la progettazione deve comunque prevedere:

gli accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala

idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari

almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento

l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe privi di gradini.

12.4 Tali interventi, se realizzati all'interno degli edifici, sono soggetti a relazione asseverata di un progettista abilitato.

12.5 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi delle leggi n°1089/39 e n°1497/39, sono soggetti ad autorizzazione o a DIA, ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera b) della legge n°662/96 e s.m.i.. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

#### *13. Mutamento di destinazione d'uso*

13.1 Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq per ogni unità immobiliare.

13.2 Negli ambiti di conservazione e riqualificazione dei Tessuti TUS, TUC, TUL1, TUL2 e TUL3, il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, senza

alcun provvedimento abilitativo espresso, relativamente agli Usi del territorio appartenenti alla stessa categoria funzionale di cui all'art.98, sempre che gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica dell'ambito stesso.

#### *14. Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate*

14.1 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi delle leggi n°1089/39 e n°1497/39, sono soggetti ad autorizzazione o a DIA, ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera c) della legge n°662/96 e s.m.i.. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

#### *15. Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero*

15.1 Ai sensi dell'art.7 della legge n°94/82 sono soggette ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi n°1089/39 e n°1497/39, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.

#### *16. Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie*

16.1 La realizzazione degli interventi su tali aree, purché non in zone vincolate, può essere subordinata a DIA o autorizzazione, ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera d) della legge n°662/96 e s.m.i..

#### *17. Realizzazione di opere interne*

17.1 Tali opere possono essere eseguite previa DIA ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera e) della legge n°662/96, sempre che non siano sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi n°1089/39 e n°1497/39, a condizione che riguardino singole unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del DM LLPP 2 aprile 1968 n°1444, non modifichino la destinazione d'uso.

17.2 Nelle zone vincolate ai sensi delle leggi richiamate nel comma precedente e sempre che il vincolo non riguardi in modo diretto l'edificio, si applica l'art.26 della legge n°47/85.

#### *18. Realizzazione di impianti tecnologici*

18.1 Gli impianti tecnologici che non si rendano indispensabili a seguito della revisione di impianti esistenti, se realizzati su aree non vincolate dalle leggi n°1089/39 e n°1497/39, sono soggetti a DIA o autorizzazione, ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera e) della legge n°662/96 e s.m.i..

#### *19. Realizzazione di pertinenze*

19.1 Sono pertinenze, ai sensi dell'art.817 Cc, le cose destinate in modo durevole a servizio o adornamento di un'altra cosa.

19.2 La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi n°1089/39 e n°1497/39.

#### *20. Realizzazione di volumi tecnici*

20.1 Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, le fattispecie di cui alla Circ. Il.pp. n°2474 del 31.01.1973.

20.2 La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi n°1089/39 e n°1497/39.

#### *21. Realizzazione di parcheggi*

21.1 Ai sensi dell'art.2 comma 60 lettera h) della legge n°662/96 e s.m.i., sono realizzabili con DIA o autorizzazione, sempre che non insistano su aree vincolate, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato.

21.2 Sono soggetti ad autorizzazione i parcheggi realizzati al piano terreno dei fabbricati e quelli in deroga alle norme dei piani urbanistici.

## **Capo V – Usi del territorio**

### **Art.98 - Criteri generali relativi agli usi del territorio**

1. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per gli Ambiti di conservazione e riqualificazione e i Distretti di trasformazione, sono articolati nei sei raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

#### Funzione abitativa (U1)

- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (3) Case per vacanze
- (4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

#### Funzioni terziarie (U2)

- (1) EdV commerciali di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (2) EdV commerciali di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (3) Pubblici esercizi
- (4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)
- (5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)
- (6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- (7) MSV commerciali alimentari e non alimentari con Sv < 600 mq.
- (8) MSV commerciali alimentari e non alimentari con Sv tra 600 e 1.500 mq.
- (9) Banche
- (10) Commercio all'ingrosso
- (11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
- (12) Discoteche e attrezzature per la musica di massa
- (13) Complessi direzionali
- (14) Attività commerciali con Sv > 1.500 mq.

#### Funzioni produttive manifatturiere (U3)

- (1) Artigianato produttivo e industria
- (2) Depositi e magazzini
- (3) Artigianato di servizio (carrozzerie, officine meccaniche, elettrauto,...)
- (4) Deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione

#### Funzioni agricole (U4)

- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere e congressuali (U5)

- (1) Albergo
- (2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo
- (3) Villaggio turistico
- (4) Campeggio
- (5) Parco per vacanze
- (6) Centri congressuali

Servizi privati (U6)

- (1) Parcheggi e autorimesse private
- (2) Attrezzature per l'istruzione
- (3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto
- (4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.
- (5) Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche)
- (6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero
- (7) Fondazioni culturali

2. L'articolazione degli Usi delle sei categorie funzionali di cui al comma precedente si applica anche alle Norme di congruenza.

3. Nelle Norme di congruenza e in quelle di conformità, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi da non superare in caso di PUO o intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

**Art.99 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

1. In tutte le nuove costruzioni vanno previsti spazi di parcheggio P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva. In tale tabella sono riportate anche le dotazioni minime di parcheggi pubblici P2 da ricavare all'interno dei PUO o da reperire, prioritariamente, nelle aree di cui all'art.78 nel caso di interventi soggetti a CEC. Le dotazioni di parcheggi P1 per le Attrezzature pubbliche di interesse generale e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di cui al Titolo II, Capo I della presente Parte.

2. I parcheggi P1 possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

3. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) per cui sono richiesti solo parcheggi P1, questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

4. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PUC; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

| Usi                       | P1                   | P2               |
|---------------------------|----------------------|------------------|
| <b>Funzione abitativa</b> |                      |                  |
| Su < 50 mq                | 43,5 mq/100 mq<br>Su | 1 mq/10 mq<br>Su |
| Su > 50 mq                | 37,5 mq/100 mq<br>Su | 1 mq/10 mq<br>Su |

|  |                          |                |
|--|--------------------------|----------------|
| <b>Funzioni terziarie</b>                        |                          |                |
| EdV  | 20 mq/100 mq Su          | 1 mq/2,5 mq Su |
| Pubblici esercizi                                | 20 mq/100 mq Su          | 1 mq/2,5 mq Su |
| Terziario diffuso                                | 40 mq/100 mq Su          | 1 mq/2,5 mq Su |
| Artigianato di servizio                          | 20 mq/100 mq Su          | 1 mq/2,5 mq Su |
| Attrezzature culturali e sedi rappresentative    | 20 mq/100 mq Su          | 1 mq/4 mq Su   |
| MSV alimentari < 600 mq                          | (155 mq/100 mq Sv) + 50  |                |
| MSV non alimentari < 600 mq                      | (95 mq/100 mq Sv) + 50   |                |
| MSV alimentari 600<Sv<1500 mq                    | (335 mq/100 mq Sv) - 952 |                |
| MSV non alimentari 600<Sv<1500 mq                | 113 mq/100 mq Sv         |                |
| Banche   | 40 mq/100 mq Su          | 1 mq/2,5 mq Su |
| Commercio all'ingrosso                           | 10 mq/100 mq Su          | 1 mq/2,5 mq Su |
| Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo | 10 mq/100 mq Su          | 1 mq/1 mq Su   |
| Discoteche e attrezzature per la musica di massa | 10 mq/100 mq Su          | 1 mq/1 mq Su   |
| Complessi direzionali                            | 40 mq/100 mq Su          | 1 mq/2,5 mq Su |
| <b>Funzioni produttive manifatturiere</b>        |                          |                |
| Artigianato produttivo e industria               | 20 mq/100 mq Su          | 5% St o Sf     |
| Depositi e magazzini                             | 10 mq/100 mq Su          | 5% St o Sf     |
| Artigianato di servizio                          | 20 mq/100 mq Su          | 1 mq/2,5 mq Su |
| <b>Funzioni agricole</b>                         |                          |                |
| Impianti produttivi agro-alimentari              | 10 mq/100 mq Su          | 5% St o Sf     |
| Impianti zootecnici intensivi                    | 10 mq/100 mq Su          | 5% St o Sf     |
| <b>Funzioni alberghiere e congressuali</b>       |                          |                |
| Alberghi e motel                                 | 30 mq/100 mq Su          |                |
| Residenza turistico-alberghiera                  | 30 mq/100 mq Su          |                |
| Villaggio turistico                              | 30 mq/100 mq Su          | 1 mq/4 mq Su   |
| Campeggio  |                          | 1 mq/4 mq Su   |
| Parco per vacanze                                |                          | 1 mq/4 mq Su   |
| Centri congressuali                              |                          | 1 mq/4 mq Su   |
| <b>Servizi privati</b>                           |                          |                |
| Attrezzature per l'istruzione                    |                          | 1 mq/10 mq Su  |
| Servizi sociali                                  |                          | 1 mq/4 mq Su   |
| Attrezzature per lo spettacolo                   |                          | 1 mq/1 mq Su   |



|                        |  |               |
|------------------------|--|---------------|
| Attrezzature sanitarie |  | 1 mq/4 mq Su  |
| Attrezzature sportive  |  | 1 mq/10 mq Su |
| Fondazioni culturali   |  | 1 mq/10 mq Su |

## TITOLO VIII - DISCIPLINA DELL'ARREDO

### **Art.100 - Disposizioni generali**

1. Il presente Titolo regola i caratteri di tutti gli elementi di arredo pubblico e privato che concorrono a determinare l'immagine urbana ed i caratteri morfologici degli elementi impiantistici che servono gli spazi pubblici fino all'entrata in vigore di un piano organico dell'arredo urbano.

2. Essa interessa:

- a) gli elementi ed i materiali di pavimentazione degli spazi pubblici
- b) gli elementi appartenenti al sistema della pubblica illuminazione
- c) alcuni degli elementi che costituiscono limitazioni degli spazi pubblici quali recinzioni murarie, cancellate, balaustre, siepi ecc.
- d) gli elementi appartenenti al sistema della segnaletica verticale
- e) gli elementi appartenenti al sistema delle comunicazione telefoniche
- f) gli altri elementi di arredo pubblico, quali panchine, fioriere, fontane, transenne, orologi, ecc.
- g) i colori degli edifici
- h) gli elementi del sistema della segnaletica pubblicitaria privata
- i) gli elementi accessori delle facciate
- j) gli spazi commerciali all'aperto.

### **Art.101 - Pavimentazioni degli spazi pubblici**

1. Tutte le carreggiate stradali urbane transitabili con veicoli, ove non siano pavimentate in pietra, saranno ultimate con tappeto di asfalto e dotate di cunette in calcestruzzo prefabbricato o in materiale lapideo, con caditoie e chiusini preferibilmente in ghisa.

2. Nel caso le stesse siano attraversate da antichi percorsi da salvaguardare i tratti relativi potranno essere pavimentati con materiali e tecniche di differente natura, conformi a quelli di detti percorsi.

3. In linea generale, per i percorsi di cui all'art.57, sono consigliati i seguenti tipi di pavimentazione, da impiegarsi in relazione alle specifiche caratteristiche funzionali e morfologiche degli spazi:

- a) macadam
- b) conci di arenaria o di pietra flyshoide quadrati
- c) acciottolato
- d) ammattonato
- e) elementi prefabbricati in conglomerato cementizio a superficie permeabile, posti in opera a secco
- f) lastre di pietra flyshoide di foggia regolare o irregolare poste in opera a secco su prato
- g) ardesia a spacco
- h) elementi di cotto rustico, solo per spazi limitati semipubblici.

4. I tipi di cui sopra possono essere composti per dare luogo a disegni, articolazioni e per migliorare le caratteristiche funzionali delle superfici pavimentate e per evidenziare e assecondare gli impluvi di smaltimento delle acque meteoriche

5. E' perseguita l'organicità e la continuità nel tipi di pavimentazione, che sono di norma omogenee per impiego e unità insediativa.

6. Nei tessuti seriali continui e aperti (TUS) e in quelli continui a configurazione chiusa o aperta (TUC) per gli spazi a percorrenza pedonale sono da utilizzarsi preferibilmente le pavimentazioni di tipo b), c) e d), e loro opportune combinazioni.

### **Art.102 - Sistema della pubblica illuminazione**

1. La pubblica illuminazione costituisce un fattore di importanza primaria per l'apprezzamento dell'ambiente notturno al quale deve essere dedicata una approfondita cura progettuale.
2. Le presenti disposizioni regolano la realizzazione di nuovi impianti e l'adeguamento e la sostituzione degli impianti esistenti.
3. I progetti di illuminazione, tanto nelle caratteristiche tipologiche degli apparecchi, quanto negli effetti che sono suscettibili di produrre in relazione alla specifica funzione ed al contesto costituiscono oggetto di documentato parere da parte della CEI.
4. I sistemi di pubblica illuminazione saranno progettati in modo da assicurare sulle superfici orizzontali standard di illuminazione conformi a quelle raccomandate dai manuali ENEL in funzione della destinazione delle diverse zone.
5. In generale gli elementi illuminanti saranno disposti in modo da contenerne l'impatto visuale evitando, per quanto possibile, che si staglino contro visuali importanti o comunque libere e disponendole in modo che abbiano come sfondo prospettico rilievi o gruppi alberati.
6. Gli elementi illuminanti dovranno essere di tipo omogeneo in relazione alla funzione ed all'ambito percettivo nel quale sono collocati e la loro varietà sarà tendenzialmente contenuta al massimo nell'ambito dell'intero comune.
7. E' prescritto, per quanto possibile, l'impiego di gruppi ottici a proiezione, montati su pali verticali, in modo da eliminare il braccio, che, ove indispensabile, avrà sviluppo limitato, con andamento orizzontale o inclinato e raggio di curvatura stretto.
8. Per tutti gli elementi è prescritta la massima sobrietà costruttiva, senza elementi decorativi o comunque ridondanti rispetto alle esigenze funzionali.
9. Tutte le aree destinate alla sola circolazione di pedoni saranno preferibilmente illuminate con sorgenti luminose collocate a bassa distanza dal suolo, quali piccoli lampioni e ove possibile, proiettori a colonna posti ad altezza inferiore al metro.
10. In tutte le aree che presentano rilievo per la fruizione di paesaggi naturali anche nelle ore notturne quali passeggiate a mare, percorsi nel verde, antichi percorsi in presenza di emergenze vegetazionali o antropiche è raccomandata l'illuminazione con segnapasso schermati o con proiettori a colonna schermati e l'illuminazione indiretta degli elementi significativi delle emergenze, con proiettori occultati alla vista.
11. I sistemi di illuminazione negli ambiti di conservazione e riqualificazione TUS, saranno preferibilmente costituiti con apparecchi disposti a parete, con braccio a mensola orizzontale, con altezza da terra contenuta (4 ml ca.).
12. Saranno preferite le armature cilindriche, con vetro trasparente, di foggia semplice, colore nero opaco.
13. E' ammessa l'installazione di apparecchi speciali a proiezione, fissati direttamente sulle pareti o sotto i cornicioni, in modo da renderli poco visibili nelle ore diurne.
14. Gli elementi illuminanti a servizio di spazi privati o di spazi aperti al pubblico, quali ad esempio i campi sportivi, devono essere disposti in modo da non determinare contrasto con i criteri generali di cui al presente articolo.

### **Art.103 - Recinzioni ed altri elementi limitanti gli spazi pubblici**

1. Per le parti murarie, le finiture saranno in pietra faccia vista, con funzione strutturale o paramento dello spessore di almeno cm 20 da ciascun lato, in intonaco frattazzato, colorato in pasta o con tinte ai silicati o a calce.
2. Nel caso di cancellate queste saranno costituite da profilati di ferro elementari, composti con la massima sobrietà costruttiva e verniciate con colori scuri quali, ad esempio, nero, verde, testa di moro.
3. Sono, in ogni caso, vietati i rivestimenti plastici o l'impiego di elementi lignei eccedenti semplici paletti di foggia ed uso consolidatisi dalla tradizione.

4. E' fatto divieto di realizzare recinzioni in muratura con archi rovesci, coppi di copertura ed altri elementi stilistici estranei alla tradizione locale ed eccedenti la massima semplicità costruttiva.

#### **Art.104 - Segnaletica verticale**

1. La segnaletica verticale comprende i segnali stradali regolamentati dal codice della strada e i segnali indicatori, relativi a località, emergenze o attività.

2. I segnali indicatori devono esser limitati al minimo indispensabile e raggruppati in verticale, in posizione distinta da quella dei segnali regolamentati dal codice della strada.

3. Essi devono essere posizionati preferibilmente lungo le infrastrutture per la viabilità di cui all'art.75, in corrispondenza degli incroci principali o di quelli direttamente interessati dall'oggetto del segnale.

4. Ogni volta che ciò sia giustificato dalle localizzazioni i segnali riguarderanno gruppi di attività (es. zona sportiva, zona alberghiera, zona campeggi, zona artigianale), piuttosto che singole unità locali o specifiche destinazioni.

5. Tutti i cartelli avranno dimensioni standard, conformi a quelle stabilite per i segnali complementari dal regolamento di attuazione del Codice della Strada e saranno, di norma, sorretti da un palo centrale o da un telaio in acciaio zincato a caldo, verniciati di colore nero o in acciaio Inox. In quest'ultimo caso la superficie dei supporti può essere vista con finitura satinata o trattata con apposita protezione di colore nero, purché omogenea sull'intero territorio comunale.

6. Eventuali sorgenti luminose atte a favorire la lettura dei cartelli nelle ore notturne sono montate su guscia parallela al telaio che, in questo caso, sorregge i segnale.

7. E' vietata la frammistione dei segnali di cui al presente articolo con segnali pubblicitari.

#### **Art.105 - Sistema delle comunicazioni telefoniche**

1. Le presenti disposizioni disciplinano gli elementi funzionali e segnaletici del sistema locale dei telefoni pubblici, costituito dalle cabine telefoniche e dalle nicchie a parete o su colonna.

2. La localizzazione degli impianti di cui al primo comma deve rispondere a criteri di funzionalità in relazione alla prevedibile dimensione della domanda e alla esigenze di coprire per intero, con opportuni raggi di utenza le aree urbane ed i principali tracciati stradali.

3. Gli impianti sono di preferenza disposti in corrispondenza di aree di sosta, evitando di ostruire o ridurre percorsi pedonali, di introdurre disorganicità rispetto alla caratteristiche ed alla disposizione degli elementi dei rimanenti sistemi, di compromettere visuali significative.

#### **Art.106 - Altri elementi di arredo pubblico**

1. Le presenti disposizioni dettano le raccomandazioni per tutti gli altri elementi di arredo e funzionali degli spazi pubblici non altrimenti considerate dai rimanenti articoli, quali panchine, fioriere, formelle per alberi, balaustre, transenne, fontanelle, orologi, dissuasori di sosta, deviatori di traffico, rastrelliere per biciclette, pensiline per sosta mezzi pubblici.

2. I tipi di ciascuna categoria di elementi di cui al primo comma sono, per quanto possibile, omogenei per forma, dimensione, materiali e caratteristiche costruttive, in tutto il territorio comunale, con la sola, eventuale distinzione degli ambiti di conservazione e riqualificazione TUS e TUC, ferma restando, all'interno di queste, l'omogeneità dei tipi.

3. Per quanto possibile tutti gli elementi di arredo pubblico sono conformi ai tipi, ai materiali e ai caratteri costruttivi della tradizione, senza costituire, di necessità, mero rifacimento.

4. Ai diversi elementi si applicano le disposizioni seguenti:

- a) le panchine saranno preferibilmente in pietra flyshoide, in arenaria o in pietra di finale e potranno avere corpo in muratura o sostegni in profilati di ferro zincati a caldo e verniciati (colore nero, testa di moro) o in acciaio inox
- b) l'impiego di fioriere mobili è sconsigliato, se non per limitati usi temporanei

- c) le formelle per alberi, che all'occorrenza possono avere anche forma di aiuole incorporanti sedili, debbono presentare caratteri omogenei nell'ambito di ciascuna unità insediativa e possono essere realizzate in muratura, con pietra flyshoide o arenaria, in ghisa, con elementi prefabbricati di conglomerato cementizio, con profilati semplici di acciaio zincato a caldo, mantenendo comunque un'ampia superficie permeabile attorno al tronco
- d) le balaustre, salvo quelle originarie anteriori al 1942 sono, di norma, costituite da muretti in pietra faccia vista o intonacati ovvero in conglomerato cementizio armato faccia vista e possono essere sormontati o meno da copertine in pietra locale o da mattoni disposti di coltello. Ove del caso i muri possono essere coronati da ringhiera tubolare, montata su supporti in profilati semplici, di ferro zincato a caldo verniciato
- e) la posa in opera di transenne fisse sui marciapiedi è sconsigliata. In caso di necessità sono ammesse in tutte le unità insediative con esclusione delle zone di interesse ambientale, transenne realizzate con grande semplicità costruttiva, realizzate in acciaio inox. Nelle zone residenziali di interesse ambientale sono prescritti elementi in profilati semplici di ferro pieno
- f) tutte le aree verdi attrezzate per gioco, sport e riposo, le passeggiate, le piazze, sono, ove possibile, dotate di fontanelle pubbliche. Le fontanelle sono preferibilmente a colonna, in ghisa, con caratteri costruttivi improntati alla massima sobrietà
- g) gli orologi pubblici sono montati a parete o su palo. I caratteri stilistici, i quadranti, la foggia complessiva, sono ispirati alla massima sobrietà costruttiva, senza elementi in stile. I materiali impiegati sono preferibilmente nell'ordine, bronzo, ghisa, acciaio inox, lamierino zincato a caldo e verniciato con profilati semplici di ferro
- h) l'impiego dei dissuasori di sosta e dei deviatori di traffico è limitato al massimo, essendo preferibili diverse e più organiche soluzioni. Ove indispensabili i dissuasori e le colonnine dei deviatori saranno preferibilmente in arenaria, in ghisa o in profilati elementari di ferro zincati a caldo, realizzati con la massima sobrietà costruttiva e stilistica. Nel caso, sconsigliato, di impiego di elementi prefabbricati in C.A. vibrato la superficie di finitura è bocciardata, il colore grigio. Eventuali anelli, catene ed altri analoghi elementi metallici sono bruniti
- i) le rastrelliere per la sosta delle biciclette sono ispirate alla massima semplicità costruttiva. Esse possono essere realizzate in elementi semplici di ferro zincato o brunito, in pietra flyshoide o arenaria e, al di fuori degli ambiti di conservazione e riqualificazione TUS e TUC, in acciaio inox.
- l) le pensiline per sosta mezzi pubblici sono preferibilmente riparate da almeno tre lati, dotate di panca a tre posti e di tabellone protetto per l'affissione degli orari e degli alti avvisi, realizzate in profilati semplici o elementi tubolari in acciaio zincato a caldo, verniciati, con pannellature in vetro di sicurezza ed elementi accessori in acciaio inox.

5. Per tutti quanti gli elementi di arredo pubblico non previsti dalle presenti norme valgono i criteri generali di cui alle stesse e, in particolare, quelli di cui al 1°, 2° e 3° comma del presente articolo, in quanto applicabili, e le prescrizioni che la CEI ritenga opportuno impartire.

### **Art.107 - Segnaletica pubblicitaria privata e spazi di affissione**

1. Le disposizioni del presente articolo regolano l'impianto della segnaletica pubblicitaria privata prospettante su spazi pubblici.

2. I pannelli pubblicitari e i tabelloni per affissione sono concentrati in un numero limitato di posizioni e con modalità definite da un apposito provvedimento dell'AC, sentita la CE.

3. La dimensione e le caratteristiche costruttive dei pannelli e dei supporti sono stilisticamente congruenti con quelle del sistema della segnaletica ed omogenee nell'ambito dell'intero territorio comunale.

4. Non è ammesso l'impianto di pannelli o altri segnali pubblicitari su supporti o altre componenti dell'arredo di cui al presente titolo, fatta eccezione per i casi espressamente previsti nei precedenti articoli.

5. Non è ammesso l'impianto di segnali pubblicitari e insegne con logotipi di imprese ed unità locali che distribuiscono beni e servizi, collocati a bandiera lungo le vie pubbliche, ortogonalmente all'asse stradale, a eccezione di:

farmacie

tabaccai

insegne di servizi di interesse pubblico

servizi pubblici.

La dimensione massima sarà inferiore a 1,00 mq.

6. Le insegne, le targhe, i cartelli ammessi sono improntate alla massima sobrietà stilistica e alla coerenza con il contesto e sono preferibilmente realizzate in bronzo, ottone, acciaio, legno, pietra della tradizione locale.

7. Le targhe poste in corrispondenza di portoni per segnalare studi professionali, uffici, ecc., ove non possano essere collocate nell'androne sono collocate lateralmente senza rilevanti sporgenze dal filo di facciata. La loro dimensione è omogenea per l'intero territorio comunale, i materiali scelti tra i marmi, le pietre, i metalli, sono omogenei nell'ambito di ogni edificio o condominio se più esteso.

8. Il divieto di cui al comma 5 non vige per gli spazi privati non accessibili al pubblico, che insistono su spazi di pertinenza privata, nei quali è consentito l'impianto di segnali e pannelli pubblicitari, insegne e tabelloni, la cui proiezione ortogonale al terreno insista su detti spazi privati e la cui distanza dai confini, misurata dalle parti più sporgenti dell'elemento pubblicitario non sia inferiore a 1,50 ml; la dimensione massima non può superare 1,00 mq.

### **Art.108 - Colori degli edifici**

1. Le variazioni dei colori dei prospetti degli edifici e i colori dei nuovi prospetti sono oggetto di rilascio di nulla-osta da parte della figura del Comune competente ai sensi di legge.

2. I progetti dei nuovi edifici e quelli di manutenzione e restauro delle facciate sono corredate di elaborati grafici atti a rappresentare i caratteri cromatici delle facciate e di opportuni campioni rappresentativi.

3. Nei restauri è raccomandato il rispetto dei caratteri e dei colori originari delle facciate e dei particolari che le compongono.

4. Nel caso di nuove costruzioni le soluzioni cromatiche sono intese a contenere l'impatto visuale delle masse edilizia, valorizzare gli elementi di continuità cromatica del tessuto edilizio, senza per questo privilegiare l'impiego dei medesimi colori, corrispondere al meglio alle esigenze di equilibrio energetico connesse al clima locale, favorire la distinzione tra elementi seriali, elementi polari ed emergenze.

5. I muri di recinzione, le balaustre e gli altri elementi non direttamente connessi ai prospetti sono preferibilmente colorati con colori neutri della gamma delle tinte a calce tradizionali.

6. E' sconsigliato, salvo il caso di preesistenze, l'impiego di grandi campiture di facciata di colore bianco calce. Sono in ogni caso preferiti gli intonaci colorati in pasta, i colori a calce o ai silicati.

7. All'interno degli ambiti di riqualificazione e conservazione identificati dai tessuti TUS e TUC le prescrizioni e le raccomandazioni di cui al presente articolo sono sostituite dai disposti del Piano del Colore.

### **Art.109 - Elementi accessori delle facciate**

1. Gli elementi accessori degli edifici quali le tende, i pergolati, le verande, i piccoli forni, i barbecue ecc. sono soggetti alla seguente disciplina:

#### *1.1 Tende*

le tende ai piani terra degli edifici possono insistere esclusivamente su spazi privati e su spazi pubblici esclusivamente pedonali. In quest'ultimo caso l'altezza da terra deve essere superiore a m. 2,50.

Tutte le tende, ove ammesse, hanno dimensioni e forme tali da inserirsi nel disegno architettonico delle facciate, accompagnandone le scansioni e limitando al massimo la sporgenza.

In ogni caso, non potranno superare la lunghezza del negozio.

La foggia, i materiali ed i colori sono omogenei nell'ambito di ciascun edificio o del condominio se maggiore.

I colori sono tali da armonizzarsi con il contesto, con preferenza per la combinazione di bianco e grigio o di due tonalità di grigio.

### *1.2 Pergolati*

I pergolati, tanto a terra, quanto su lastrici, ove ammissibili, sono realizzati in modo da mantenere la congruenza stilistica con i caratteri degli edifici di cui costituiscono pertinenza.

Materiali ammessi, sono i profilati semplici di ferro pieni, il legno, i pilastri in muratura faccia vista o intonacati.

### *1.3 Verande*

Ove ammesse le verande sono realizzate con caratteri stilistici e materiali congruenti con quelli dell'edificio di cui costituiscono accessorio.

Materiali ammessi sono il ferro in profili semplici pieni, il legno, la lega leggera anodizzata, il vetro, il policarbonato.

Nel caso sia ammessa la chiusura a veranda di logge dove essere mantenuta la simmetria orizzontale e la continuità verticale delle soluzioni su tutti i prospetti interessati.

Nei tessuti seriali continui e aperti e in quelli continui in configurazione aperta o chiusa non è ammessa la costruzione di nuove verande

### *1.4 Forni esterni*

I piccoli forni ed i barbecue da giardino, ove ammessi, devono esser disposti in modo tale da non arrecare disturbo con fumi o altre immissioni. I loro caratteri e materiali debbono essere quelli della tradizione, la foggia sobria, l'inserimento nell'ambito degli spazi edificati congruente con i caratteri dell'edificio.

Nei tessuti seriali continui e aperti e in quelli continui in configurazione aperta o chiusa sono ammessi solo in quanto restauro di preesistenze antiche documentate.

## **Art.110 - Spazi commerciali integrativi all'aperto**

1. Gli spazi commerciali integrativi su suolo pubblico o privato (dehors, spazi espositivi, ecc.), ove ammessi, debbono essere attrezzati con elementi congruenti, per caratteristiche stilistiche, costruttive, materiali e colori, con il contesto.

2. In ogni caso gli impianti devono avere carattere stagionale o precario.

3. E' fatta eccezione per il mercato ambulante settimanale e per le fiere, i cui spazi sono stabiliti con atto dell'AC tenuto conto delle risultanze del PUT di cui alle vigenti leggi.

4. Di norma le aree destinate alla formazione di spazi commerciali integrative si distinguono per il tipo di pavimentazione, omogeneo all'interno di ciascuna unità insediativa e distinto dalle pavimentazioni delle spazi pedonali e veicolari pubblici e privati circostanti.

5. I tipi delle pavimentazioni sono scelti tra quelli ammessi per la pavimentazione degli spazi pubblici.

## **TITOLO IX – Norme speciali e finali**

### **Capo I – Norme speciali**

#### **Art.111 - Strumenti Urbanistici Attuativi in vigore o in itinere**

1. Gli SUA approvati o adottati alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC e non decaduti ai sensi della l.r. n°24/1987, delimitati, per forma ed estensione, nelle tavole di PUC, sono classificati, ai

sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone C e sono fatti salvi ancorché contrastanti con le disposizioni delle presenti norme.

## **Capo II – Norme finali**

### **Art.112 - Edifici in contrasto con il PUC**

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni definite dal PUC, ove non sia previsto l'intervento mediante PUO o la destinazione di PUC non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme.

2. Salvo quanto disposto da altre specifiche norme del PUC e dal seguente comma 3, sono altresì consentiti gli interventi di MO, MS, R, RC, RS, RE senza aumento della Su e il mantenimento della destinazione d'uso, a eccezione di villini (R7) e abitazioni agricole (R8) negli ambiti di conservazione e riqualificazione TUS e nelle Aree di produzione agricola dove è ammesso anche l'aumento una tantum fino al 20% della Su esistente per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

3. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe di cui al RD 27 luglio 1934, n°1265 e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di MS purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.

### **Art.113 - Edifici condonati**

1. Gli edifici condonati in base alle leggi n°47/1985 e n°726/1994 sono soggetti alla normativa generale e specifica del PUC.

### **Art.114 - Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche**

1. In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti norme all'atto dell'adozione del Progetto Preliminare del PUC, quest'ultimo stabilisce che, in via transitoria, sentita la CE, il Sindaco può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo.

2. Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di CE.

3. Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario, e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di PUO, rilascio di concessione, ecc.), con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del PUC nella zona di cui trattasi.

4. L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.

5. In ogni caso il Sindaco, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del PUC, produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

6. Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.

7. Gli usi che possono essere autorizzati sono:

il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ed eventuali edifici o impianti esistenti, purché ciò non comporti il rilascio di concessione

il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante

la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti



permanenti ai pubblici servizi, di altezza massima non superiore a metri cinque, e nel rispetto dei minimi di distanza previsti dalle presenti norme, con esclusione di qualsiasi NC che possa essere adibita, anche a titolo precario alla residenza

la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche e al transito pedonale

la realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purché di materiali non molesti, non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazione permeabile e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi

la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a ml 1,5

la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi

la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti: in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.

8. In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

#### ***Art.115 - Trascrizione in mappa***

1. Presso l'U.T.C. è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000, distinto per particelle, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per opere realizzate.

2. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato oltre che da un estratto della carta tecnica in scala 1:5000 con le indicazioni prescritte ai sensi di legge, anche da una tavola su base catastale in scala 1:2000 che riproduca la zona interessata dalla richiesta con un congruo intorno, mettendo in risalto i confini dell'area asservita e, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.

3. In caso di realizzazione di nuove costruzioni, l'asservimento dei terreni a tal fine necessari ed all'uopo individuati nell'estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato all'istanza di concessione edilizia dovrà essere costituito a favore del Comune, prima del rilascio della concessione edilizia, mediante atto pubblico notarile regolarmente trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Tali asservimenti devono inoltre essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.