

Variante di adeguamento del PUC del Comune di Levanto

Alla Legge Regionale 16/2008 e s.m.

Testo Unico della Disciplina dell'Attività Edilizia

Arch. Federica Alcozer

Giugno 2013

La Variante di adeguamento alla legge regionale n. 16/2008 e s.m.

La legge regionale n.16 del 6 giugno 2008 (Disciplina dell'attività edilizia), ha riorganizzato la disciplina dei procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi, in attuazione dei principi fondamentali della legislazione statale in materia (Testo unico dell'edilizia approvato con dpr n.380/2001 e successive modifiche) e ha operato una azione di semplificazione e razionalizzazione dei procedimenti edilizi in vista di una più efficiente ed efficace gestione della materia da parte delle amministrazioni comunali.

Con la legge regionale n.9 del 5 aprile 2012 (Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello Sportello Unico), è stato effettuato un complessivo aggiornamento della legge regionale n.16/2008, che rappresenta un passaggio successivo del più ampio processo di semplificazione in materia urbanistico - edilizia. In particolare, la Regione Liguria con tale legge ha cercato di proporre una ulteriore razionalizzazione della disciplina dell'attività edilizia, anche in attuazione delle sopravvenute innovazioni statali, in tema di Scia (segnalazione certificata inizio attività, che ha sostituito la comunicazione di avvio dell'attività), Sportello unico per l'edilizia (Sue), e permesso di costruire, mediante un'azione di organico riassetto di gran parte delle disposizioni della LR 16/2008 e s.m.

Con la legge regionale n.3 del 4 febbraio 2013 (Modifiche alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e alla legge regionale 5 aprile 2012, n. 10) in vigore dal 21 febbraio 2013, sono state introdotte ulteriori modifiche e al fine di:

- adeguare i contenuti di specifiche disposizioni per ovviare ai rilievi di legittimità sollevati dal Governo mediante impugnativa alla Corte Costituzionale di alcune previsioni della l.r. n.9/2012
- recepire le innovazioni introdotte nella legislazione statale dal decreto legislativo n.83/2012 (Misure urgenti per la crescita), convertito in legge n.134/2012 in materia di Sue e di procedimento di rilascio del permesso di costruire

Infine sono state introdotte alcune novità con la legge n. 14/2013, che consistono essenzialmente nel recepimento dei rilievi formulati dal Ministero delle Infrastrutture, per il tramite del Dipartimento Affari Regionali della Presidenza del Consiglio dei Ministri, al fine di consentire la cessazione della materia del contendere del ricorso alla Corte Costituzionale presentato dal Governo avverso alcune disposizioni della citata l.r. n. 3/2013.

Ai fini delle ricadute della legge sul PUC (richiamato nella legge 16 all'articolo 88 "Effetti dell'entrata in vigore della presente legge e rapporti con la strumentazione urbanistica comunale e con i piani di bacino") la normativa urbanistica deve adeguare la propria disciplina alle definizioni delle tipologie degli interventi urbanistico - edilizi e dei parametri urbanistico - edilizi contenute rispettivamente nella Parte I, Titolo II e nella e nella Parte II, Titolo I, della legge, mediante adozione di apposita variante.

Da un confronto tra i parametri del PUC e le definizioni della legge, pur adeguandosi ai dettami della legge, si ritiene importante mantenere alcune definizioni di maggiore dettaglio, per non modificare in modo sostanziale l'impianto regolativo che il PUC possiede.

Si propone pertanto di apportare gli adeguamenti normativi illustrati di seguito.

L'articolo 11 *Definizioni* delle Norme del PUC, viene modificato in coerenza con la Parte II, Titolo I, Capo II *Definizione dei Parametri urbanistico - edilizi*, articoli dal 67 all'83, della legge 16 e sm.

Alcune definizioni vengono integralmente sostituite con quelle della legge, altre viceversa mantengono tutto o parte della definizione delle attuali norme di Piano. Ad esempio si cita un parametro proprio del PUC quale il Rapporto di Incidenza Volumetrica RV che misura la densità volumetrica complessiva di alcune parti del territorio di particolare pregio. Tale parametro assume una importante valenza di carattere paesistico, più che urbanistico, quindi integra e non contrasta con le definizioni introdotte dalla legge.

Il rapporto tra il Volume Geometrico e la Superficie Agibile dello stesso fabbricato, espresso in mc/mq si definisce Rapporto di Incidenza Volumetrica (in sigla R.V.) e può essere utilizzato quale parametro di controllo dell'edificazione ammissibile.

Per quanto riguarda la definizione delle categorie di intervento, l'art. 12 Categorie di Intervento sul patrimonio edilizio esistente, viene integralmente sostituito dalla Parte I, Titolo II Tipologie di interventi urbanistico edilizi, articoli dal 6 al 19, della legge 16 e sm.

Vengono inoltre modificati gli articoli 27 e 29, per quanto riguarda il tema dei parcheggi.

Il testo normativo viene pertanto modificato come segue.

TESTO VIGENTE:

Capo II Definizione dei Parametri urbanistico-edilizi.

Art. 11. Definizioni

Ai fini dell'applicazione del Piano, valgono le seguenti definizioni fondamentali:

A) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, ad eccezione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione.

B) SUPERFICIE AGIBILE

1. Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii tra unità immobiliari ove non abbiano funzione strutturale e spessore minore di 15 cm. o interni ad esse.
2. Non costituiscono S.A.
 - a. le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici, nonché i locali di pertinenza quali cantine e sottotetti, purché ambedue non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli a destinazione commerciale.
 - b. i portici, le tettoie, i piani liberi ed i poggioni e le logge a condizione che la superficie di poggioni, dei portici, tettoie o logge non ecceda il 35% di quella interna della U.I. cui sono pertinenti.
 - c. i parcheggi privati, anche non pertinenziali e le relative rampe solo se posti al piano interrato o al piano terreno degli edifici.
1. La S.A. così definita coincide con la superficie di riferimento individuata dalla Legge regionale n° 25/1995 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, fatta eccezione per i parcheggi privati non pertinenziali che, pur non rientrando nella S.A., sono soggetti al contributo, e viceversa per i servizi di uso pubblico eventualmente esonerati per legge dal contributo concessorio, ma sottoposti alla misurazione della S.A.
2. La superficie dei parcheggi privati, ai fini della determinazione sia del contributo di urbanizzazione sia della quota di parcheggi pertinenziali, è calcolata al netto dei muri perimetrali e della rampe di accesso e comunicazione tra i piani.

C) INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (i.u.i.)

- a. Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto tra la S.A. dei fabbricati realizzabili ed il lotto asservibile.
- b. In caso di esistenza nel lotto di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

D) SUPERFICIE FONDIARIA (SF).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

E) LOTTO ASSERVIBILE (L.A.)

- a. Si definisce lotto asservibile (L.A.) la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata alla edificazione.
- b. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il P.U.C. attribuisca all'area edificabilità maggiore.
- c. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui sono espressamente previste e disciplinate dal P.U.C. in sede di normativa d'ambito.

F) VOLUME VUOTO PER PIENO (V.)

Si definisce Volume vuoto per pieno (V) , il volume fisico dell'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato; in esso sono compresi:

- a. il volume del tetto e dei volumi tecnici anche non abitabili ma semplicemente utilizzabili (soffitte ed altre pertinenze accessorie)
- b. i volumi esterni di involucro di logge e balconi anche semplicemente coperti da altri balconi sovrastanti.
- c. i volumi degli androni e dei porticati liberi.

Il rapporto tra il Volume come sopra definito e la S.A. (superficie agibile) dello stesso fabbricato, espresso in mc/mq si definisce Rapporto di Incidenza Volumetrica (*in sigla R.V.*) e può essere utilizzato quale parametro di controllo dell'edificazione ammissibile.

G) VOLUME VIRTUALE (V.V.)

Si definisce volume virtuale ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per una altezza virtuale di m. 3,50.

H) SUPERFICIE COPERTA (SC).

E' l'area delimitata dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale del limite esterno delle parti fuori terra dell'edificio, , esclusi i poggiali, le cornici ma compresi i porticati aperti e le tettoie eventualmente presenti..

I) RAPPORTO DI COPERTURA (RC).

E' il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la complessiva superficie del lotto asservito alla stessa.

L) SUPERFICIE ASSERVITA (SA).

- a. E' l'area alla quale viene applicato l'I.U.I. sulla base dei parametri stabiliti dallo Strumento Urbanistico Generale relativi alla densità edilizia per la zona.
- b. Le aree asservite ad un edificio possono essere di proprietà di un soggetto diverso dal soggetto attuatore dell'intervento, fatta eccezione per le zone ove le Norme dettano diverse disposizioni.
- c. Per le costruzioni esistenti, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.
- d. Nel caso di costruzioni assentite prima della data del 31 agosto 1967, assunta convenzionalmente, o comunque nel caso ove non risulti un rituale atto di asservimento, si intende in ogni caso asservita una fascia minima di 5 (cinque) m. attorno al perimetro dell'edificio, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data della deliberazione di adozione del presente Piano
- e. E' sempre consentita, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la sostituzione dell'area asservita con altra area, a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente ai fini del rispetto delle Norme e si riferisca a terreni compresi nella stessa zona territoriale omogenea.
- f. Qualora il Piano attribuisca a terreni già asserviti un indice maggiore di quello precedentemente vigente, l'indice differenziale sarà sempre realizzabile, in conformità alle Norme.
- g. Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono venir registrate, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e in un apposito repertorio, corredato di una o più planimetrie, conservato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'osservanza di tale adempimento deve precedere il rilascio della Concessione Edilizia che induce l'asservimento.

M) SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.)

Si definisce Superficie Netta di vendita (S.N.V.), nei locali destinati ad attività di distribuzione commerciale, l'area destinata alla vendita, come definita nelle disposizioni regionali vigenti in materia di urbanistica commerciale.

N) SOPPALCHI

Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimuovibili senza opere murarie, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale con qualsiasi destinazione, la cui proiezione sul pavimento sottostante sia inferiore alla superficie dello stesso.

La presenza di soppalchi non incide sull'entità volumetrica dei fabbricati mentre i suoi caratteri di abitabilità o agibilità sono determinati dalle norme igieniche vigenti.

I soppalchi non concorrono alla formazione della S.A.

La realizzazione di soppalchi è ammessa, secondo le diverse funzioni d'uso, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

a) volumi a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili.

- la presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,40. E' in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00 e superficie non inferiore a mq. 12.
- dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la intera superficie del vano maggiorata della superficie netta delle quote di soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.

b) volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso.

- la presenza di soppalchi nei singoli vani con presenza di pubblico è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,70. E' in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00 e superficie non inferiore a mq. 20.
- dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la intera superficie del vano maggiorata della superficie netta delle quote di soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.
- nei locali esclusivamente destinati a deposito di merci, con esclusione della presenza del pubblico, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 70% di quella del locale, a condizione che l'altezza interna della quota sottosoppalco sia maggiore di m. 2,40.

c) volumi a destinazione produttiva industriale ed artigianale

- la presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che la porzione di pavimento del vano sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00.

d) volumi destinati a usi agricoli, parcheggi, cantine, depositi pertinenziali.

- la presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che siano garantite le altezze minime previste dalle pertinenti disposizioni in materia di prevenzione incendi e da quelle, ove applicabili, in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

O) DISTANZE

- a. le distanze di cui al presente articolo sono riferite al filo di fabbricazione della costruzione. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti perimetrali della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e di altre opere analoghe, aggettanti per non più di 1,50 m.;
- b. sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow-windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
- c. Ai fini dei rapporti con le disposizioni del C.C., le presenti N.T.A. considerano quale fabbricato esclusivamente gli edifici elevati fuori terra aventi all'interno S.A. rilevabili in applicazione del precedente punto B

P) DISTANZA TRA I FABBRICATI (D).

- a. E' l'intervallo minimo determinato dal filo di fabbricazione di una costruzione ed il filo di fabbricazione di un'altra costruzione.
- b. Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze, le costruzioni interrato.
- c. Se non esplicitamente vietato nel seguito dalle Norme relative alle singole zone urbanistiche, è sempre consentita, in alternativa all'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni o dai confini, l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti, fra nuove costruzioni realizzate in via contemporanea, e l'edificazione sul confine nel rispetto alle disposizioni dettate in materia dal codice civile.

Q) DISTANZA DAI CONFINI (DC).

E' la distanza minima intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine del lotto o del terreno in disponibilità del proprietario del fabbricato stesso.

R) DISTANZA DALLE STRADE (DS).

E' la distanza minima intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il limite della carreggiata veicolare (in essa comprese le cunette) delle strade carrabili soggette al pubblico transito, individuato quale confine della strada ai sensi del D. Lgs. 285/1992

S) ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (Hmax).

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, con esclusione delle parti corrispondenti alle aperture di accesso ai piani interrati, sino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

- a. Ove la quota del terreno sistemato da prendere in considerazione per il calcolo dell'altezza risulti posta a quota superiore di oltre m. 1,50 rispetto al profilo del terreno preesistente nello stesso punto, quale punto inferiore per il calcolo deve utilizzarsi la quota del terreno originario maggiorato di m. 1,50.
- b. Laddove i solai del fabbricato contengano canalizzazioni di impianti tecnologici, il relativo spessore, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato, viene considerato per una misura convenzionale di m. 0,30, a prescindere dal loro spessore effettivo.
- c. Nel caso di costruzione impostata su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima complessiva del fabbricato, non superi oltre il 40% (quaranta per cento) l'altezza massima di zona. Ogni singolo corpo di fabbrica deve essere separabile da quello contiguo da un piano verticale, fatta salva una possibile compenetrazione nella parte inferiore, di spessore massimo di 2,50 (due virgola cinquanta) m..

T) LINEA DI GRONDA

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

U) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI).

E' la superficie minima da asservire ad un singolo intervento di trasformazione urbanistico-edilizia o di trasformazione edilizia.

V) UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI).

E' costituita da fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

Z) LOCALI TECNICI

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti al servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile,

condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, con esclusione di quelli adibiti ad attività produttive.

K) PERTINENZE - INTERRATI.

- a. Costituiscono pertinenze i manufatti e gli immobili, non abitabili, destinati al servizio od all'ornamento di un fabbricato, quali autorimesse, parcheggi coperti ed a cielo aperto, cantine, centrali termiche, locali comunque destinati a impianti tecnologici, giardini, cortili e simili. Esse possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, ovvero di un fabbricato in condominio. Non costituiscono pertinenze gli elementi che, ancorché funzionalmente accessori, sono strutturalmente connessi con il fabbricato ed hanno accesso diretto dalle relative unità immobiliari, come i balconi.
- b. Le pertinenze non devono considerarsi ai fini del computo del volume se interrato e collocate al di sotto della quota di riferimento.
- c. Si definiscono interrato le parti di edificio ricomprese al di sotto del piano di campagna principale di progetto ed i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatto salvo il lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. In ogni caso tale lato non potrà avere lunghezza maggiore di 1/3 del perimetro interno del vano interrato.
- d. L'asservimento di superfici pertinenziali ad una unità immobiliare principale dovrà essere garantito, nelle forme disposte dal Comune, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo alla loro realizzazione.

X) MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI

E' la categoria degli elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa.

Sono fatte salve specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici disposte nel seguito delle presenti norme.

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà si richiama la sola osservanza del C.C. o di altre disposizioni speciali sovraordinate.

Serra

E' la struttura volta alla creazione di un ambiente artificiale per l'esercizio intensivo di attività agricole, stabilmente ancorata al suolo o ad altra costruzione esistente.

La serra non può avere altra destinazione se non quella agricola.

Veranda o chiosco per pubblici esercizi

E' il manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse ad un pubblico esercizio (bar , ristorante) o a rivendita di giornali o fiori.

Nel caso di suolo privato è obbligatorio l'addossamento al fabbricato entro cui è localizzata l'attività principale, l'utilizzo di coperture con materiali coerenti con quelli dominanti nel sito e la presenza di elementi di perimetro vetrati o comunque trasparenti su intelaiatura rimuovibile in ferro secondo modelli e disegni propri della tradizione locale.

Tettoia

E' una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro.

Attrezzature balneari

Sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al servizio ed alla ricreazione degli utenti, al ricovero delle relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni.

Tali strutture possono avere carattere stabile o precario in relazione alla loro funzione.

Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.

Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, chioschi per la vigilanza e l'informazione e simili.

Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete.

Cabine di attesa

Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.

I manufatti relativi alle presenti definizioni sono ammessi su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni ed i divieti che l'Amministrazione Comunale potrà in ogni momento introdurre in relazione alla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, alla difesa dall'inquinamento nelle sue varie forme ed alla riduzione dei rischi anche potenziali per la salute e la sicurezza pubblica.

In particolare dalla ammissibilità di cui sopra sono esclusi gli impianti per la telecomunicazione emittenti radiofrequenze di qualsiasi entità, fatti salvi i casi espressamente disciplinati dal Comune con apposito provvedimento regolamentare.

J) MANUFATTO INCONGRUO

E' costituito da una costruzione, di limitata dimensione, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

Y) AUTOPARCHEGGI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il posto auto, eventualmente prescritto in connessione a trasformazioni edilizie, è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime m. 2,00 x 4,80.

Nel caso di attribuzione del posto a stallo per "mezzi pesanti" il rettangolo di cui sopra dovrà avere dimensioni minime di m. 2,80 x 10,00.

Nel caso che l'arretramento induca dimostrati pregiudizi per l'assetto morfologico ed ambientale delle zone interessate, costituisce condizione di flessibilità del Piano la possibilità di contenere tale arretramento sino a m. 0,50.

W) ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.

La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.

La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure autorizzative previste dal Regolamento Edilizio, e delle disposizioni contenute in apposito regolamento recante le Norme Tecniche in materia da approvarsi da parte del Comune.

Z) SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO – PROGETTO NORMA

Lo Schema di Assetto Urbanistico è costituito da uno o più elaborati contenenti la rappresentazione planoaltimetrica di un determinato settore di intervento. Esso può anche comprendere la previsione di sistemazione di più settori vicini.

Lo S.A.U. definisce altresì le dotazioni di servizi collettivi previsti nel settore e le modalità di eventuale accollo di realizzazione ai soggetti attuatori degli interventi privati.

Ove prescritto, la S.A.U. costituisce allegato obbligatorio di qualsiasi intervento prevedente nuova edificazione all'interno del settore coinvolto, ed è approvato con lo stesso procedimento per il rilascio de titolo abilitativo alla edificazione.

Ove lo S.A.U. è previsto come obbligatorio, Il Comune può procedere direttamente alla progettazione dello S.A.U., che, approvato con deliberazione consigliare costituisce atto di indirizzo definitivo nei confronti del soggetto titolare del rilascio dei titoli edilizi.

Il Progetto Norma è disposto ove occorra dal Piano ai fini dell'inquadramento delle previsioni connesse alla attuazione di un settore. La singola scheda di settore contiene le disposizioni regolamentari per la sua applicazione.

PROPOSTA DI VARIANTE DI ADEGUAMENTO:

Art. 11. Definizioni

Ai fini dell'applicazione del Piano, valgono le seguenti definizioni fondamentali:

A) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, ad eccezione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione.

B) SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA

1. Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

2. Non sono da ricomprendere nella S.A.:

a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;

b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;

d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;

e) le autorimesse private interrato e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 12, PARCHEGGI PRIVATI, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 12, PARCHEGGI PRIVATI, comma 8, quelle interrato o al piano terreno, di cui all'art. 9, comando 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni e integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 12, PARCHEGGI PRIVATI, comando 3, nonché le autorimesse interrato, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;

g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

3. Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

- a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
- b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
- d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8.

5. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

6. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

C) INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.)

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

D) SUPERFICIE FONDIARIA (SF).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

E) LOTTO ASSERVIBILE (L.A.)

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.

2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal PUC.

F) VOLUME GEOMETRICO

Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Il rapporto tra il Volume come sopra definito e la S.A. (superficie agibile) dello stesso fabbricato, espresso in mc/mq si definisce **Rapporto di Incidenza Volumetrica** (in sigla **R.V.**) e può essere utilizzato quale parametro di controllo dell'edificazione ammissibile.

G) VOLUME VIRTUALE (V.V.)

1. Si definisce volume virtuale ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per una altezza virtuale di m. 3,50.

H) SUPERFICIE COPERTA (SC).

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 11, comma B punto 5, nei limiti dallo stesso indicati.

I) RAPPORTO DI COPERTURA (RC).

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

I BIS) PARAMETRO DI CONVERSIONE

1. Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

L) SUPERFICIE ASSERVITA (SA).

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..

2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 nel caso di DIA.

a. Le aree asservite ad un edificio possono essere di proprietà di un soggetto diverso dal soggetto attuatore dell'intervento, fatta eccezione per le zone ove le Norme dettano diverse disposizioni.

b. E' sempre consentita, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la sostituzione dell'area asservita con altra area, a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente ai fini del rispetto delle Norme e si riferisca a terreni compresi nella stessa zona territoriale omogenea.

c. Qualora il Piano attribuisca a terreni già asserviti un indice maggiore di quello precedentemente vigente, l'indice differenziale sarà sempre realizzabile, in conformità alle Norme.

d. Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono venir registrate, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e in un apposito repertorio, corredato di una o più planimetrie, conservato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'osservanza di tale adempimento deve precedere il rilascio della Concessione Edilizia che induce l'asservimento.

M) SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.)

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

N) SOPPALCHI

Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimuovibili senza opere murarie, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale con qualsiasi destinazione, la cui proiezione sul pavimento sottostante sia inferiore alla superficie dello stesso.

La presenza di soppalchi non incide sull'entità volumetrica dei fabbricati mentre i suoi caratteri di abitabilità o agibilità sono determinati dalle norme igieniche vigenti.

I soppalchi non concorrono alla formazione della S.A.

La realizzazione di soppalchi è ammessa, secondo le diverse funzioni d'uso, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

a) volumi a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili.

- la presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,40. E' in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00 e superficie non inferiore a mq. 12.

- dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la intera superficie del vano maggiorata della superficie netta delle quote di soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.

b) volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso.

- la presenza di soppalchi nei singoli vani con presenza di pubblico è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,70. E' in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00 e superficie non inferiore a mq. 20.

- dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la intera superficie del vano maggiorata della superficie netta delle quote di soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.
 - nei locali esclusivamente destinati a deposito di merci, con esclusione della presenza del pubblico, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 70% di quella del locale, a condizione che l'altezza interna della quota sottosoppalco sia maggiore di m. 2,40.
- c) volumi a destinazione produttiva industriale ed artigianale
- la presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che la porzione di pavimento del vano sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00.
 - nel caso di locali che prevedono la presenza di persone dovrà essere in ogni caso garantita la osservanza delle disposizioni in materia di igiene nei luoghi di lavoro.
- d) volumi destinati a usi agricoli, parcheggi, cantine, depositi pertinenziali.
- la presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che siano garantite le altezze minime previste dalle pertinenti disposizioni in materia di prevenzione incendi e da quelle, ove applicabili, in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

O) DISTANZE

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'art.11 comma b , punto 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Ai fini dei rapporti con le disposizioni del C.C., le presenti N.T.A. considerano quale fabbricato esclusivamente gli edifici elevati fuori terra aventi all'interno S.A. rilevabili in applicazione del precedente punto B.

P) DISTANZA TRA I FABBRICATI (D).

- a. filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b. Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze, le costruzioni interrato.
- c. Se non esplicitamente vietato nel seguito dalle Norme relative alle singole zone urbanistiche, è sempre consentita, in alternativa all'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni o dai confini,, l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti, fra nuove costruzioni realizzate in via contemporanea, e l'edificazione sul confine nel rispetto alle disposizioni dettate in materia dal codice civile.

Q) DISTANZA DAI CONFINI (DC).

filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);

R) DISTANZA DALLE STRADE (DS).

filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile

1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

S) ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (HMAX).

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

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

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di costruzione impostata su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima complessiva del fabbricato, non superi oltre il 40% (quaranta per cento) l'altezza massima di zona. Ogni singolo corpo di fabbrica deve essere separabile da quello contiguo da un piano verticale, fatta salva una possibile compenetrazione nella parte inferiore, di spessore massimo di 2,50 (due virgola cinquanta) m.

S bis) (ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE)

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più

basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

T) LINEA DI GRONDA

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

T bis) (NUMERO DEI PIANI)

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

U) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI).

E' la superficie minima da asservire ad un singolo intervento di trasformazione urbanistico-edilizia o di trasformazione edilizia.

V) UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI).

E' costituita da fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

Z) LOCALI TECNICI

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

K) PERTINENZE - INTERRATI.

a. Costituiscono pertinenze i manufatti e gli immobili, non abitabili, destinati al servizio od all'ornamento di un fabbricato, quali autorimesse, parcheggi coperti ed a cielo aperto, cantine, centrali termiche, locali comunque destinati a impianti tecnologici, giardini, cortili e simili. Esse possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, ovvero di un fabbricato in condominio. Non costituiscono pertinenze gli elementi che, ancorché funzionalmente accessori, sono strutturalmente connessi con il fabbricato ed hanno accesso diretto dalle relative unità immobiliari, come i balconi.

b. Le pertinenze non devono considerarsi ai fini del computo del volume se interrato e collocate al di sotto della quota di riferimento.

c. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dal comma S . Il lato entro cui sono praticate le aperture per

l'accesso. non potrà avere lunghezza maggiore di 1/3 del perimetro interno del vano interrato.

d. L'asservimento di superfici pertinenziali ad una unità immobiliare principale dovrà essere garantito, nelle forme disposte dal Comune, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo alla loro realizzazione.

X) MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI

E' la categoria degli elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa.

Sono fatte salve specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici disposte nel seguito delle presenti norme.

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà si richiama la sola osservanza del C.C. o di altre disposizioni speciali sovraordinate.

Serra

E' la struttura volta alla creazione di un ambiente artificiale per l'esercizio intensivo di attività agricole, stabilmente ancorata al suolo o ad altra costruzione esistente.

La serra non può avere altra destinazione se non quella agricola.

Veranda o chiosco per pubblici esercizi

E' il manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse ad un pubblico esercizio (bar , ristorante) o a rivendita di giornali o fiori.

Nel caso di suolo privato è obbligatorio l'addossamento al fabbricato entro cui è localizzata l'attività principale, l'utilizzo di coperture con materiali coerenti con quelli dominanti nel sito e la presenza di elementi di perimetro vetrati o comunque trasparenti su intelaiatura rimuovibile in ferro secondo modelli e disegni propri della tradizione locale.

Tettoia

E' una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro.

Attrezzature balneari

Sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al servizio ed alla ricreazione degli utenti, al ricovero delle relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni.

Tali strutture possono avere carattere stabile o precario in relazione alla loro funzione.

Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.

Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, chioschi per la vigilanza e l'informazione e simili.

Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete.

Cabine di attesa

Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.

I manufatti relativi alle presenti definizioni sono ammessi su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni ed i divieti che l'Amministrazione Comunale potrà in ogni momento introdurre in relazione alla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, alla difesa dall'inquinamento nelle sue varie forme ed alla riduzione dei rischi anche potenziali per la salute e la sicurezza pubblica.

In particolare dalla ammissibilità di cui sopra sono esclusi gli impianti per la telecomunicazione emittenti radiofrequenze di qualsiasi entità, fatti salvi i casi espressamente disciplinati dal Comune con apposito provvedimento regolamentare.

J) MANUFATTO INCONGRUO

E' costituito da una costruzione, di limitata dimensione, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

Y) AUTOPARCHEGGI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il posto auto, eventualmente prescritto in connessione a trasformazioni edilizie, è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime m. 2,00 x 4,80.

Nel caso di attribuzione del posto a stallo per "mezzi pesanti" il rettangolo di cui sopra dovrà avere dimensioni minime di m. 2,80 x 10,00.

In via generale rispetto alla viabilità carrabile pubblica i serramenti di chiusura degli accessi alle aree di parcheggio interrate dovranno essere arretrati di almeno m. 4,00 rispetto al bordo della carreggiata stradale.

Nel caso che l'arretramento induca dimostrati pregiudizi per l'assetto morfologico ed ambientale delle zone interessate, costituisce condizione di flessibilità del Piano la possibilità di contenere tale arretramento sino a m. 0,50.

W) ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.

La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.

La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure autorizzative previste dal Regolamento Edilizio, e delle disposizioni contenute in apposito regolamento recante le Norme Tecniche in materia da approvarsi da parte del Comune.

W BIS) SAGOMA)

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

W TER) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

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

a) **tipologici**, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

b) **formali**, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucatore e i materiali;

c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

Z) SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO – PROGETTO NORMA

Lo Schema di Assetto Urbanistico è costituito da uno o più elaborati contenenti la rappresentazione planoaltimetrica di un determinato settore di intervento. Esso può anche comprendere la previsione di sistemazione di più settori vicini.

Lo S.A.U. definisce altresì le dotazioni di servizi collettivi previsti nel settore e le modalità di eventuale accollo di realizzazione ai soggetti attuatori degli interventi privati.

Ove prescritto, la S.A.U. costituisce allegato obbligatorio di qualsiasi intervento prevedente nuova edificazione all'interno del settore coinvolto, ed è approvato con lo stesso procedimento per il rilascio de titolo abilitativo alla edificazione.

Ove lo S.A.U. è previsto come obbligatorio, Il Comune può procedere direttamente alla progettazione dello S.A.U., che, approvato con deliberazione consiliare costituisce atto di indirizzo definitivo nei confronti del soggetto titolare del rilascio dei titoli edilizi.

Il Progetto Norma è disposto ove occorra dal Piano ai fini dell'inquadramento delle previsioni connesse alla attuazione di un settore. La singola scheda di settore contiene le disposizioni regolamentari per la sua applicazione.

TESTO VIGENTE:

Art. 12. Categorie di Intervento sul patrimonio edilizio esistente

Il P.U.C. assume dall'art. 31 della Legge 457/78 le tipologie che definiscono funzionalmente, formalmente e strutturalmente gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, quelli di trasformazione del patrimonio stesso. Disposizioni di dettaglio sui contenuti necessari dei singoli progetti sono dettate nella Disciplina Paesistica e dal Regolamento Edilizio.

Ferme restando le prevalenti disposizioni legislative di cui all'art. 31 della L. 457/78, ai soli fini specificativi ed interpretativi delle categorie di intervento considerate, con riferimento alle definizioni sugli interventi sul patrimonio edilizio esistente, vengono nel seguito illustrate le più comuni modalità d'intervento riferibili a ciascuna categoria considerando incluse nel capoverso tutte le opere segnalate in precedenza.

Opere interne

- a. Si intendono per opere interne gli interventi di cui all'art. 26 della Legge 28.02.85 n° 47.
- b. Rientrano nelle opere interne gli accorpamenti di più unità immobiliari non comportanti modifiche ai prospetti e non recanti pregiudizio alla statica degli immobili.

Manutenzione ordinaria Tinteggiatura e ripulitura delle facciate ivi compreso gli infissi esterni anche con eventuale ripresa parziale di intonaci deteriorati o mancanti senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti.

- a. manutenzione e sostituzione dei frontalini o delle ringhiere del terrazzo e dei balconi senza alterazione dei materiali, delle tinte esistenti e delle tecnologie;
- b. sostituzione di tegole, gronde e pluviali o altri elementi di copertura senza alterazioni dei materiali, delle tinte esistenti e delle tecnologie.
- c. manutenzione e sostituzione delle recinzioni e delle altre opere di arredo nelle pertinenze esterne senza alterazione dei materiali, delle tinte esistenti e delle tecnologie.
- d. riparazione e/o sostituzione d impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e. tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci interni;
- f. riparazione e/o sostituzione in forma identica di infissi esterni ed interni nonché di pavimenti.

Manutenzione straordinaria

- a. le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio.
- b. la sistemazioni degli spazi aperti che comportino modifiche alle quote del terreno preesistente e/o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- c. il rifacimento totale della copertura con modifica dei tipi, dei materiali esistenti e delle tinte.
- d. la modifica della tipologia e del colore degli infissi esterni
- e. il rifacimento totale degli intonaci esterni o delle recinzioni con modifica dei tipi, dei materiali e delle tinte esistenti.
- f. l'adeguamento dei servizi igienico sanitari e degli impianti tecnologici, degli impianti volti al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio
- g. energetico anche quando comportino la formazione di piccoli volumi esterni.

Restauro

- a. il restauro degli elementi storici, architettonici o artistici e/o il ripristino delle parti alterate .
- b. la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario
- c. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri storici, architettonici o artistici sopra richiamati.

Risanamento conservativo ed adeguamento igienico

- a. opere volte, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio, a migliorarne l'efficienza rispetto all'uso in atto e senza mutamenti dello stesso al di fuori delle famiglie di destinazioni determinate dalla L.R. 25/95 e s. m.. Tali opere comprendono le modifiche interne alle singole unità immobiliari, la introduzione di soppalchi, l'adeguamento dei locali e degli impianti igienico sanitari.
- b. introduzione di elementi tecnici di tipo condominiale quali gli ascensori, o volte a soddisfare comprovate esigenze di accessibilità da parte di soggetti portatori di handicap motori.
- c. interventi volti al frazionamento di unità immobiliari attraverso la semplice modifica di tramezze in fabbricati già plurialloggi, ed in assenza di modifiche esterne di qualsiasi tipo.

Ristrutturazione edilizia

- a. demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato esistente del quale sia esattamente documentata la originaria consistenza volumetrica ed i caratteri tipologici, formali e strutturali, intendendosi per fedele la ricostruzione che non si discosti dal sedime, dai profili, dalle dimensioni e dai caratteri compositivi dell'edificio preesistente.
- b. ripristino e sostituzione di tutto o parte degli elementi costitutivi dell'edificio
- c. incrementi di superfici di pavimento interne all'involucro edilizio computabili ai fini della SA in misura superiore al 3% della preesistenza o derivanti dall'aggiunta di balconi, terrazzi e simili.
- d. opere volte al mutamento di destinazione d'uso di porzioni di SA rispetto alle famiglie rubricate nella L.R. 25/95, contestuali a qualsiasi opera edilizia o impiantistica.
- e. rielaborazioni del volume esistente anche comportante modeste variazioni della sua articolazione.

Ristrutturazione urbanistica

- Interventi comportanti la rielaborazione di porzioni rilevanti di tessuto edilizio, con modifica dell'articolazione volumetrica e del disegno complessivo delle costruzioni rispetto agli spazi scoperti.

Oltre agli interventi come sopra rubricati e coperti dalla riserva dell'art. 31 della L. 457/78, il Piano disciplina sotto la definizione "interventi di riedificazione con recupero volumetrico" interventi edilizi comportanti la demolizione di manufatti volumetrici esistenti e la nuova edificazione in sedime diverso da quello originario di un fabbricato avente volume pari a quello demolito.

Tali interventi, aventi portata eccezionale, sono ammessi esclusivamente nei casi e con le condizioni espressamente disciplinati dalle Norme di Piano ed agli effetti delle disposizioni in materia di distanze sono da considerarsi nuova edificazione.

Mutamento di destinazione d'uso senza opere

Si intendono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di alcuna opera edilizia, la destinazione d'uso di una unità immobiliare.

PROPOSTA DI VARIANTE DI ADEGUAMENTO:

Art. 12 tipologie di interventi urbanistico edilizi:

Il P.U.C. assume [dalla L.R. 16/2008](#) e [ss.mm.](#) e i. le tipologie che definiscono funzionalmente, formalmente e strutturalmente gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, quelli di trasformazione del patrimonio stesso. Disposizioni di dettaglio sui contenuti necessari dei singoli progetti sono dettate nella Disciplina Paesistica e dal Regolamento Edilizio.

Ferme restando le prevalenti disposizioni legislative di cui al D.P.R. 380/01 , ai soli fini specificativi ed interpretativi delle categorie di intervento considerate, con riferimento alle definizioni sugli interventi sul patrimonio edilizio esistente, vengono nel seguito illustrate le più comuni modalità d'intervento riferibili a ciascuna categoria considerando incluse nel capoverso tutte le opere segnalate in precedenza.

Manutenzione ordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;

c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;

h) risanamento o costruzione di vespai;

i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originali e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;

c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atrii condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;

h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;

j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;

m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.

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

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

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

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

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

4. Per le infrastrutture viarie sono comprese nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

Manutenzione straordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

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

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

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

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

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

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 11 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 11, al punto SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA, comma 5;

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

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

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

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

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

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

4. Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

Restauro

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

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

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

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

4. Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.

Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 11, al punto W TER) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI;

b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38, della l.r. 16/2008 e s.m.

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:

- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della l.r. 16/2008 e s.m., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 11, al punto W TER) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI;

- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della l.r. 16/2008 e s.m., anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 11, al punto W TER) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 11;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui al presente articolo, e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 11.

Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

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

condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Mutamento di destinazione d'uso senza opere

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

Sostituzione edilizia

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui al punto RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.

2. Tali interventi:

a) sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera f), delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;

b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma del punto PERTINENZE DI UN FABBRICATO, comma 4;

b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;

c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei manufatti di cui all'articolo 21 della legge 16/2008 e s.m.; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;

f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Ristrutturazione urbanistica

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

Oltre agli interventi come sopra rubricati, il Piano disciplina sotto la definizione "interventi di riedificazione con recupero volumetrico" interventi edilizi comportanti la demolizione di manufatti volumetrici esistenti e la nuova edificazione in sedime diverso da quello originario di un fabbricato avente volume pari a quello demolito.

Tali interventi, aventi portata eccezionale, sono ammessi esclusivamente nei casi e con le condizioni espressamente disciplinati dalle Norme di Piano ed agli effetti delle disposizioni in materia di distanze sono da considerarsi nuova edificazione.

Pertinenze di un fabbricato

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 11.

2. Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;

b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;

c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;

d) individuabilità fisica e strutturale propria;

e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

4. Gli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

5. In assenza della specifica disciplina di cui al comma 4 tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente strumento urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.

Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.

Art. 27 Sistema delle residenza

2.2. Pertinenze e parcheggi

~~Ogni unità immobiliare di nuova realizzazione, sia per nuova edificazione sia attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovrà essere dotata di superficie di parcheggio di pertinenza, coperta o scoperta, nella misura minima di almeno 1 mq per ogni 2,5 mq di SA. Tale area di parcheggio dovrà in linea di massima essere localizzata all'interno dello stesso lotto di edificazione, e, nel caso di impossibilità tecnica, entro un raggio di distanza dal perimetro dell'edificio tale a giudizio del competente servizio comunale, a garantire la effettività dell'uso continuativo da parte degli aventi titolo.~~

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura

minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 11 e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria .

3. Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

All'interno degli ambiti di conservazione e quelli di riqualificazione dei nuclei il soggetto attuatore potrà andare esente da tale obbligo solo ove dimostri l'impossibilità di reperire spazi idonei anche all'esterno del fabbricato o dell'area di intervento o in un ragionevole raggio di intorno; in tale caso resta tenuto al pagamento al Comune di un onere pari al costo medio di formazione di un posto auto nella stessa zona, determinato sulla base di Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, in analogia con quanto prescritto alla L.R. 24/2001.

Art. 29 Sistema turistico ricettivo

...

6. Pertinenze e parcheggi

La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.