







**RAFFRONTO TRA IL TESTO
ADOTTATO E SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO DAL COMUNE
ED IL TESTO DEFINITIVO RIFORMULATO A SEGUITO
DELLE PRESCRIZIONI IMPARTITE DALLA PROVINCIA**

<p style="text-align: center;">TESTO ADOTTATO DA PARTE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE COMPRENSIVO DELLE MODIFICHE APPORTATE NELLE SUCCESSIVE VARIE FASI PROCEDURALI</p>	<p style="text-align: center;">TESTO DEFINITIVO RIFORMULATO A SEGUITO DELLE PRESCRIZIONI IMPARTITE</p>
<p>LEGENDA:</p> <p> Testo norma vigente coordinato con varianti parziali già approvate</p> <p> Testo innovativo (adottato con D.C.C. n. 60 del 07/08/2003 successivamente integrata per errata corrige con D.C.C. n. 63 del 18/09/2003)</p> <p> Testo innovativo derivato dall'accoglimento delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della variante in esame.</p> <p> Testo innovativo conseguente l'accoglimento delle osservazioni provinciali</p>	<p>LEGENDA:</p> <p>IN GRASSETTO: testo integrato</p> <p>CON DOPPIA BARRATURA: testo stralciato</p>
<p><i>ART. 1 - Omissis -</i></p>	<p><i>ART. 1 - Omissis -</i></p>
<p><i>ART. 2 - Omissis -</i></p>	<p><i>ART. 2 - Omissis -</i></p>
<p>ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI</p>	<p>ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI</p>
<p>3.1 Indice di Fabbricabilità Territoriale (It)</p> <p>“L’indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale (St), intesa come quella che comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità”.</p> <p>(per rete principale della viabilità si intende la rete delle autostrade e delle strade ad alto scorrimento, come meglio specificato all’art. n. 15).</p> <p><i>(intendendo per viabilità principale quella autostradale e le strade di grande comunicazione o di traffico elevato).</i></p> <p>Tale indice si applica nel caso di interventi ricompresi</p>	<p>3.1 Indice di Fabbricabilità Territoriale (It)</p> <p>“L’indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale (St), intesa come quella che comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità”.</p> <p>(per rete principale della viabilità si intende la rete delle autostrade e delle strade ad alto scorrimento, come meglio specificato all’art. n. 15).</p> <p>(intendendo per viabilità principale quella autostradale e le strade di grande comunicazione o di traffico elevato).</p> <p>Tale indice si applica nel caso di interventi ricompresi</p>

nell'ambito di uno Strumento Urbanistico Attuativo.	nell'ambito di uno Strumento Urbanistico Attuativo.
<p>3.2 - Indice di Fabbricabilità Fondiario (If)</p> <p>L'indice di fabbricabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni e la relativa superficie fondiaria (Sf), intesa come quella suscettibile di edificazione con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con l'esclusione della rete principale della viabilità. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.</p> <p>“Ai fini della determinazione della superficie fondiaria, il sedime degli edifici esistenti dovrà essere stralciato con le relative aree asservite; qualora non esista un formale atto di asservimento, si considera comunque come già asservita la superficie corrispondente a m 5,00 attorno al perimetro della costruzione.</p> <p>Dovrà, comunque, essere stralciata dalla determinazione della superficie fondiaria, la superficie corrispondente all'asservimento di m. 5,00 attorno al perimetro della costruzione anche nel caso di costruzione esistente ubicata ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine di proprietà”.</p>	<p>3.2 - Indice di Fabbricabilità Fondiario (If)</p> <p>L'indice di fabbricabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni e la relativa superficie fondiaria (Sf), intesa come quella suscettibile di edificazione con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con l'esclusione della rete principale della viabilità. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.</p> <p>“Ai fini della determinazione della superficie fondiaria, il sedime degli edifici esistenti dovrà essere stralciato con le relative aree asservite; qualora non esista un formale atto di asservimento, si considera comunque come già asservita la superficie corrispondente a m 5,00 attorno al perimetro della costruzione.</p> <p>Dovrà, comunque, essere stralciata dalla determinazione della superficie fondiaria, la superficie corrispondente all'asservimento di m. 5,00 attorno al perimetro della costruzione anche nel caso di costruzione esistente ubicata ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine di proprietà”.</p>
<p>3.3 - Volume di un Fabbricato (v)</p> <p>Agli effetti della applicazione del presente P.R.G. il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, dove:</p> <p>a) la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi. Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i porticati, balconi e le logge o loro porzioni anche chiuse da tre lati, purché abbiano una profondità non superiore a m. 2,00.</p> <p>Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne necessarie per accedere a superfici residenziali poste ad una quota non superiore a m. 4,5 rispetto alla quota del</p>	<p>3.3 - Volume di un Fabbricato (v)</p> <p>Agli effetti della applicazione del presente P.R.G. il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, dove:</p> <p>a) la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi. Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i porticati, balconi e le logge o loro porzioni anche chiuse da tre lati, purché abbiano una profondità non superiore a m. 2,00.</p> <p>Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne necessarie per accedere a superfici residenziali poste ad una quota non superiore a m. 4,5 rispetto alla quota del</p>

<p>terreno sistemato ed i relativi corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, non vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.</p> <p>La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio e dei vani extracorsa degli ascensori.</p> <p>b) l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.</p> <p>Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'estradosso del solaio inclinato soprastante.</p> <p>Si escludono dal calcolo del volume i volumi tecnici e cioè: extracorsa e locale macchine degli ascensori, extravano scale, camini e serbatoi di acqua, impianti di riscaldamento solare.</p> <p>I volumi per box o posti auto, anche, se non completamente interrati, sono considerati privi di volumetria a condizione che la loro superficie sia destinata al soddisfacimento dello standard di cui all'art. 1 della Legge n.° 122/91 (parcheggi pertinenziali ex art. 5 lett. a) L.R. n.° 25/95), ovvero siano realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune il quale con la medesima ne determina l'assoggettamento o meno al contributo di concessione edilizia in funzione della regolamentazione delle modalità di fruizione del parcheggio medesimo (art. 5 lett.e) L.R. n.° 25/95).</p>	<p>terreno sistemato ed i relativi corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, purchè aperti almeno su un intero lato perimetrale e non non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, non vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.</p> <p>Non vanno altresì computate ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili le La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio e dei vani extracorsa degli ascensori.</p> <p>b) l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.</p> <p>Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'estradosso del solaio inclinato soprastante.</p> <p>Si escludono dal calcolo del volume i volumi tecnici e cioè: extracorsa e locale macchine degli ascensori, extravano scale, camini e serbatoi di acqua, impianti di riscaldamento solare.</p> <p>I volumi per box o posti auto, anche se non completamente interrati, sono considerati privi di volumetria a condizione che la loro superficie sia destinata al soddisfacimento dello standard di cui all'art. 2 della Legge n.° 122/91 89 (parcheggi pertinenziali ex art. 5 lett. a) L.R. n.° 25/95), ovvero siano realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune il quale con la medesima ne determina l'assoggettamento o meno al contributo di concessione edilizia in funzione della regolamentazione delle modalità di fruizione del parcheggio medesimo (art. 5 lett.e) L.R. n.° 25/95).</p>
<p>3.4 - Altezza di un Fabbricato (h)</p> <p>a) L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della</p>	<p>3.4- Altezza di un Fabbricato (h)</p> <p>a) L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della</p>

<p>copertura.</p> <p>Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.</p> <p>Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica, dove per corpo di fabbrica di una costruzione si intende una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.</p> <p>b) La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risulta dalle quote di progetto del terreno sistemato.</p> <p>c) Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.</p>	<p>copertura.</p> <p>Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.</p> <p>Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica, dove per corpo di fabbrica di una costruzione si intende una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.</p> <p>b) La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risulta dalle quote di progetto del terreno sistemato.</p> <p>c) Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.</p>
<p>3.5 - Piani di Fabbricato</p> <p>- Omissis -</p>	<p>3.5 - Piani di Fabbricato</p> <p>- Omissis -</p>
<p>3.6 - Misurazione delle distanze</p> <p>- Omissis -</p>	<p>3.6 - Misurazione delle distanze</p> <p>- Omissis -</p>
<p>3.7 - Prescrizioni relative alle zone ricadenti entro le zone carsiche</p> <p>- Omissis -</p>	<p>3.7 - Prescrizioni relative alle zone ricadenti entro le zone carsiche</p> <p>- Omissis -</p>
<p>ART. 4 - Omissis -</p>	<p>ART. 4 - Omissis -</p>
<p>ART. 5 - Omissis -</p>	<p>ART. 5 - Omissis -</p>
<p>ART. 6 - Omissis -</p>	<p>ART. 6 - Omissis -</p>
<p>ART. 7 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI</p>	<p>ART. 7 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI</p>
<p>7.1 Destinazione d'uso ammessa e prescrizioni generali.</p> <p>- Omissis -</p>	<p>7.1 Destinazione d'uso ammessa e prescrizioni generali.</p> <p>- Omissis -</p>
<p>7.2 Zone di conservazione e risanamento (A)</p> <p>a) Tali aree sono individuate dalla zona del vecchio centro</p>	<p>7.2 Zone di conservazione e risanamento (A)</p> <p>a) Tali aree sono individuate dalla zona del vecchio centro</p>

storico e dai nuclei della frazione Ranzi, comprendenti le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o di particolare pregio ambientale, considerate zone di tipo (A) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. I limite di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo degli articoli 7,8 e 9 del decreto ministeriale sopra citato. In tali zone, con diretto titolo abitativo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti al paragrafo b) del presente articolo, nonché ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'articolo 2 della Legge Regionale 25/1993 e fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, così come modificato dall'articolo 14 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 laddove le zone (A) siano state o vengano classificate di recupero. Nei fabbricati ubicati nel centro storico (zona "A" del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n° 205 del 27/02/1995) non è consentito il cambio di destinazione d'uso del piano terreno rialzato finalizzato alla realizzazione o all'ampliamento di unità immobiliari ad uso residenziale.

b) Definizione degli interventi di recupero.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso;
- interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad

storico e dai nuclei della frazione Ranzi, comprendenti le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o di particolare pregio ambientale, considerate zone di tipo (A) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. I limite di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo degli articoli 7,8 e 9 del decreto ministeriale sopra citato. In tali zone, con diretto titolo abitativo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti al paragrafo b) del presente articolo, nonché ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'articolo 2 della Legge Regionale 25/1993 e fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, così come modificato dall'articolo 14 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 laddove le zone (A) siano state o vengano classificate di recupero. ~~Nei fabbricati ubicati nel centro storico (zona "A" del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n° 205 del 27/02/1995) non è consentito il cambio di destinazione d'uso del piano terreno rialzato finalizzato alla realizzazione o all'ampliamento di unità immobiliari ad uso residenziale.~~

b) Definizione degli interventi di recupero.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso;
- interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad

assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

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

c) Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi, sono consentite opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione delle presenti norme, superiore al 10%. Non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.

Gli interventi di incremento volumetrico dovranno essere realizzati unicamente sui retri degli edifici oppure a completamento di vuoti tipologicamente compatibili.

d) sono inoltre consentite opere interne di cui all'art. 26 della legge 28/02/85 n. 47. Tali opere interne dovranno comunque rispettare le originarie caratteristiche costruttive così come indicato nell'ultima parte del comma primo del citato art. 26.

e) Tutti gli interventi elencati ai precedenti commi, devono essere mirati alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il rispetto di fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; mentre in generale deve essere

assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

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

c) Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi, sono consentite opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione delle presenti norme, superiore al 10%. Non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.

Gli interventi di incremento volumetrico dovranno essere realizzati unicamente sui retri degli edifici oppure a completamento di vuoti tipologicamente compatibili.

d) sono inoltre consentite opere interne di cui all'art. 26 della legge 28/02/85 n. 47. Tali opere interne dovranno comunque rispettare le originarie caratteristiche costruttive così come indicato nell'ultima parte del comma primo del citato art. 26.

e) Tutti gli interventi elencati ai precedenti commi, devono essere mirati alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il rispetto di fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; mentre in generale deve essere

salvaguardata la unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e loro eventuali schemature frangisole originali;

- il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;

- un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità fondiaria originale e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero, la conservazione e la trasformazione in parte valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche, ed agli obiettivi d'uso del territorio propri del P.R.G.

Nelle zone A non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati e di parcheggi sovrasuolo qualora comportino nuove edificazioni.

salvaguardata la unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e loro eventuali schemature frangisole originali;

- il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;

- un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità fondiaria originale e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero, la conservazione e la trasformazione in parte valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche, ed agli obiettivi d'uso del territorio propri del P.R.G.

Nelle zone A non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati e di parcheggi sovrasuolo qualora comportino nuove edificazioni.

7.3 - Zone Residenziali Sature (s)

a) Comprende le parti del territorio parzialmente edificate zone di tipo B dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, nelle quali per carenze di aree e spazi per servizi non è consentito l'aumento del carico insediativo.

In esse si potrà procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso S.U.A. estesi alle superfici così come perimetrare nella cartografia di P.R.G. che dovranno provvedere alla sistemazione generale della rete viaria, al reperimento delle aree per servizi pubblici (con particolare riferimento al verde ed ai parcheggi pubblici e privati) e alla definizione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche necessarie per migliorare l'ambiente in cui gli edifici sono inseriti.

L'estensione minima degli SUA potrà essere ridotta a mq. 3.000 contigui; qualora gli interventi riguardino un solo edificio o porzioni residuali di aree provviste di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria si potrà procedere attraverso Permesso a Costruire Convenzionato.

Lo studio degli S.U.A. ed i progetti di Permesso a

7.3 - Zone Residenziali Sature (s)

a) Comprende le parti del territorio parzialmente edificate zone di tipo B dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, nelle quali per carenze di aree e spazi per servizi non è consentito l'aumento del carico insediativo.

In esse si potrà procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso S.U.A. estesi alle superfici così come perimetrare nella cartografia di P.R.G. che dovranno provvedere alla sistemazione generale della rete viaria, al reperimento delle aree per servizi pubblici (con particolare riferimento al verde ed ai parcheggi pubblici e privati) e alla definizione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche necessarie per migliorare l'ambiente in cui gli edifici sono inseriti.

L'estensione minima degli SUA potrà essere ridotta a mq. 3.000 contigui; qualora gli interventi riguardino un solo edificio o porzioni residuali di aree ~~provviste di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria~~ si potrà procedere attraverso Permesso a Costruire Convenzionato purchè sia verificata la presenza di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione

<p>Costruire Convenzionato dovranno tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare profili di edifici vicini, non modificare i rapporti vuoti/pieni esistenti.</p> <p>Le soluzioni progettuali dello S.U.A. o del Permesso a Costruire Convenzionato dovranno altresì tenere conto delle connessioni e della continuità dei percorsi nonché di strutturare le scelte relative ai servizi in termini di sistema.</p> <p>b) In assenza di S.U.A. o del Permesso a Costruire Convenzionato sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.</p> <p>Sono inoltre ammessi per adeguamento alle norme igienico-sanitarie, modesti ampliamenti motivati esclusivamente da esigenze di carattere igienico per una volumetria non superiore al 20% negli edifici di volume inferiore ai mc. 200 aumentabili del 10% della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 mc.</p> <p>Per le distanze dai confini, dagli edifici, dalle strade, dovranno essere mantenuti i profili, gli allineamenti, le altezze degli edifici esistenti vicini che non potranno essere superati.</p>	<p>primaria.</p> <p>Lo studio degli S.U.A. ed i progetti di Permesso a Costruire Convenzionato dovranno tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare profili di edifici vicini, non modificare i rapporti vuoti/pieni esistenti.</p> <p>Le soluzioni progettuali dello S.U.A. o del Permesso a Costruire Convenzionato dovranno altresì tenere conto delle connessioni e della continuità dei percorsi nonché di strutturare le scelte relative ai servizi in termini di sistema.</p> <p>b) In assenza di S.U.A. o del Permesso a Costruire Convenzionato sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.</p> <p>Sono inoltre ammessi per adeguamento alle norme igienico-sanitarie, modesti ampliamenti motivati esclusivamente da esigenze di carattere igienico per una volumetria non superiore al 20% negli edifici di volume inferiore ai mc. 200 aumentabili del 10% della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 mc.</p> <p>Per le distanze dai confini, dagli edifici, dalle strade, dovranno essere mantenuti i profili, gli allineamenti, le altezze degli edifici esistenti vicini che non potranno essere superati.</p>
<p>7.4 - Zone ad Edificabilità Trasferibile (b1, c1)</p> <p>a) Le zone contrassegnate con il simbolo b1 e c1 rappresentano porzioni di territorio urbano che pur appartenendo al contesto tipico di completamento non possono arrecare aumento di peso insediativo nel sito in cui sono ubicate proprio per la loro caratterizzazione strategica.</p> <p>Esse sono pertanto produttrici di fabbricabilità che deve essere trasferita, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti in ciascuna zona, nelle zone (b) e (c), (edilizia di completamento nei bacini a ponente del Maremola, a levante del Maremola e all'intorno di Ranzi).</p> <p>In alternativa alla cessione delle aree la cui edificabilità è stata trasferita in altra zona, è facoltà della Amministrazione Comunale chiederne o accettarne una</p>	<p>7.4 - Zone ad Edificabilità Trasferibile (b1, c1)</p> <p>a) Le zone contrassegnate con il simbolo b1 e c1 rappresentano porzioni di territorio urbano che pur appartenendo al contesto tipico di completamento non possono arrecare aumento di peso insediativo nel sito in cui sono ubicate proprio per la loro caratterizzazione strategica.</p> <p>Esse sono pertanto produttrici di fabbricabilità che deve essere trasferita, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti in ciascuna zona, nelle zone (b) e (c), (edilizia di completamento nei bacini a ponente del Maremola, a levante del Maremola e all'intorno di Ranzi).</p> <p>In alternativa alla cessione delle aree la cui edificabilità è stata trasferita in altra zona, è facoltà della Amministrazione Comunale chiederne o accettarne una</p>

congrua monetizzazione. La determinazione dell'importo relativo alla monetizzazione sarà quantificato in base al doppio del valore espropriativo vigente al momento.

Le aree, contestualmente al trasferimento della edificabilità, devono essere gravate da vincolo di non edificabilità e, qualora cedute al Comune stesso, dovranno essere libere da vincoli di uso e da sistemazioni in contrasto con il decoro e l'igiene (edifici fatiscenti, baracche, discariche, depositi, ecc.), e classificate a servizi. Il vincolo di non edificabilità, conseguente al trasferimento dell'indice, dovrà essere sancito mediante scrittura pubblica nell'ambito dell'atto di asservimento delle aree stesse.

b) Devono rispettarsi i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario 0,20 mc/mq.
- Volumetria trasferibile in zone b, c.

La cessione dell'area al Comune può riguardare l'intera zona unitaria perimetrata nell'azonamento del P.R.G., ovvero una porzione di essa e deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo comma c).

c) All'interno delle zone ad indice trasferibile i volumi esistenti, edificati con regolare titolo abilitativo, possono essere soggetti ad interventi di recupero di cui all'art. 7.2 commi a) e b) e precisamente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

oltre ad essere consentite opere interne.

Devono essere stralciate dalla cessione al Comune, (o dalla monetizzazione) nell'ambito delle aree ad indice trasferibile così come perimetrata nel P.R.G., le costruzioni esistenti adibite ad abitazione ed una superficie asservita, considerata area pertinenziale, pari ad una fascia massima di m. 5 attorno al perimetro della costruzione e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale salvo che non esista agli atti un regolare asservimento effettuato in base alla normativa

congrua monetizzazione. La determinazione dell'importo relativo alla monetizzazione sarà quantificato in base al doppio del valore espropriativo vigente al momento.

Le aree, contestualmente al trasferimento della edificabilità, devono essere gravate da vincolo di non edificabilità e, qualora cedute al Comune stesso, dovranno essere libere da vincoli di uso e da sistemazioni in contrasto con il decoro e l'igiene (edifici fatiscenti, baracche, discariche, depositi, ecc.), e classificate a servizi. Il vincolo di non edificabilità, conseguente al trasferimento dell'indice, dovrà essere sancito mediante scrittura pubblica nell'ambito dell'atto di asservimento delle aree stesse.

b) Devono rispettarsi i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario 0,20 mc/mq.
- Volumetria trasferibile in zone b, c.

La cessione dell'area al Comune può riguardare l'intera zona unitaria perimetrata nell'azonamento del P.R.G., ovvero una porzione di essa e deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo comma c).

c) All'interno delle zone ad indice trasferibile i volumi esistenti, edificati con regolare titolo abilitativo, possono essere soggetti ad interventi di recupero di cui all'art. 7.2 commi a) e b) e precisamente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

oltre ad essere consentite opere interne.

Devono essere stralciate dalla cessione al Comune, (o dalla monetizzazione) nell'ambito delle aree ad indice trasferibile così come perimetrata nel P.R.G., le costruzioni esistenti adibite ad abitazione ed una superficie asservita, considerata area pertinenziale, pari ad una fascia massima di m. 5 attorno al perimetro della costruzione e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale salvo che non esista agli atti un regolare asservimento effettuato in base alla normativa

<p>vigente al momento del rilascio della concessione edilizia.</p> <p>Laddove le edificazioni esistenti e le relative aree asservite vengano integralmente cedute al Comune e conseguentemente utilizzate a servizi, la relativa superficie potrà essere calcolata ai fini del calcolo dell'indice da trasferire.</p>	<p>vigente al momento del rilascio della concessione edilizia.</p> <p>Laddove le edificazioni esistenti e le relative aree asservite vengano integralmente cedute al Comune e conseguentemente utilizzate a servizi, la relativa superficie potrà essere calcolata ai fini del calcolo dell'indice da trasferire.</p>
<p>7.5 Aree di rispetto ambientale (v)</p> <p>- <i>Omissis</i> -</p>	<p>7.5 Aree di rispetto ambientale (v)</p> <p>- <i>Omissis</i> -</p>
<p>ART. 8. ZONE DI COMPLETAMENTO AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI</p>	<p>ART. 8. ZONE DI COMPLETAMENTO AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI</p>
<p>8.1 Destinazione d'uso ammessa e prescrizioni generali</p> <p>- <i>Omissis</i> -</p>	<p>8.1 Destinazione d'uso ammessa e prescrizioni generali</p> <p>- <i>Omissis</i> -</p>
<p>8.2 Aree di Edilizia di Completamento Intensivo (b)</p> <p>a) Si tratta di aree pianeggianti o in leggero declivio, contraddistinte con la lettera b; l'intervento si realizza mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata che possono interessare l'intera estensione di ogni singola zona così come perimetrata nelle tavole di P.R.G., ovvero una porzione di essa non inferiore a mq. 3.000 contigui. In tal caso il soggetto proponente dovrà predisporre, a corredo dello S.U.A., uno schema di assetto urbanistico (SAU) dell'intera zona dal quale si evinca che la residua potenzialità, nonché le dotazioni di infrastrutture e servizi necessari per una corretta urbanizzazione, siano comunque fattibili.</p> <p>Qualora gli interventi riguardino un solo edificio o porzioni residuali di aree provviste di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria, si potrà procedere attraverso Permesso a Costruire Convenzionato.</p> <p>b) Gli S.U.A. o il Permesso a Costruire Convenzionato devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere applicati gli standards insediativi nella misura di 24 mq. di area per ogni abitante/vano (100 mc. edificabili). - indice di fabbricabilità fondiario: 0,35 mc./mq. - tipologia edilizia: preferibilmente ad isolati 	<p>8.2 Aree di Edilizia di Completamento Intensivo (b)</p> <p>a) Si tratta di aree pianeggianti o in leggero declivio, contraddistinte con la lettera b; l'intervento si realizza mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata che possono interessare l'intera estensione di ogni singola zona così come perimetrata nelle tavole di P.R.G., ovvero una porzione di essa non inferiore a mq. 3.000 contigui. In tal caso il soggetto proponente dovrà predisporre, a corredo dello S.U.A., uno schema di assetto urbanistico (SAU) dell'intera zona dal quale si evinca che la residua potenzialità, nonché le dotazioni di infrastrutture e servizi necessari per una corretta urbanizzazione, siano comunque fattibili.</p> <p>Qualora gli interventi riguardino un solo edificio o porzioni residuali di aree previste di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria, si potrà procedere attraverso Permesso a Costruire Convenzionato purchè sia verificata la presenza di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria.</p> <p>b) Gli S.U.A. o il Permesso a Costruire Convenzionato devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere applicati gli standards insediativi nella misura di 24 mq. di area per ogni abitante/vano (100 mc. edificabili).

<p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima m. 12,50 - piani fuori terra massimo n. 4 piani (abitabili) - distanza dai fabbricati uguale altezza fabbricati - distanza dai confini uguale 1/2 altezza fabbricati <p>c) Ogni S.U.A. o Permesso a Costruire Convenzionato dovrà tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare l'altezza media dei profili degli edifici vicini, non modificare l'equilibrio dei rapporti vuoti/pieni esistenti.</p> <p>d) In assenza di S.U.A. o Permesso a Costruire Convenzionato sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 Comma b.</p> </p>	<p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità fondiario: 0,35 mc./mq. - tipologia edilizia: preferibilmente ad isolati - altezza massima m. 12,50 - piani fuori terra massimo n. 4 piani (abitabili) - distanza dai fabbricati uguale altezza fabbricati - distanza dai confini uguale 1/2 altezza fabbricati <p>c) Ogni S.U.A. o Permesso a Costruire Convenzionato dovrà tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare l'altezza media dei profili degli edifici vicini, non modificare l'equilibrio dei rapporti vuoti/pieni esistenti.</p> <p>d) In assenza di S.U.A. o Permesso a Costruire Convenzionato sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 Comma b.</p> </p>
<p>8.3 Aree di Edilizia di Completamento Semi Intensive (c)</p> <p>a) Si tratta di aree in leggero declivio o in collina, contraddistinte con la lettera c.</p> <p>L'intervento si realizza mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata interessanti l'intera estensione di ogni singola zona così come perimetrata nelle tavole di P.R.G., ovvero una porzione di essa non inferiore a mq. 3.000 contigui. In tal caso il soggetto proponente dovrà predisporre, a corredo dello S.U.A., uno schema di assetto urbanistico (SAU) dell'intera zona dal quale si evinca che la residua potenzialità edificatoria, nonché le dotazioni di infrastrutture e servizi necessari per una corretta urbanizzazione, siano comunque fattibili.</p> <p>Qualora gli interventi riguardino un solo edificio o porzioni residuali di aree, provviste di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria si potrà procedere attraverso Permesso a Costruire Convenzionato;</p> <p>b) Gli S.U.A. o il Permesso a Costruire Convenzionato devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere applicati gli standards insediativi nella misura di 24 mq. di area per ogni abitante/vano (100 mc. edificabili) 	<p>8.3 Aree di Edilizia di Completamento Semi Intensive (c)</p> <p>a) Si tratta di aree in leggero declivio o in collina, contraddistinte con la lettera c.</p> <p>L'intervento si realizza mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata interessanti l'intera estensione di ogni singola zona così come perimetrata nelle tavole di P.R.G., ovvero una porzione di essa non inferiore a mq. 3.000 contigui. In tal caso il soggetto proponente dovrà predisporre, a corredo dello S.U.A., uno schema di assetto urbanistico (SAU) dell'intera zona dal quale si evinca che la residua potenzialità edificatoria, nonché le dotazioni di infrastrutture e servizi necessari per una corretta urbanizzazione, siano comunque fattibili.</p> <p>Qualora gli interventi riguardino un solo edificio o porzioni residuali di aree, provviste di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria, si potrà procedere attraverso Permesso a Costruire Convenzionato purchè sia verificata la presenza di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria.</p> <p>b) Gli S.U.A. o il Permesso a Costruire Convenzionato devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere applicati gli standards insediativi nella

<ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità territoriale 0,35 mc/mq - indice di fabbricabilità fondiario 0,6 mc/mq - tipologia edilizia: preferibilmente a nucleo - altezza massima m. 10,50 - piani fuori terra massimo n. 3 piani (abitabili) - distanza dai fabbricati minima pari a 1/2 altezza fabbricati - distanza dai confini 1/2 altezza dei fabbricati <p>c) Ogni S.U.A. o Permesso a Costruire Convenzionato dovrà tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare l'altezza media dei profili degli edifici vicini, non modificare l'equilibrio dei rapporti vuoti/pieni esistenti.</p> <p>d) In assenza di S.U.A. o Permesso a Costruire Convenzionato sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 Comma b.</p>	<p>misura di 24 mq. di area per ogni abitante/vano (100 mc. edificabili)</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità territoriale 0,35 mc/mq - indice di fabbricabilità fondiario 0,6 mc/mq - tipologia edilizia: preferibilmente a nucleo - altezza massima m. 10,50 - piani fuori terra massimo n. 3 piani (abitabili) - distanza dai fabbricati minima pari a 1/2 altezza fabbricati - distanza dai confini 1/2 altezza dei fabbricati <p>c) Ogni S.U.A. o Permesso a Costruire Convenzionato dovrà tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare l'altezza media dei profili degli edifici vicini, non modificare l'equilibrio dei rapporti vuoti/pieni esistenti.</p> <p>d) In assenza di S.U.A. o Permesso a Costruire Convenzionato sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 Comma b.</p>
<p>8.4 Aree di Edilizia di Completamento Speciale (cs)</p> <p>a) Si tratta di area pianeggiante e in leggero declivio contraddistinta con la lettera (c s).</p> <p>Data la particolare importanza dell'area, sulla quale risulta necessario reperire lo spazio per attrezzature sportive a livello comunale così come indicato nella cartografia di P.R.G., l'intervento si realizza attraverso un unico Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata.</p> <p>Lo S.U.A. non potrà, comunque, avere superficie inferiore a mq. 3.000 contigui. In tal caso il soggetto proponente dovrà predisporre, a corredo dello S.U.A., uno schema di assetto urbanistico (SAU) dell'intera zona dal quale si evinca che la residua potenzialità edificatoria, nonché le dotazioni di infrastrutture e servizi necessari per una corretta urbanizzazione, sono comunque fattibili.</p> <p>Qualora gli interventi riguardino un solo edificio o porzioni residuali di aree provviste di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria, si potrà procedere attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.</p>	<p>8.4 Aree di Edilizia di Completamento Speciale (cs)</p> <p>a) Si tratta di area pianeggiante e in leggero declivio contraddistinta con la lettera (c s).</p> <p>Data la particolare importanza dell'area, sulla quale risulta necessario reperire lo spazio per attrezzature sportive a livello comunale così come indicato nella cartografia di P.R.G., l'intervento si realizza attraverso un unico Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata.</p> <p>Lo S.U.A. non potrà, comunque, avere superficie inferiore a mq. 3.000 contigui. In tal caso il soggetto proponente dovrà predisporre, a corredo dello S.U.A., uno schema di assetto urbanistico (SAU) dell'intera zona dal quale si evinca che la residua potenzialità edificatoria, nonché le dotazioni di infrastrutture e servizi necessari per una corretta urbanizzazione, sono comunque fattibili.</p> <p>Qualora gli interventi riguardino un solo edificio o porzioni residuali di aree, provviste di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria, si potrà procedere attraverso Permesso a Costruire Convenzionato purché</p>

<p>b) Lo S.U.A. o i P.C.C. devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinare a servizi pubblici un'area pari ad almeno il 70% dell'area totale oggetto di S.U.A. o del Permesso a Costruire Convenzionato, area che deve risultare omogenea per l'inserimento del nuovo campo sportivo e delle attività collaterali; - indice di fabbricabilità territoriale 0,25 mc./mq. - indice di fabbricabilità fondiario 1,00 mc./mq. - tipologia edilizia: aggregata a nucleo. - altezza massima m. 10,50. - piani fuori terra massimo n. 3 piani abitabili. - distanza dai fabbricati minima pari a ½ altezza fabbricati - distanza dai confini ½ altezza fabbricati. <p>c) Per il pregio considerevole della zona e per le sue qualità paesaggistico - ambientali gli elaborati di S.U.A. devono essere corredati da un S.O.I. così come dalla disciplina introdotta dal P.T.C.P.</p> <p>d) Le indicazioni cartografiche di P.R.G. individuano uno "schema direttore" con indicazioni per quanto alla accessibilità ed alla viabilità, alla localizzazione della destinazione residenziale e di quella per servizi. Le indicazioni di tale schema sono vincolanti per quanto concerne la localizzazione della parte a servizi e di quelle edificabili.</p> <p>e) In assenza di S.U.A. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 Legge 28/02/85 n. 47, nonché opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 comma b.</p>	<p>sia verificata la presenza di tutte le necessarie dotazioni di urbanizzazione primaria.</p> <p>b) Lo S.U.A. o i P.C.C. devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinare a servizi pubblici un'area pari ad almeno il 70% dell'area totale oggetto di S.U.A. o del Permesso a Costruire Convenzionato, area che deve risultare omogenea per l'inserimento del nuovo campo sportivo e delle attività collaterali; - indice di fabbricabilità territoriale 0,25 mc./mq. - indice di fabbricabilità fondiario 1,00 mc./mq. - tipologia edilizia: aggregata a nucleo. - altezza massima m. 10,50. - piani fuori terra massimo n. 3 piani abitabili. - distanza dai fabbricati minima pari a ½ altezza fabbricati - distanza dai confini ½ altezza fabbricati. <p>c) Per il pregio considerevole della zona e per le sue qualità paesaggistico - ambientali gli elaborati di S.U.A. devono essere corredati da un S.O.I. così come dalla disciplina introdotta dal P.T.C.P.</p> <p>d) Le indicazioni cartografiche di P.R.G. individuano uno "schema direttore" con indicazioni per quanto alla accessibilità ed alla viabilità, alla localizzazione della destinazione residenziale e di quella per servizi. Le indicazioni di tale schema sono vincolanti per quanto concerne la localizzazione della parte a servizi e di quelle edificabili.</p> <p>e) In assenza di S.U.A. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 Legge 28/02/85 n. 47, nonché opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite all'art. 7.2 comma b.</p>
<p>8.5 Zona di rinnovo ambientale (ra)</p> <p style="text-align: center;">- Omissis -</p>	<p>8.5 Zona di rinnovo ambientale (ra)</p> <p style="text-align: center;">- Omissis -</p>
<p>ART. 9 - Omissis -</p>	<p>ART. 9 - Omissis -</p>
<p>ART.10 - Omissis -</p>	<p>ART.10 - Omissis -</p>

ART.11 ZONE TURISTICHE	ART.11 ZONE TURISTICHE
11.1 Zone turistiche e servizi collaterali (ts) - Omissis -	11.1 Zone turistiche e servizi collaterali (ts) - Omissis -
11.2. Zone litoranee turistico - balneari (tb) - Omissis -	11.2. Zone litoranee turistico - balneari (tb) - Omissis -
11.3. Zone per strutture ricettive speciali quali colonie elioterapiche, campeggi, ecc. (tc) - Omissis -	11.3. Zone per strutture ricettive speciali quali colonie elioterapiche, campeggi, ecc. (tc) - Omissis -
<p>11.4 - Zone per attività all'aperto e il tempo libero (tl)</p> <p>Sono quelle aree dove per tradizione si svolgono attività ricreative legate a feste padronali o sagre e risultano già dotate di pertinenti attrezzature.</p> <p>Tali attività possono essere mantenute nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <p>1) Gli interventi edilizi di nuova edificazione devono essere rivolti solo alla costruzione di volumi di carattere igienico, tecnologico e di supporto alle attività ricreative ammesse nella zona.</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità territoriale: 0,01 mc./mq. - altezza massima m. 3,50; - distanza dai confini m. 6,00; <p>2) I volumi dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno e comunque rispettare la morfologia e tutti i forti segni dell'ambiente (coni visuali, vegetazione, curve di livello, fasce con muri di pietra, ecc.);</p> <p>3) Nelle aree verdi attrezzate per la sosta e il gioco e in quelle di rispetto, gli interventi di sistemazione dovranno rispettare i materiali tradizionali, l'utilizzo di muri in pietra a secco, la ricostruzione e/o mantenimento del patrimonio vegetale autoctono.</p> <p>All'interno delle zone per l'attività all'aperto ed il tempo libero i volumi esistenti al 31.12.2002, edificati con titolo autorizzativo, possono essere soggetti, nel rispetto dei parametri sopraindicati, ad interventi di recupero di cui all'art. 7.2 commi a) e b) e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; 	<p>11.4 - Zone per attività all'aperto e il tempo libero (tl)</p> <p>Sono quelle aree dove per tradizione si svolgono attività ricreative legate a feste padronali o sagre e risultano già dotate di pertinenti attrezzature.</p> <p>Tali attività possono essere mantenute nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <p>1) Gli interventi edilizi di nuova edificazione devono essere rivolti solo alla costruzione di volumi di carattere igienico, tecnologico e di supporto alle attività ricreative ammesse nella zona.</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità territoriale: 0,01 mc./mq. - altezza massima m. 3,50; - distanza dai confini m. 6,00; <p>2) I volumi dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno e comunque rispettare la morfologia e tutti i forti segni dell'ambiente (coni visuali, vegetazione, curve di livello, fasce con muri di pietra, ecc.);</p> <p>3) Nelle aree verdi attrezzate per la sosta e il gioco e in quelle di rispetto, gli interventi di sistemazione dovranno rispettare i materiali tradizionali, l'utilizzo di muri in pietra a secco, la ricostruzione e/o mantenimento del patrimonio vegetale autoctono.</p> <p>All'interno delle zone per l'attività all'aperto ed il tempo libero i volumi esistenti al 31.12.2002, edificati con titolo autorizzativo, possono essere soggetti, nel rispetto dei parametri sopraindicati, ad interventi di recupero di cui all'art. 7.2 commi a) e b) e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo;

<p>- ristrutturazione edilizia anche con modesti ampliamenti (non superiori al 20% della volumetria esistente) motivati esclusivamente da esigenze di carattere igienico; oltre ad essere consentite opere interne.</p>	<p>- ristrutturazione edilizia anche con modesti ampliamenti (non superiori al 20% della volumetria esistente) motivati esclusivamente da esigenze di carattere igienico; oltre ad essere consentite opere interne.</p>
<p>11.5 Ampliamenti sugli edifici alberghieri esistenti. - Omissis -</p>	<p>11.5 Ampliamenti sugli edifici alberghieri esistenti. - Omissis -</p>
<p>11.6 - Cambi di destinazione d'uso per gli edifici alberghieri In attesa dell'approvazione degli atti di pianificazione turistica di cui alla legge regionale n. 11 del 1982 e successive modificazioni ed integrazioni e stante l'esigenza di raccordo con l'urbanizzazione, gli interventi relativi ad edifici adibiti ad albergo per l'intero corpo di fabbrica o per una porzione non inferiore al 50%, che siano volti alla trasformazione ad uso residenziale, sono soggetti a preventivo S.U.A.. Ai fini della legge regionale n. 25 del 1993, l'intervento configura compromissione dei caratteri tipologici. La richiesta di standard è quella prevista dal D.M. n. 1444 del 1968, senza alcuna riduzione.</p>	<p>11.6 - Cambi di destinazione d'uso per gli edifici alberghieri In attesa dell'approvazione degli atti di pianificazione turistica di cui alla legge regionale n. 11 del 1982 e successive modificazioni ed integrazioni e stante l'esigenza di raccordo con l'urbanizzazione, gli interventi relativi ad edifici adibiti ad albergo per l'intero corpo di fabbrica o per una porzione non inferiore al 50%, che siano volti alla trasformazione ad uso residenziale, sono soggetti a preventivo S.U.A.. Ai fini della legge regionale n. 25 del 1993, l'intervento configura compromissione dei caratteri tipologici. La richiesta di standard è quella prevista dal D.M. n. 1444 del 1968, senza alcuna riduzione.</p>
<p>ART. 12 - ZONE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLA-FORESTALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E PER LA PROTEZIONE NATURALE.</p>	<p>ART. 12 - ZONE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLA-FORESTALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E PER LA PROTEZIONE NATURALE.</p>
<p>12.1 - Destinazione d'uso e classificazione - Omissis -</p>	<p>12.1 - Destinazione d'uso e classificazione - Omissis -</p>
<p>12.2 - Zone Agricole Tradizionali (ag) a) (testo inesistente) b) L'edilizia ammessa nelle zone (ag) è consentita per realizzare: l'abitazione ad esclusione delle parti di zona agricola ricadenti in ANI-MA e sempreché venga garantita una connessione tra abitazione e fondo agricolo; costruzioni accessorie per la zootecnia, avicoltura e itticoltura, per il ricovero e la conservazione dei prodotti per la custodia degli attrezzi e macchinari; le costruzioni e impianti di natura tecnologica, funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole, nei limiti e con le prescrizioni contenute nelle relative tabelle di zona. I Permessi a Costruire, riguardanti nuove costruzioni o</p>	<p>12.2 - Zone Agricole Tradizionali (ag) a) (testo inesistente) b) L'edilizia ammessa nelle zone (ag) è consentita per realizzare: l'abitazione ad esclusione delle parti di zona agricola ricadenti in ANI-MA e sempreché venga garantita una connessione tra abitazione e fondo agricolo; costruzioni accessorie per la zootecnia, avicoltura e itticoltura, per il ricovero e la conservazione dei prodotti per la custodia degli attrezzi e macchinari; le costruzioni e impianti di natura tecnologica, funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole, nei limiti e con le prescrizioni contenute nelle relative tabelle di zona. I Permessi a Costruire, riguardanti nuove costruzioni o</p>

<p>ampliamenti, superiori al 20% del volume lordo residenziale preesistente alla data di adozione della presente normativa, da adibire alla residenza possono essere rilasciate a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Il lotto edificatorio abbia una superficie minima di 3000 mq. contigui; la restante superficie può essere ottenuta anche da aree non contigue purché entro un raggio di 500 mt. 2) La superficie asservita minima sia di 10.000 mq. 3) L'indice fondiario massimo sia di 0,03 mc./mq. Per le costruzioni non residenziali connesse alla conduzione del fondo di cui al precedente comma b) l'indice di fabbricabilità fondiaria deve essere pari a 0,01 mc/mq. 4) le nuove costruzioni o gli ampliamenti siano realizzate senza coinvolgere le aree ove attualmente si constati la presenza di vegetazione boschiva di alto fusto; a tale proposito dovrà essere allegato agli elaborati necessari per ottenere il Permesso a Costruire un repertorio fotografico nel quale il professionista redattore del progetto edilizio attesti, sotto la sua responsabilità, che esso rispecchia fedelmente lo stato di fatto dell'area interessata prima dell'intervento richiesto; 5) sia allegata al progetto edilizio medesimo una bozza di convenzione, da perfezionare prima del rilascio del relativo permesso a costruire, con la quale il concessionario si impegni a garantire la migliore manutenzione del patrimonio vegetale (comprese le parti di sottobosco) e del reticolo di muri e fasce rappresentativo dell'organizzazione storica dell'agricoltura ligure, relativamente all'intera area asservita; 6) sia allegata al progetto edilizio la documentazione prescritta in ottemperanza a tutta la legislazione nazionale e regionale in materia di tutela ambientale e geologica. <p>c) Dovranno inoltre rispettarsi le ulteriori prescrizioni contenute nelle Tabelle di zona allegate alle presenti Norme.</p> <p>d) Sono ammessi interventi edilizi di adeguamento</p>	<p>ampliamenti, superiori al 20% del volume lordo residenziale preesistente alla data di adozione della presente normativa, da adibire alla residenza possono essere rilasciati a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Il lotto edificatorio abbia una superficie minima di 3000 mq. contigui; la restante superficie può essere ottenuta anche da aree non contigue purché entro un raggio di 500 mt. 2) La superficie asservita minima sia di 10.000 mq. 3) L'indice fondiario massimo sia di 0,03 mc./mq. Per le costruzioni non residenziali connesse alla conduzione del fondo di cui al precedente comma b) l'indice di fabbricabilità fondiaria deve essere pari a 0,01 mc/mq. 4) le nuove costruzioni o gli ampliamenti siano realizzate senza coinvolgere le aree ove attualmente si constati la presenza di vegetazione boschiva di alto fusto; a tale proposito dovrà essere allegato agli elaborati necessari per ottenere il Permesso a Costruire un repertorio fotografico nel quale il professionista redattore del progetto edilizio attesti, sotto la sua responsabilità, che esso rispecchia fedelmente lo stato di fatto dell'area interessata prima dell'intervento richiesto; 5) sia allegata al progetto edilizio medesimo una bozza di convenzione, da perfezionare prima del rilascio del relativo permesso a costruire, con la quale il concessionario si impegni a garantire la migliore manutenzione del patrimonio vegetale (comprese le parti di sottobosco) e del reticolo di muri e fasce rappresentativo dell'organizzazione storica dell'agricoltura ligure, relativamente all'intera area asservita; 6) sia allegata al progetto edilizio la documentazione prescritta in ottemperanza a tutta la legislazione nazionale e regionale in materia di tutela ambientale e geologica. <p>c) Dovranno inoltre rispettarsi le ulteriori prescrizioni contenute nelle Tabelle di zona allegate alle presenti Norme.</p> <p>d) Sono ammessi interventi edilizi di adeguamento</p>
--	--

igienico-sanitario e limitato ampliamento, a condizione che non superino il 20% del volume lordo residenziale preesistente alla data di adozione della presente normativa, e purchè non venga alterato il numero dei piani.

Nei soli casi di ampliamento, escluso l'adeguamento igienico sanitario, hanno valore le prescrizioni di cui al precedente comma b) punti 5) e 6).

e) Nei casi contemplati nel precedente comma d) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e limitato ampliamento possono essere consentiti anche ove la volumetria risulti saturata rispetto all'area asservita per il suo calcolo, a condizione che l'intervento di adeguamento igienico-sanitario e di limitato ampliamento avvenga, a decorrere dalla data di adozione della presente normativa, una sola volta.

f) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento nelle costruzioni esistenti e che abbiano mantenuto tipi, stili, materiali rappresentativi dell'architettura agricola spontanea ligure, devono essere progettati e realizzati in modo da non provocare alterazioni delle preesistenze ovvero reinterpretazioni cosiddette "in stile", poco adeguate all'immagine e, alla cultura del paesaggio agro-forestale ligure; analoghi caratteri dovranno avere gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, ove ammissibili.

g) In particolare, in tutti gli interventi elencati nel precedente comma f), i parametri delle parti in elevazione devono essere realizzati con materiali tradizionali; laddove necessitino rivestimenti, essi devono essere in lastre di ardesia e/o intonaci nei materiali e colori tradizionali; così pure i serramenti, e il relativo oscuramento deve essere assicurato da componenti con caratteristiche tradizionali, escludendosi avvolgibili, saracinesche e simili; i pilastri isolati devono essere realizzati esclusivamente in pietra o muratura tradizionale.

h) Disciplina delle cave

In tutte le zone è vietata l'apertura di cave.

igienico-sanitario e limitato ampliamento, a condizione che non superino il 20% del volume lordo residenziale preesistente alla data di adozione della presente normativa, e purchè non venga alterato il numero dei piani.

Nei soli casi di ampliamento, escluso l'adeguamento igienico sanitario, hanno valore le prescrizioni di cui al precedente comma b) punti 5) e 6).

e) Nei casi contemplati nel precedente comma d) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e limitato ampliamento possono essere consentiti anche ove la volumetria risulti saturata rispetto all'area asservita per il suo calcolo, a condizione che l'intervento di adeguamento igienico-sanitario e di limitato ampliamento avvenga, a decorrere dalla data di adozione della presente normativa, una sola volta.

f) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento nelle costruzioni esistenti e che abbiano mantenuto tipi, stili, materiali rappresentativi dell'architettura agricola spontanea ligure, devono essere progettati e realizzati in modo da non provocare alterazioni delle preesistenze ovvero reinterpretazioni cosiddette "in stile", poco adeguate all'immagine e, alla cultura del paesaggio agro-forestale ligure; analoghi caratteri dovranno avere gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, ove ammissibili.

g) In particolare, in tutti gli interventi elencati nel precedente comma f), i parametri delle parti in elevazione devono essere realizzati con materiali tradizionali; laddove necessitino rivestimenti, essi devono essere in lastre di ardesia e/o intonaci nei materiali e colori tradizionali; così pure i serramenti, e il relativo oscuramento deve essere assicurato da componenti con caratteristiche tradizionali, escludendosi avvolgibili, saracinesche e simili; i pilastri isolati devono essere realizzati esclusivamente in pietra o muratura tradizionale.

h) Disciplina delle cave

In tutte le zone è vietata l'apertura di cave.

Le cave dismesse esistenti debbono prevedere nel piano di coltivazione una sistemazione finale che non solo garantisca la sicurezza e la possibilità di utilizzo dell'area per le destinazioni consentite per ogni zona di appartenenza ma anche renda possibile una adeguata sistemazione e mascheratura delle scarpate.

Qualora il programma di coltivazione già presentato all'ente regionale ai sensi della Legge 10/04/1979 n. 12 non tenga conto dei problemi geologici e delle esigenze di carattere paesaggistico, il piano dovrà essere adeguatamente integrato.

i) Nelle zone Agricole tradizionali (ag) anche ricadenti nel regime ANI-MA del P.T.C.P. è possibile realizzare con gli stessi parametri edificatori e le stesse modalità di intervento ammesso nelle zone "ag" impianti sportivi, aree di sosta, attrezzature per il tempo libero e per le attività connesse all'agriturismo, punti di ristoro, rifugi, edifici a servizio dei parchi ecc.; al fine di incentivare il riuso delle aree agricole abbandonate sono ammessi anche interventi edificatori connessi alla migliore conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali e, qualora si renda indispensabile la presenza del conduttore, è ammessa la realizzazione di stalle, cascine e modeste case rurali, con gli stessi parametri previsti nelle zone "ag" per gli edifici residenziali, ovili o altri manufatti per il ricovero degli attrezzi e del bestiame, con lo stesso indice di fabbricabilità previsto per le costruzioni non residenziali connesse alla conduzione del fondo (0,01 mc/mq), nonché il recupero degli edifici esistenti e l'adeguamento delle reti infrastrutturali, è inoltre ammissibile il recupero a fini residenziali di edifici parzialmente diruti o dismessi che non richiedano una nuova infrastrutturazione o un incidente adattamento di quella preesistente. Tutti gli interventi in zona ANI-MA che comportino nuove costruzioni dovranno essere corredati da uno Studio Organico di Insieme (SOI) ai sensi degli articoli 32 bis e 33 bis del P.T.C.P.

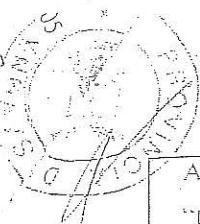
I caratteri dimensionali ed i criteri a cui attenersi negli interventi da realizzare in zona "ag" ricadenti sotto il regime ANI-MA del PTCP sono quelli definiti dalla Regione Liguria e dalla Soprintendenza per i Beni

Le cave dismesse esistenti debbono prevedere nel piano di coltivazione una sistemazione finale che non solo garantisca la sicurezza e la possibilità di utilizzo dell'area per le destinazioni consentite per ogni zona di appartenenza ma anche renda possibile una adeguata sistemazione e mascheratura delle scarpate.

Qualora il programma di coltivazione già presentato all'ente regionale ai sensi della Legge 10/04/1979 n. 12 non tenga conto dei problemi geologici e delle esigenze di carattere paesaggistico, il piano dovrà essere adeguatamente integrato.

i) Nelle zone Agricole tradizionali (ag) anche ricadenti nel regime ANI-MA del P.T.C.P. è possibile realizzare con gli stessi parametri edificatori e le stesse modalità di intervento ammesso nelle restanti parti di zona ~~zone~~ "ag" impianti sportivi, ~~aree di sosta~~, parcheggi per la sosta veicolare aventi caratteristiche compatibili con il suddetto regime ANI-MA di P.T.C.P., attrezzature per il tempo libero e per le attività connesse all'agriturismo, punti di ristoro, rifugi, edifici a servizio dei parchi ecc.; al fine di incentivare il riuso delle aree agricole abbandonate sono ammessi anche interventi edificatori connessi alla migliore conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali e, qualora si renda indispensabile la presenza del conduttore, è ammessa la realizzazione di stalle, cascine e modeste case rurali, con gli stessi parametri previsti nelle restanti parti di zona ~~zone~~ "ag" per gli edifici residenziali, ovili o altri manufatti per il ricovero degli attrezzi e del bestiame, con lo stesso indice di fabbricabilità previsto per le costruzioni non residenziali connesse alla conduzione del fondo (0,01 mc/mq), nonché il recupero degli edifici esistenti e l'adeguamento delle reti infrastrutturali; è inoltre ammissibile il recupero a fini residenziali di edifici parzialmente diruti o dismessi che non richiedano una nuova infrastrutturazione o un incidente adattamento di quella preesistente. Tutti gli interventi in zona ANI-MA che comportino nuove costruzioni dovranno essere corredati da uno Studio Organico di Insieme (SOI) ai sensi degli articoli 32 bis e 33 bis del P.T.C.P.

I caratteri dimensionali ed i criteri a cui attenersi negli

 <p>Ambientali ed Architettonici della Liguria nel "DOCUMENTO CONGIUNTO PER L'INTERPRETAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PTCP" dell'aprile 1999.</p>	<p>interventi da realizzare in zona "ag" ricadenti sotto il regime ANI-MA del PTCP sono quelli definiti dalla Regione Liguria e dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria nel "DOCUMENTO CONGIUNTO PER L'INTERPRETAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PTCP" dell'aprile 1999.</p>
<p>12.3 Zone agricole boscate di protezione naturale (ab) - Omissis -</p>	<p>12.3 Zone agricole boscate di protezione naturale (ab) - Omissis -</p>
<p>12.4- Attrezzature per coltivazioni protette (Serre). - Omissis -</p>	<p>12.4- Attrezzature per coltivazioni protette (Serre). - Omissis -</p>
<p>ART. 13 - Omissis -</p>	<p>ART. 13 - Omissis -</p>
<p>ART.14 - Omissis -</p>	<p>ART.14 - Omissis -</p>
<p>ART.15 - Omissis -</p>	<p>ART.15 - Omissis -</p>
<p>ART.16 - Omissis -</p>	<p>ART.16 - Omissis -</p>
<p>ART.17 - Omissis -</p>	<p>ART.17 - Omissis -</p>
<p>ART.18 INDIVIDUAZIONE DELL'ESTENSIONE E REGIME GIURIDICO DELLO S.U.A.</p> <p>1. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi del P.R.G. ove prescritti dalle presenti norme o dalle relative tabelle allegate, sono disciplinati e regolati dalla L.R. 8/7/1987 n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni.</p> <p>2. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere estesi ad aree di superficie non inferiore a quella perimetrata in cartografia o indicata nelle presenti Norme di Attuazione.</p> <p>3. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono determinare gli spazi di cui all'art. 13 della L. 11 giugno 1971 n. 426.</p>	<p>ART.18 INDIVIDUAZIONE DELL'ESTENSIONE E REGIME GIURIDICO DELLO DEGLI S.U.A.</p> <p>1. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi del P.R.G. ove prescritti dalle presenti norme o dalle relative tabelle allegate, sono disciplinati e regolati dalla L.R. 8/7/1987 n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni.</p> <p>2. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere estesi ad aree di superficie non inferiore a quella perimetrata in cartografia o indicata nelle presenti Norme di Attuazione.</p> <p>3. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono determinare gli spazi di cui all'art. 13 della L. 11 giugno 1971 n. 426.</p>
<p>ART. 19 (testo inesistente)</p>	<p>ART. 19 (testo inesistente)</p>
<p>ART. 20 (testo inesistente)</p>	<p>ART. 20 (testo inesistente)</p>
<p>ART. 21 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI DETERMINATE ZONE OMOGENEE.</p> <p>1. Nella zona F1, lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà essere esteso a tutta la zona omogenea unitariamente considerata nell'ambito spaziale e accompagnato da una convenzione secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 13.2, comma 4, che</p>	<p>ART. 21 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI DETERMINATE ZONE OMOGENEE.</p> <p>1. Nella zona F1, lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà essere esteso a tutta la zona omogenea unitariamente considerata nell'ambito spaziale e accompagnato da una convenzione secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 13.2, comma 4, che</p>

<p>comporti un accordo con l'ente ai fini dell'erogazione di servizi pubblici e d'uso pubblico da parte del suddetto; in tal caso non verrà posta in essere alcuna procedura espropriativa sui suoli che risulteranno essere asserviti all'uso pubblico quali viabilità, parcheggi, verde attrezzato.</p> <p>2. Nelle zone F2, gli Strumenti Urbanistici Attuativi debbono essere di iniziativa pubblica ed estesi a porzioni spazialmente significative nell'ambito dei parchi di interesse territoriale; coinvolgendo inoltre in due distinti piani unitari:</p> <p>a) Le aree pubbliche e private connesse dall'azonamento spazialmente continuo nella zona che comprende parte del Trabocchetto.</p> <p>b) Le aree pubbliche e private localizzate lungo il Maremola così come indicate in cartografia.</p> <p>Detti Strumenti Urbanistici Attuativi potranno essere attivi tramite apposita convenzione che comporti accordi con i proprietari dei suoli, al fine di regolare l'utilizzo e l'erogazione di servizi a uso pubblico; ove tale convenzione venga stipulata, non verrà posta in essere alcuna procedura espropriativa sui suoli che risulteranno essere asserviti all'uso pubblico.</p> <p>3. Vigono le seguenti prescrizioni relative al reperimento dei servizi pubblici od uso pubblico:</p> <p>a) negli Strumenti Urbanistici Attuativi riguardanti le zone (b) e (c) dovranno essere acquisite dai privati e cedute gratuitamente al Comune aree per servizi pubblici corrispondenti allo standard di 18 mq./stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, da individuarsi e da cedersi solo ed esclusivamente all'interno del perimetro di S.U.A.. I rimanenti 6 mq prescritti nelle specifiche norme di zona, dimostrata la indisponibilità di spazi idonei, possono essere individuati in aree destinate a servizi o in zone ad indice trasferibile.</p> <p>b) negli Strumenti Urbanistici Attuativi riguardanti le zone (A) e (s), le aree per servizi pubblici (da individuarsi e cedersi al Comune all'interno del perimetro degli stessi Strumenti Urbanistici Esecutivi) potranno risultare in misura inferiore a 18 mq./ stanza a condizione che:</p>	<p>comporti un accordo con l'ente ai fini dell'erogazione di servizi pubblici e d'uso pubblico da parte del suddetto; in tal caso non verrà posta in essere alcuna procedura espropriativa sui suoli che risulteranno essere asserviti all'uso pubblico quali viabilità, parcheggi, verde attrezzato.</p> <p>2. Nelle zone F2, gli Strumenti Urbanistici Attuativi debbono essere di iniziativa pubblica ed estesi a porzioni spazialmente significative nell'ambito dei parchi di interesse territoriale; coinvolgendo inoltre in due distinti piani unitari:</p> <p>a) Le aree pubbliche e private connesse dall'azonamento spazialmente continuo nella zona che comprende parte del Trabocchetto.</p> <p>b) Le aree pubbliche e private localizzate lungo il Maremola così come indicate in cartografia.</p> <p>Detti Strumenti Urbanistici Attuativi potranno essere attivi tramite apposita convenzione che comporti accordi con i proprietari dei suoli, al fine di regolare l'utilizzo e l'erogazione di servizi a uso pubblico; ove tale convenzione venga stipulata, non verrà posta in essere alcuna procedura espropriativa sui suoli che risulteranno essere asserviti all'uso pubblico.</p> <p>3. Vigono le seguenti prescrizioni relative al reperimento dei servizi pubblici od uso pubblico:</p> <p>a) negli Strumenti Urbanistici Attuativi riguardanti le zone (b) e (c) dovranno essere acquisite dai privati e cedute gratuitamente al Comune aree per servizi pubblici corrispondenti allo standard di 18 mq./stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, da individuarsi e da cedersi solo ed esclusivamente all'interno del perimetro di S.U.A.. I rimanenti 6 mq prescritti nelle specifiche norme di zona, dimostrata la indisponibilità di spazi idonei, possono essere individuati in aree destinate a servizi o in zone ad indice trasferibile.</p> <p>b) negli Strumenti Urbanistici Attuativi riguardanti le zone (A) e (s), le aree per servizi pubblici (da individuarsi e cedersi al Comune all'interno del perimetro degli stessi Strumenti Urbanistici Esecutivi) potranno risultare in misura inferiore a 18 mq./ stanza a condizione che:</p>
---	---

<p>I) nelle zone (A) siano reperiti all'interno del S.U.A. almeno 2,5 mq./stanza per parcheggi pubblici; i rimanenti 15,5 mq./stanza, ove si è dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18mq./stanza ex D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti gratuitamente al Comune in aree esterne a quelle coinvolte dal S.U.A. e comunque nelle adiacenze immediate ovvero su aree di effettiva accessibilità, siccome acconsente il punto 2 dell'art. 4 L. 1444/1968.</p> <p>II) nelle zone (s) siano reperiti all'interno del S.U.A. almeno 2,5 mq./stanza per parcheggi pubblici nonché 9,0 mq./stanza per parco, sport e gioco; i rimanenti 6,5 mq./stanza, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18 mq./stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti gratuitamente al Comune in aree esterne a quelle coinvolte da S.U.A. e comunque nelle adiacenze immediate ovvero in aree di effettiva accessibilità, siccome acconsente il punto 2 dell'art. 4 D.M. 1444/1968.</p> <p>4. in tutte le altre zone del P.R.G. le aree previste da standard di legge dovranno essere reperite in misura piena all'interno dei relativi Strumenti Urbanistici Attuativi o nell'ambito del suolo asservito per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato laddove prevista in alternativa allo S.U.A.</p> <p>5. È facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere, esclusivamente per le zone "A" e "B" del D.M. 2 aprile 1968 in luogo della cessione, la monetizzazione parziale delle aree da destinare a standard urbanistici qualora non siano reperibili con il Permesso a Costruire Convenzionato o all'interno dello S.U.A.</p>	<p>I) nelle zone (A) siano reperiti all'interno del S.U.A. almeno 2,5 mq./stanza per parcheggi pubblici; i rimanenti 15,5 mq./stanza, ove si è dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18mq./stanza ex D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti gratuitamente al Comune in aree esterne a quelle coinvolte dal S.U.A. e comunque nelle adiacenze immediate ovvero su aree di effettiva accessibilità, siccome acconsente il punto 2 dell'art. 4 L. 1444/1968.</p> <p>II) nelle zone (s) siano reperiti all'interno del S.U.A. almeno 2,5 mq./stanza per parcheggi pubblici nonché 9,0 mq./stanza per parco, sport e gioco; i rimanenti 6,5 mq./stanza, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire interamente 18 mq./stanza ex art. 3 D.M. 1444/1968, potranno essere acquisiti dai privati e ceduti gratuitamente al Comune in aree esterne a quelle coinvolte da S.U.A. e comunque nelle adiacenze immediate ovvero in aree di effettiva accessibilità, siccome acconsente il punto 2 dell'art. 4 D.M. 1444/1968.</p> <p>4. in tutte le altre zone del P.R.G. le aree previste da standard di legge dovranno essere reperite in misura piena all'interno dei relativi Strumenti Urbanistici Attuativi o nell'ambito del suolo asservito per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato laddove prevista in alternativa allo S.U.A.</p> <p>5. È facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere, esclusivamente per le zone "A" e "B" del D.M. 2 aprile 1968 in luogo della cessione, la monetizzazione parziale delle aree da destinare a standard urbanistici qualora non siano reperibili con il Permesso a Costruire Convenzionato o all'interno dello S.U.A.</p>
<p>ART. 22. (testo inesistente)</p>	
<p>ART. 23 MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incremento delle unità immobiliari, anche in assenza di opere edilizie, la quantità di spazi per parcheggi pertinenziali necessaria potrà essere monetizzata con le modalità di cui all'art. 2 della legge Regionale 06/08/2001</p>	<p>ART. 22 23 MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incremento delle unità immobiliari, anche in assenza di opere edilizie <i>od anche in presenza delle stesse - purchè non implicanti ampliamenti volumetrici che</i></p>

n° 24.	<i>comportino considerevoli aumenti del peso insediativo - la quantità di spazi per parcheggi pertinenziali necessaria potrà essere monetizzata con le modalità di cui all'art. 2 della legge Regionale 06/08/2001 n° 24.</i>
<p>ART. 23 ASSERVIMENTO DELLE AREE NECESSARIE PER LA EDIFICAZIONE E RISPETTO DEGLI STANDARDS.</p> <p>1. La concessione di edificare comporta l'asservimento delle aree necessarie per computarvi il volume o la superficie coperta delle costruzioni ammesse, sulla base degli indici prescritti nelle norme e nelle tabelle allegate. Detto asservimento dovrà risultare da atto pubblico, da trascriversi nei registri immobiliari e da trasmettere al Comune.</p> <p>2. Ai fini dell'asservimento di aree per nuove costruzioni non può essere considerata la superficie già asservita alle costruzioni esistente secondo la normativa vigente al momento in cui esse furono autorizzate e che sono visualizzate nella allegata tav. N. 4; e inoltre, non può essere asservita a una distanza minore di m. 5 l'area circostante le costruzioni, preesistenti alla data di adozione della presente normativa, salvo che non esista agli atti del Comune un regolare asservimento effettuato in base alla normativa vigente al momento del rilascio della concessione edilizia.</p> <p>3. L'area asservita deve essere di norma contigua a quella su cui insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati autorizzati nei quali attraverso S.U.A. viene applicato il meccanismo trasferibile, le aree potranno non essere contigue.</p> <p>4. In tutti i casi in cui, nelle presenti Norme, si faccia riferimento al concetto di "lotto", esso deve considerarsi tale anche se risultante della somma di particelle catastali separate da infrastrutture viarie come: strade vicinali private o gravate da servitù di pubblico passo, strade comunali; oppure da corsi d'acqua non iscritti negli elenchi ex lege delle acque pubbliche.</p>	<p>ART. 23 ASSERVIMENTO DELLE AREE NECESSARIE PER LA EDIFICAZIONE E RISPETTO DEGLI STANDARDS.</p> <p>1 La concessione di edificare comporta l'asservimento delle aree necessarie per computarvi il volume o la superficie coperta delle costruzioni ammesse, sulla base degli indici prescritti nelle norme e nelle tabelle allegate. Detto asservimento dovrà risultare da atto pubblico, da trascriversi nei registri immobiliari e da trasmettere al Comune.</p> <p>2 Ai fini dell'asservimento di aree per nuove costruzioni non può essere considerata la superficie già asservita alle costruzioni esistente secondo la normativa vigente al momento in cui esse furono autorizzate e che sono visualizzate nella allegata tav. N. 4; e inoltre, non può essere asservita a una distanza minore di m. 5 l'area circostante le costruzioni, preesistenti alla data di adozione della presente normativa, salvo che non esista agli atti del Comune un regolare asservimento effettuato in base alla normativa vigente al momento del rilascio della concessione edilizia.</p> <p>3. L'area asservita deve essere di norma contigua a quella su cui insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati autorizzati nei quali attraverso S.U.A. viene applicato il meccanismo trasferibile, le aree potranno non essere contigue.</p> <p>4 In tutti i casi in cui, nelle presenti Norme, si faccia riferimento al concetto di "lotto", esso deve considerarsi tale anche se risultante della somma di particelle catastali separate da infrastrutture viarie come: strade vicinali private o gravate da servitù di pubblico passo, strade comunali; oppure da corsi d'acqua non iscritti negli elenchi ex lege delle acque pubbliche.</p>
ART. 24 RICOMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DI VOLUMI ESISTENTI	ART. 24 RICOMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DI VOLUMI ESISTENTI

<p>I volumi esistenti al 31.12.2002, con l'esclusione dei manufatti meritevoli di conservazione in ragione delle loro pregevoli caratteristiche architettoniche e tipologiche, edificati con regolare titolo abilitativo, per i quali le norme di zona ammettano interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 lettera d del DPR 6 aprile 2001 n. 380) e che si trovino in condizione di degrado e/o di incompatibilità tipologica con il contesto di riferimento potranno essere oggetto di ricomposizione architettonica, anche mediante limitate traslazioni, compensazioni e accorpamenti all'interno del medesimo lotto di appartenenza, senza che ciò venga considerato nuova costruzione, a condizione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ che si proceda attraverso il Permesso a Costruire Convenzionato; ✓ che il volume accorpato e traslato non sia superiore a 1000 mc; ✓ che vengano rispettate le prescrizioni di zona in tema di destinazione d'uso, distanze, altezze ed obbligo di parcheggi pertinenziali; ✓ che l'intervento non riguardi immobili siti in zona A di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. 	<p>I volumi esistenti al 31.12.2002, con l'esclusione dei manufatti meritevoli di conservazione in ragione delle loro pregevoli caratteristiche architettoniche e tipologiche, edificati con regolare titolo abilitativo, per i quali le norme di zona ammettano interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 lettera d del DPR 6 aprile 2001 n. 380) e che si trovino in condizione di degrado e/o di incompatibilità tipologica con il contesto di riferimento potranno essere oggetto di ricomposizione architettonica, anche mediante limitate traslazioni, compensazioni e accorpamenti all'interno del medesimo lotto di appartenenza, senza che ciò venga considerato nuova costruzione, a condizione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ che si proceda attraverso il Permesso a Costruire Convenzionato; ✓ che il volume accorpato e traslato non sia superiore a 1000 mc; ✓ che vengano rispettate le prescrizioni di zona in tema di destinazione d'uso, distanze, altezze ed obbligo di parcheggi pertinenziali; ✓ che l'intervento non riguardi immobili siti in zona A di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<p>ART. 25 (articolo inesistente)</p>	
<p>ART. 26 - EDIFICI DA DEMOLIRE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE</p> <p>In tutto il territorio comunale, escluse le zone di tipo "A", qualora si renda necessario demolire un edificio, di volume inferiore a 500 mc al fine di realizzare un'opera pubblica, in alternativa all'indennizzo previsto dalla procedura espropriativa, è facoltà della Pubblica Amministrazione concedere al proprietario la possibilità di traslare e ricostruire l'immobile tramite Permesso di Costruzione Convenzionato, con un premio di cubatura pari al 30% della volumetria demolita, nel rispetto delle prescrizioni di Zona in tema di distanze, altezze, tipologia ed obbligo di parcheggi pertinenziali e a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) l'opera pubblica sia debitamente prevista nei pertinenti atti programmatici dell'Amministrazione; b) la previsione agevolativa non costituisca beneficio aggiuntivo rispetto a facoltà di ampliamento "una tantum". 	<p>ART. 25 26 - EDIFICI DA DEMOLIRE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE</p> <p>In tutto il territorio comunale, escluse le zone di tipo "A", qualora si renda necessario demolire un edificio, di volume inferiore a 500 mc al fine di realizzare un'opera pubblica, in alternativa all'indennizzo previsto dalla procedura espropriativa, è facoltà della Pubblica Amministrazione concedere al proprietario la possibilità di traslare e ricostruire l'immobile tramite Permesso di Costruzione Costruire Convenzionato, con un premio di cubatura pari al 30% della volumetria demolita, nel rispetto delle prescrizioni di Zona in tema di distanze, altezze, tipologia ed obbligo di parcheggi pertinenziali e a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) l'opera pubblica sia debitamente prevista nei pertinenti atti programmatici dell'Amministrazione; b) la previsione agevolativa non costituisca beneficio aggiuntivo rispetto a facoltà di ampliamento "una tantum".

<p>e) la costruzione interessata o l'area di riallocazione non siano interessate dalle limitazioni per le zone percorse dal fuoco di cui all'art. 46 della legge regionale n. 4 del 1999;</p> <p>d) l'edificio interessato non sia soggetto a tutela storico-artistica ai sensi del vigente T.U.;</p> <p>e) nel caso di area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale, vengano conseguite le pertinenti autorizzazioni.</p>	<p>c) la costruzione interessata o l'area di riallocazione non siano interessate dalle limitazioni per le zone percorse dal fuoco di cui all'art. 46 della legge regionale n. 4 del 1999;</p> <p>d) l'edificio interessato non sia soggetto a tutela storico-artistica ai sensi della <u>normativa vigente. T.U.</u>;</p> <p>e) nel caso di area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale, vengano conseguite le pertinenti autorizzazioni.</p>
<p>ART. 27 - SUPERFICIE MEDIA DEGLI ALLOGGI</p> <p>Su tutto il territorio comunale, qualora sia consentita la realizzazione di nuovi alloggi, anche attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, la superficie netta media degli alloggi realizzati nell'ambito dell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 35,00.</p>	<p>ART. 27 - SUPERFICIE MEDIA DEGLI ALLOGGI</p> <p>Su tutto il territorio comunale, qualora sia consentita la realizzazione di nuovi alloggi, anche attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, la superficie netta media degli alloggi realizzati nell'ambito dell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 35,00.</p>

