



COMUNE DI GENOVA

Piano Urbanistico Comunale

approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000



Norme di Attuazione

INDICE

CAPO I NORME GENERALI

art. 1	- Struttura del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).....	pag.	1
art. 2	- Zone Territoriali.....	"	2
art. 3	- Delimitazione del centro abitato.....	"	3
art. 4	- Ambiti speciali.....	"	3
art. 5	- Norme di attuazione.....	"	3
art. 6	- Disciplina geologica e conoscenza della dinamica dei suoli.....	"	4
art. 7	- Attuazione del piano.....	"	4
art. 7 bis	- Programmazione.....	"	5
art. 7 ter	- Verifica dell'attuazione del piano.....	"	6
art. 8	- Pianificazione settoriale.....	"	7
art. 9	- Pianificazione delle strutture ricettive.....	"	7
art. 10	- Piano comunale delle energie rinnovabili.....	"	8
art. 11	- Quadro generale della compatibilità e Valutazione di Impatto Ambientale.....	"	8
art. 12	- Progetto Unitario (P.U.).....	"	9
art. 13	- Studio Organico d'Insieme (S.O.I.).....	"	10
art. 14	- Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.).....	"	10
art. 15	- Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).....	"	11
art. 16	- Parametri.....	"	11
art. 17	- Superficie Agibile (S.A.).....	"	12
art. 18	- Superficie netta di vendita (S.N.V.).....	"	12
art. 19	- Volume virtuale.....	"	13
art. 20	- Lotto asservibile.....	"	13
art. 21	- Fondo agricolo.....	"	13
art. 22	- Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.).....	"	14
art. 23	- Superficie asservita.....	"	14
art. 24	- Interventi ricadenti in sottozone diverse.....	"	14
art. 25	- Superficie coperta.....	"	14
art. 26	- Distanza.....	"	15
art. 27	- Altezza.....	"	15
art. 28	- Numero dei piani.....	"	15
art. 29	- Locali tecnici.....	"	15
art. 30	- Pertinenze.....	"	16
art. 31	- Piani fondi.....	"	16

art. 32	- Piani interrati.....	pag.	16
art. 33	- (soppresso).....	"	16
art. 34	- Edificio incompatibile.....	"	16
art. 35	- Edificio esistente.....	"	17
art. 36	- Edificio preesistente.....	"	17
art. 37	- Edificio a carattere civile.....	"	17
art. 37 bis	- Locali di pubblico spettacolo.....	"	17
art. 38	- Superfetazioni.....	"	18
art. 39	- Manufatti diversi dagli edifici.....	"	18
art. 40	- Impianti tecnologici a rete e diffusi.....	"	19
art. 41	- Reti tecnologiche speciali.....	"	19
art. 42	- Opere di riassetto idrogeologico e di modificazione dell'assetto geomorfologico.....	"	20
art. 42 bis	- Orti urbani.....	"	20
art. 43	- Attività e funzioni.....	"	20
art. 44	- Funzioni ammesse e vietate.....	"	27
art. 44 bis	- Funzione caratterizzante.....	"	28
art. 45	- Tipi di intervento.....	"	28
art. 46	- Interventi di carattere straordinario.....	"	37
art. 47	- Interventi di carattere temporaneo.....	"	38
art. 48	- Limiti all'attività edificatoria.....	"	38
art. 49	- Dotazione minima di urbanizzazione primaria.....	"	41
art. 50	- Caratteristiche tecniche della viabilità.....	"	42
art. 51	- Parcheggi di pertinenza.....	"	43
art. 52	- Difesa dagli allagamenti.....	"	45
art. 53	- Altre urbanizzazioni primarie.....	"	46
art. 54	- Riqualificazione ambientale.....	"	46
art. 55	- Attuazione di opere pubbliche.....	"	47
art. 56	- Valutazione paesistica delle reti tecnologiche speciali...	"	47
art. 57	- Zone di recupero.....	"	47
art. 58	- Validità degli Strumenti Urbanistici Attuativi.....	"	48
art. 59	- Concessioni già rilasciate.....	"	51

CAPO II NORME DI ZONA

art. 60	- Zona A: Tessuto storico.....	pag.	52
art. 61	- Sottozona AS, AC, AV, AE.....	"	52
	• Sottozona AS.....	"	53
	• Sottozona AC.....	"	61
	• Sottozona AV.....	"	74
	• Sottozona AE.....	"	81

art. 62	- Zona B: Tessuto urbano e di frangia.....	pag.	89
art. 63	- Sottozona BA, BB, BC, BE.....	"	89
	• Sottozona BA.....	"	90
	• Sottozona BB.....	"	98
	• Sottozona BC.....	"	109
	• Sottozona BE.....	"	116
art. 64	- Zona D: Produttivo.....	"	125
art. 65	- Sottozona DD, DT, DM, DU.....	"	125
	• Sottozona DD.....	"	126
	• Sottozona DT.....	"	133
	• Sottozona DM.....	"	139
	• Sottozona DU.....	"	145
art. 66	- Zona R: Ricettivo.....	"	151
art. 67	- Sottozona RH, RC.....	"	151
	• Sottozona RH.....	"	151
	• Sottozona RC.....	"	159
art. 68	- Zona E: Tessuto agricolo.....	"	163
art. 69	- Sottozona EE, EM, EB, EP.....	"	163
	• Sottozona EE.....	"	163
	• Sottozona EM.....	"	176
	• Sottozona EB.....	"	189
	• Sottozona EP.....	"	197
art. 70	- Zona F: Servizi.....	"	203
art. 71	- Sottozona FF, FP, FU, FB.....	"	203
	• Sottozona FF.....	"	204
	• Sottozona FP.....	"	211
	• Sottozona FU.....	"	216
	• Sottozona FB.....	"	220
art. 72	- Zona H: Rete idrografica.....	"	226
art. 73	- Zona X: Infrastrutture.....	"	229
art. 74	- Zona T: Impianti tecnologici.....	"	238
art. 75	- Zona W: Aree di rispetto e di salvaguardia.....	"	242
art. 75bis	- Zona Amb: Ambiti speciali di riqualificazione urbana o ambientale.....	"	244
art. 75ter	- Zona Dst: Distretti di trasformazione.....	"	250

AREE SOGGETTE A NORMA SPECIALE.....	pag.	257
-------------------------------------	------	-----

NORME GEOLOGICHE

0.1	Inquadramento.....	pag.	264
0.2	Articolazione delle norme.....	"	265
0.3	Carta inventario dei fenomeni franosi.....	"	265
1.0	PRESCRIZIONI GENERALI		
	* 11 Ambito di applicazione.....	"	266
	* 12 Interventi in zone miste.....	"	266
	* 13 Interventi in zone urbanizzate.....	"	266
	* 14 Responsabilità e obblighi.....	"	267
	* 15 Norme di salvaguardia idrogeologica, idraulica, litoranea...	"	267
2.0	DOCUMENTAZIONE		
	* 21 Documentazione Geologica e Geotecnica.....	"	269
	* 22 Pratiche urbanistico edilizie a procedimento accelerato semplificato.....	"	271
	* 23 Elaborati grafici da allegare alle relazioni.....	"	271
	* 24 Materiale cognitivo.....	"	272
3.0	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	"	273
4.0	ARTICOLATO NORMATIVO		
	* 41 Zona A (Aree con suscettività d'uso non condizionata.....	"	274
	* 42 Zone B (Aree con suscettività d'uso parzialmente condi- zionata).....	"	277
	* 43 Zone C (Aree con suscettività d'uso limitata).....	"	280
	* 44 Zone D (Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizio- nata all'adozione di cautele specifiche).....	"	284
	* 45 Zone E (Aree allo stato attuale interdette).....	"	288

CAPO I

NORME GENERALI

art. 1)

Struttura del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

1. Il P.U.C. disciplina gli usi, il riassetto ecologico-ambientale, la valorizzazione storico-culturale, le trasformazioni compatibili e sostenibili del territorio comunale, adeguandosi agli obiettivi stabiliti dagli accordi internazionali.
2. Il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee e speciali e articolato in organismi territoriali elementari ai fini della disciplina paesistica.
3. Ciascuna zona é dotata di una disciplina degli interventi, integrata negli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico. Sono inoltre indicati nella cartografia di P.U.C. perimetri e segnaletiche speciali che individuano aree, infrastrutture ed immobili soggetti a discipline di settore.
4. Il P.U.C., sulla base di elaborazioni analitiche e descrittive, é costituito dai seguenti elaborati:
 - 4.1 Elaborati prescrittivi:
 - Zonizzazione, in scala 1:5.000;
 - Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio, in scala 1:5.000;
 - Centro Storico - planimetria delle categorie degli edifici e degli ambiti, in scala 1:1.000;
 - Norme di attuazione;
 - Norme geologiche di attuazione;
 - Schede degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione.
 - 4.2 Elaborati orientativi:
 - Verifica analitica servizi, in scala 1:5.000;
 - Livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto insediativo, in scala 1:5.000;
 - Analisi paesistica del territorio extraurbano e criteri di intervento sui tessuti insediativi;
 - Centro Storico: analisi degli isolati campione - ipotesi progettuali preliminari;
 - Centro Storico: modello di relazione tecnica di diagnosi e progetto e di scheda tecnica descrittiva per unità edilizie.

art. 2) Zone territoriali

1. L'intero territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali di seguito indicate:

1.1 Zone territoriali omogenee di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2.4.1968 o assimilabili:

ZONA A	tessuto storico
ZONA B	tessuto urbano
ZONA D	produttivo e ricettivo (ZONA R)
ZONA E	tessuto agricolo
ZONA F	servizi

Le zone suddette, per le diverse condizioni storiche e fisiche e in ragione delle differenti finalità da perseguire, sono articolate in sottozone regolate in modo diversificato e sono concettualmente riconducibili ad ambiti di conservazione e riqualificazione.

1.2 Zone territoriali speciali:

ZONA H	rete idrografica, corsi d'acqua e opere idrauliche principali
ZONA X	infrastrutture
ZONA T	impianti tecnologici
ZONA W	aree di rispetto e di dissesto
ZONA Amb	ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale
ZONA Dst	distretti di trasformazione in cui sono previste complesse modifiche di assetto territoriale. Il P.U.C. definisce gli obiettivi e i criteri guida della trasformazione, rinviando il compiuto assetto dell'area alla fase operativa.

1.3 La sottozona EP e le zone H e W sono concettualmente riconducibili a territori non insediabili.

art. 3)**Delimitazione del centro abitato**

1. Il P.U.C. recepisce il limite del centro abitato perimetrato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 36/1994 ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada emanato con decreto legislativo 30.4.1992 n. 285.
2. La delimitazione suddetta ha anche effetti di perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n° 865/1971 e di centro abitato ai fini della legge regionale n. 9/1993 e della legge n. 765/1967.
3. (soppresso)
4. E' obiettivo del P.U.C. il contenimento delle aree urbanizzate assumendo come priorità la qualificazione dell'esistente rispetto all'espansione dell'edificato.

art. 4)**Ambiti speciali**

1. Nelle planimetrie del P.U.C., in alcuni casi, sono sovrapposti alla zonizzazione perimetri e segnaletiche speciali che individuano ambiti, infrastrutture ed immobili soggetti a recupero, a progettazione unitaria, a controllo ambientale, a regimi normativi di disciplina paesistica, per i quali valgono le prescrizioni proprie delle zone che li comprendono nonché quelle particolari, connotative del singolo ambito.

art. 5)**Norme di attuazione**

1. Il capo I contiene le norme volte a definire in modo univoco i contenuti e i parametri del P.U.C. nonché quelle di portata generale su tutto il territorio comunale.
2. Il capo II contiene le norme relative alle singole zone e, per ciascuna di esse, indica la funzione caratterizzante, le funzioni ammesse, la disciplina dei tipi di intervento consentiti sugli edifici esistenti, per la sistemazione delle aree e per la costruzione di nuovi edifici, nonché le relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, che costituiscono espressamente disciplina paesistica ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 6/91.
3. Le norme contenute nel capo II relative alle zone esterne al tessuto urbano fanno altresì riferimento a criteri di intervento sui tessuti insediativi contenuti in appositi elaborati e visualizzati nella cartografia di livello puntuale.

4. Tali norme sono integrate, per gli ambiti speciali di riqualificazione e per i distretti di trasformazione, individuati nella cartografia del P.U.C. e distinti con una numerazione progressiva, con schede individuali che evidenziano l'obiettivo della riqualificazione o della trasformazione territoriale e ne dettano la specifica disciplina.

art. 6)

Disciplina geologica e conoscenza della dinamica dei suoli

1. Il P.U.C. contiene prescrizioni che riguardano l'intero territorio comunale relative agli aspetti idrogeologici e geotecnici, contenuti in apposite planimetrie e nel relativo testo normativo.
2. Le prescrizioni di carattere geologico e idrogeologico possono risultare limitative delle previsioni edificatorie prevalendo, in tal caso, su di esse; possono altresì riguardare le modalità gestionali per la manutenzione dei suoli e delle pertinenze immobiliari, la viabilità e le infrastrutture.
3. Gli approfondimenti di natura geologica, idrogeologica e geotecnica possono venire integrati con rilievi volti a stabilire:
 - le presenze archeologiche e paleobotaniche;
 - eventuali contaminazioni da sostanze tossiche e nocive dei terreni;
 - livelli di radioattività naturali del terreno.

art. 7)

Attuazione del piano

1. Il P.U.C. si attua, in linea generale, per titolo abilitativo edilizio diretto.
2. Il titolo abilitativo cui assoggettare i singoli interventi è determinato in base alle leggi vigenti in materia.
3. Nei casi in cui l'attuazione del P.U.C. sia subordinata a particolari condizioni a carico del soggetto attuatore, gli interventi sono sottoposti a concessione condizionata.
Le condizioni e i divieti apposti alle concessioni edilizie perdurano per l'intera vigenza del presente P.U.C.
4. Nei casi in cui l'attuazione del P.U.C. sia subordinata a impegni che implicano un rapporto convenzionale tra il soggetto attuatore e la Civica Amministrazione, gli interventi sono sottoposti a concessione convenzionata; il relativo schema di convenzione è soggetto all'approvazione della Giunta comunale.

5. Le presenti norme definiscono i casi e gli ambiti in cui é prescritta l'approvazione di un Progetto Unitario, di uno Studio Organico d'Insieme o di uno Schema di Assetto Urbanistico; definiscono altresì i casi e gli ambiti complessi in cui è obbligatorio il ricorso al Progetto Urbanistico Operativo.
6. Resta ferma la facoltà della Civica Amministrazione di utilizzare il Progetto Urbanistico Operativo quando ne ricorrano i presupposti di legge, in particolare con riferimento all'esigenza di realizzare opere di urbanizzazione o, comunque, di attivare procedure coattive.
7. E' inoltre fatto salvo il ricorso a procedure speciali previste dalle leggi vigenti, quali approvazioni di opere pubbliche, intese, accordi di programma e conferenze dei servizi.

art. 7bis)**Programmazione**

1. Lo sviluppo operativo del P.U.C. viene gestito tramite un Programma attuativo delle azioni di governo del territorio che contiene l'esplicitazione delle strategie e delle priorità, nonché la precisazione delle modalità e dei contenuti dell'azione pianificatoria.
2. Il Programma attuativo è predisposto all'inizio di ogni mandato amministrativo e ha validità pari alla durata in carica del governo comunale.
3. Il Programma attuativo è approvato dal Consiglio Comunale, previa effettuazione di ampie consultazioni con la popolazione, con le organizzazioni e con gli operatori, preannunciate con avviso pubblico.
4. Il Programma attuativo è modificabile annualmente sulla base di accertate e nuove esigenze ed opportunità di interesse generale o di maggiore efficacia operativa.
5. Il Programma attuativo indica gli strumenti, i programmi e i progetti attuativi che devono essere formati per l'attuazione di rilevanti nuovi insediamenti e ristrutturazioni urbanistiche in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici e lo stato delle urbanizzazioni del territorio interessato ed in riferimento all'unità territoriale cittadina e all'assetto delle cinque grandi aree territoriali.
6. In questo contesto le funzioni ammesse nei distretti di trasformazione dovranno garantire la copertura integrale del territorio in relazione al fabbisogno, per cui gli interventi dei privati in un distretto di trasformazione che risponderanno ad una esigenza territoriale tale da soddisfarla, faranno decadere la stessa funzione in altri distretti attigui. I servizi e le infrastrutture ad essi collegate saranno quindi parte integrante del progetto sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

- 6 bis. Tale decadenza sarà sancita da una variante di aggiornamento del P.U.C.
7. Le opere pubbliche, gli interventi su aree pubbliche e quelli con rilevanti risvolti occupazionali possono essere realizzati ancorchè non inclusi nel Programma attuativo.

art. 7ter)

Verifica dell'attuazione del piano

1. Ad intervenuta approvazione del P.U.C., la Giunta Comunale annualmente presenta al Consiglio Comunale e alla città una relazione sull'attuazione del P.U.C. stesso nell'anno precedente.
2. Il documento contiene dati e notizie riferiti a progetti e all'attività edilizia pubblica e privata in corso indicando i soggetti operanti nel settore, il rispetto delle normative, il quadro degli accordi e delle convenzioni, le tecnologie impiegate per la diminuzione dell'impatto ambientale e per favorire il risparmio energetico.
3. La relazione indica i livelli di qualità urbana conseguiti mediante gli interventi, in particolare nei distretti di trasformazione e di attuazione dei piani di bacino ovvero evidenzia i dati negativi eventualmente riscontrati.
4. I livelli di qualità urbana sono definiti ponendo in relazione l'attività urbanistico-edilizia, condotta in forme ambientalmente sostenibili, con i seguenti parametri tipici dell'interazione antropica con l'ambiente urbano densamente insediato:
 - il decremento percentuale di nuovi volumi costruiti e di suoli urbanizzati;
 - le richieste e l'impiego di finanziamenti agevolati per il recupero edilizio ed ambientale;
 - l'acquisizione a diverso titolo di alloggi sfitti;
 - gli edifici interessati da ristrutturazione di tipo edilizio-impiantistica ed estetico-ambientale in forma globale;
 - le superfici agro-silvo-pastorali ripristinate all'uso produttivo e/o socio-ambientale;
 - le superfici percorse da incendi boschivi e prativi;
 - l'incidenza dell'inquinamento atmosferico ed acustico;
 - i volumi degli autoveicoli circolanti e i flussi sulle principali arterie;
 - la disponibilità e l'uso dei servizi di trasporto pubblico e collettivo;
 - il numero di parcheggi residenziali realizzati senza eliminazione di aree verdi;
 - il volume di merci portuali inoltrate via ferroviaria;
 - le percentuali di raccolta differenziata, selezionata e trattata dei rifiuti;
 - l'aumento di spazi verdi e per servizi nel centro abitato delimitato;
 - l'estensione delle aree pedonali e delle vie sottoposte a traffico limitato e controllato;
 - le superfici pedonali de-asfaltizzate;
 - i livelli d'inquinamento delle acque dolci, freatiche e di balneazione.

5. Ai fini della predisposizione della relazione di cui sopra verrà predisposta un'apposita scheda informatizzata di rilevazione dei dati, da compilare in sede di progettazione.

art. 8)**Pianificazione settoriale**

1. Il P.U.C. concorre a individuare le condizioni generali di compatibilità nonché indicazioni specifiche e modalità progettuali per la predisposizione e l'aggiornamento di appositi piani di settore, previsti dalla legislazione vigente, quali i piani relativi ai bacini idrografici, al traffico, all'inquinamento acustico e atmosferico, all'energia, allo smaltimento dei rifiuti, alle discariche, alla raccolta differenziata e selezionata dei rifiuti solidi urbani, al commercio e agli orari.
2. In conseguenza dell'entrata in vigore del P.U.C., la Civica Amministrazione deve altresì dotarsi di appositi regolamenti che disciplinino l'attività edilizia, l'arredo urbano e il verde, in coerenza con le presenti norme, nonché del repertorio delle aree asservite alle costruzioni.

art. 9)**Pianificazione delle strutture ricettive**

1. Fino all'avvenuta approvazione della disciplina urbanistico-edilizia delle strutture ricettive a norma della legge regionale n. 7/1993 e successive modificazioni, le previsioni di nuove strutture ricettive possono essere attuate limitatamente alla tipologia di alberghi e campeggi.
2. (soppresso)

art. 10) Piano comunale delle energie rinnovabili

1. I contenuti e gli elaborati di P.U.C. relativi alle reti e impianti tecnologici costituiscono il piano comunale delle energie rinnovabili ai sensi della legge 10/1991.
2. Le attività di pianificazione, d'insediamento e recupero urbanistico-edilizio, nonché la previsione e la gestione delle infrastrutture di trasporto di persone e di merci, si relazionano agli obiettivi di contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge n.10/1991 accordando preferenza ed incentivando le soluzioni localizzative, infrastrutturali, tecnologiche e gestionali a minor domanda energetica, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili, la cogenerazione calore-elettricità, la diminuzione dei consumi dei propellenti per l'auto-trazione.
3. Gli elaborati costitutivi e l'aggiornamento dinamico dei dati edilizi del P.U.C. costituiscono base di riferimento per la realizzazione e la gestione di un piano energetico comunale.
4. Il piano energetico comunale potrà avere ampiezza sovra-comunale e/o metropolitana e includere una analisi degli attuali consumi energetici comprensoriali, una valutazione dell'efficienza energetica dei sistemi insediativi e infrastrutturali nonché i bilanci delle emissioni in atmosfera e delle deposizioni di inquinanti al suolo mirando a raggiungere i traguardi di contenimento dei consumi ed emissione in ottemperanza alle risoluzioni della carta delle città europee per l'ambiente di cui all'Agenda 21.
5. Viene istituito un repertorio dell'efficienza energetica degli immobili del Comune sul quale vengono iscritte le caratteristiche e le prestazioni degli impianti e le attività di controllo delle emissioni in atmosfera effettuate.

art. 11) Quadro generale della compatibilità e Valutazione di Impatto Ambientale

1. Le previsioni localizzative e infrastrutturali del P.U.C. discendono da una valutazione di compatibilità delle scelte, volta ad ottimizzarne l'impatto ambientale. Resta fermo l'obbligo di sottoporre alla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti delle opere che ad essa sono tenuti per legge.
2. La prevalenza accordata al risanamento del territorio e le previsioni localizzative ed infrastrutturali tendono a conseguire l'obiettivo di una intrinseca ottimizzazione dell'impatto ambientale verificabile secondo parametri certi.

3. A scopo preventivo i progetti localizzativi e infrastrutturali di opere non ricadenti fra quelle sottoposte per obbligo di legge a Valutazione di Impatto Ambientale ma richiedenti l'approvazione di uno S.A.U. sono anch'essi corredati da una relazione sintetica in cui vengono indicate le principali incidenze degli interventi sulle componenti ambientali interessate e sui costi/benefici collettivi riferite a:
 - la geologia e l'idrogeologia del luogo;
 - il paesaggio urbano e rurale e le attività agricole anche ricreative;
 - l'evoluzione della matrice insediativa;
 - la fauna;
 - la flora;
 - la qualità dell'aria e delle acque;
 - l'onere gestionale dei servizi di smaltimento rifiuti, trasporto pubblico, acquedotto, fognatura e gas;
 - l'integrazione con i piani di protezione civile;
 - la mobilità veicolare e i flussi pendolari indotti;
 - la percettività sociale;
 - le mitigazioni apportate e i benefici diretti e indiretti.
4. I contenuti delle relazioni vengono ottimizzati per l'utilizzo statistico e la valutazione progressiva della qualità ambientale urbana curata dall'Osservatorio sulla città.

art. 12)**Progetto Unitario (P.U.)**

1. Si definisce Progetto Unitario un progetto di massima, redatto in scala adeguata e con tutti gli elaborati necessari, funzionale a fornire la soluzione complessiva di un problema predeterminato.
2. Esso é previsto in ambiti speciali, perimetrati in zonizzazione, ovvero nella disciplina degli interventi delle singole zone.
3. Il Progetto Unitario, ove necessario, può riguardare proprietà di terzi risultando, in questo caso, senza valenza coattiva, ma orientativo al momento dell'attivazione degli interventi da parte di questi ultimi, con obbligo di motivarne l'eventuale variazione.
4. Il Progetto Unitario costituisce documentazione obbligatoria, da approvarsi da parte della Giunta Comunale contestualmente all'eventuale convenzione, laddove prevista, prima del rilascio delle concessioni edilizie relative.
5. Il Progetto Unitario, quando ricada in ambito soggetto a P.U.O, diventa elemento costitutivo dello stesso.

art. 13) Studio Organico d'Insieme (S.O.I.)

1. Lo Studio Organico di Insieme é preordinato a garantire il rispetto e il reintegro delle qualità paesaggistiche, attraverso la valutazione progettuale dell'intervento sotto i seguenti aspetti:
 - interferenze con le visuali panoramiche e alterazione dei valori paesaggistici, con specifico riferimento agli aspetti meritevoli di particolare tutela, quali manufatti emergenti, monumenti, crinali, corsi d'acqua, essenze vegetali di pregio, superfici boscate e del paesaggio agrario storico;
 - analisi critica dei caratteri dimensionali, linguistici, tipologici e insediativi e funzionali delle preesistenze.
2. Lo S.O.I. deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza é determinata caso per caso, in funzione delle suddette valutazioni. Esso é costituito da planimetrie e sezioni di rilievo dello stato di fatto relative all'insediamento, alla copertura vegetale, alla geomorfologia e agli elementi di degrado riscontrabili e da elaborati atti a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento progettato nel contesto analizzato e pertanto deve precedere o accompagnare il progetto edilizio al fine di consentire l'istruttoria.
3. Possono essere richieste soluzioni progettuali alternative per ottenere il minimo impatto ambientale dell'intervento proposto.
4. La prescrizione dello S.O.I., ove contenuta nel P.U.C., costituisce disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
5. Le norme delle singole sottozone in alcuni casi prescrivono che lo S.O.I. debba essere integrato con valutazioni di carattere urbanistico e funzionale.
6. Dove lo S.O.I. sia stato prescritto nei contenuti di livello locale dello stesso Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e non venga riproposto in questa sede, esso é da intendersi assolto dalle indicazioni e dalle prescrizioni del P.U.C.

art. 14) Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.)

1. Lo Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) é preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme.

2. I contenuti obbligatori del S.A.U. sono:
 - organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
 - definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
 - individuazione di eventuali settori di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto alle aree interessate, e delle destinazioni d'uso specifiche;
 - criteri per la definizione progettuale della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, ove questo sia predeterminabile in relazione agli aspetti tecnologici e funzionali;
 - valutazione del peso insediativo in termini di servizi aggiuntivi richiesti e di flussi di traffico generati.
3. Lo S.A.U. deve essere esteso all'intera zona di intervento per la quale é prescritto specificandone dettagliatamente il perimetro ed é costituito almeno da una planimetria quotata in scala non inferiore a 1:2.000 e da relazione tecnica, che illustrino adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il P.U.C. assegna alla zona.
4. Lo S.A.U., laddove prescritto, costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, contestualmente alla convenzione attuativa, previa espressione del parere della Circostrizione competente e prima del rilascio delle relative concessioni edilizie.

art. 15) Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.)

1. I Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.) sono individuati e disciplinati nei contenuti e nelle procedure dalle leggi vigenti in materia.

art. 16) Parametri

1. Le norme del P.U.C. fanno riferimento a specifici parametri dimensionali, cui devono attenersi i progetti edilizi e urbanistici, di seguito definiti.

art. 17) Superficie Agibile (S.A.)

1. Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei soli muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non costituiscono S.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 non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli a destinazione commerciale;
 - i portici, le tettoie, i piani liberi, i poggioni, le logge;
 - i servizi pubblici realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti o da soggetti privati, ma ceduti o gravati da uso pubblico;
 - i parcheggi privati, anche non pertinenziali e le relative rampe solo se interrati o siti al piano terreno;
 - le sistemazioni di aree libere ancorché eventualmente concorrenti alla determinazione degli oneri di urbanizzazione.
3. 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.
4. 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 delle rampe di accesso e di comunicazione tra i piani.
5. In alcuni casi, specificatamente indicati nelle relative norme e riferiti a progetti in avanzata fase di definizione all'atto dell'adozione del P.U.C., la superficie viene misurata secondo le definizioni previgenti di S.L.A. (superficie lorda abitabile) e di S.L.U. (superficie lorda utile); le relative definizioni sono rispettivamente quella del P.R.G. 1980 e quella del P.T.C.I.P. A.C.L.

art. 18) Superficie netta di vendita (S.N.V.)

1. Si definisce Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) l'area destinata alla vendita ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione dei magazzini, dei depositi, dei locali di lavorazione, degli uffici e dei servizi.

art. 19) Volume virtuale

1. Si definisce volume virtuale, ai fini del calcolo degli spazi di pertinenza, degli spazi pubblici, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di m. 3,50.

art. 20) Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Il lotto asservibile deve essere interamente compreso in una zona di P.U.C. e non separato dall'area oggetto dell'edificazione se non per l'interposizione di piccole strade o corsi d'acqua.
3. Possono essere incluse nel lotto asservibile porzioni limitate di terreno in disponibilità del proponente poste entro o a margine del lotto stesso, seppure destinate a infrastrutture, a servizi pubblici o a urbanizzazione primaria; in questo caso le porzioni interessate assumono l'indice di utilizzazione della zona di intervento a condizione della cessione gratuita dell'area o della realizzazione anche parziale dell'opera.
4. Il Comune può altresì richiedere la cessione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di porzioni di lotto asservibile utilizzato ai fini dell'indice che, pur non essendo espressamente destinate a infrastrutture o a servizi pubblici, possono risultare funzionali alla realizzazione degli stessi.
5. Non é consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il P.U.C. attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

art. 21) Fondo agricolo

1. Si definisce fondo agricolo la porzione di terreno, interamente compresa in zona E, nella disponibilità del proponente su cui viene applicato l'indice di utilizzazione insediativa.
2. Il fondo agricolo può essere costituito da porzioni di terreno non adiacenti o appartenenti a sottozone diverse, purché interamente comprese entro la distanza di m. 500 dal perimetro del lotto da insediare.

art. 22) 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 da insediare o da conservare e il lotto asservibile o il fondo agricolo.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

art. 23) Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. (soppresso)
3. 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 della licenza o concessione edilizia relativa ai medesimi.
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 m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
4. Gli asservimenti relativi a nuovi interventi devono risultare da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, nonché in apposito repertorio ripartito in planimetria e registro, da conservarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune.

art. 24) Interventi ricadenti in sottozone diverse

1. Sono ammessi interventi su terreni appartenenti a zone o sottozone diverse, nel rispetto delle norme operanti in ciascuna porzione di terreno e a condizione che diano luogo a un insediamento coerente in termini di funzioni e di esiti progettuali.

art. 25) Superficie coperta

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

art. 26)**Distanza**

1. La distanza di un edificio da qualsiasi elemento di riferimento si calcola dalla proiezione orizzontale sul terreno delle parti fuori terra dello stesso, compresi i poggiali ma escludendo i cornicioni e i fregi. Per le parti interrato di un edificio si considera la proiezione orizzontale delle stesse, con esclusione delle intercapedini.
2. Le distanze da pareti finestrate si applicano solo quando le finestre siano presenti nei tratti di parete che si fronteggiano, con esclusione delle bucatore nelle intercapedini.
3. Le distanze prescritte nei confronti di confini o di edifici o di strade non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile.

art. 27)**Altezza**

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla quota di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza le falde di tetti ed eventuali coronamenti volti ad occultare volumi tecnici, parcheggi scoperti o vani non abitabili.
3. Nel caso di edifici a gradoni, non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

art. 28)**Numero dei piani**

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

art. 29)**Locali tecnici**

1. Ai fini del computo della S.A. 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 con esclusione di quelli adibiti ad attività produttive.

art. 30)

Pertinenze

1. Si definiscono pertinenze di un fabbricato i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo.
2. Tale destinazione deve risultare dal pertinente titolo abilitativo edilizio. Le pertinenze, sia condominiali sia singole, comprendono: locali adibiti ad autorimessa al servizio di unità abitative del fabbricato, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, recinzione ed arredo del terreno.

art. 31)

Piani fondi

1. Si definiscono piani fondi tutti i piani, anche non interrati, posti in tutto o in parte al di sotto del livello della strada di accesso.
2. Si considerano altresì piani fondi quelli posti al di sotto della strada superiore di accesso carrabile, ancorché l'edificio su terreno acclive abbia accessi carrabili anche dal basso.

art. 32)

Piani interrati

1. Si definiscono piani interrati i piani posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato.
2. La sistemazione del terreno può discostarsi dall'andamento preesistente dello stesso in misura contenuta e solo se volta a limitare l'impatto dell'intervento.
3. Tuttavia, nei casi di accentuato avvallamento o dove sia stata fortemente alterata la pendenza naturale, è consentito un maggiore discostamento dal profilo preesistente ai fini di una migliore modellazione del terreno.

art. 33)

(Soppresso)

art. 34)

Edificio incompatibile

1. Si definisce incompatibile l'edificio le cui caratteristiche architettoniche ed edilizie risultino proprie di funzioni vietate e non architettonicamente adattabili a funzioni ammesse nella singola zona ovvero tali da differire radicalmente da quelle presenti nel contesto.

2. Sono pertanto da considerarsi incompatibili gli edifici impropri realizzati nell'ambito di zone storiche o di pregio ambientale, gli edifici residenziali nelle zone produttive, i capannoni nelle zone residenziali, gli edifici e le attrezzature improprie presso gli stabilimenti balneari nonché le baracche, le superfetazioni e gli edifici caratterizzati da uso di materiali impropri e da condizioni di precarietà.

art. 35) Edificio esistente

1. Si definisce esistente l'edificio compatibile o incompatibile censito a catasto o munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria.

art. 36) Edificio preesistente

1. Si definisce edificio preesistente l'edificio diruto che risulti da atti pubblici o da adeguata documentazione probante essere stato esistente.

art. 37) Edificio a carattere civile

1. Si definisce edificio a carattere civile quello adibito alla permanenza delle persone con esclusione dell'industria e dell'artigianato.

art. 37bis) Locali di pubblico spettacolo

1. Si definiscono locali di pubblico spettacolo esistenti i cinema e i teatri comprensivi degli spazi commerciali accessori e integrativi. Al fine del mantenimento in attività degli stessi ne è consentita la ristrutturazione anche con incremento superficiale e parziale cambio d'uso funzionali all'inserimento di pubblici esercizi, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita anche se non espressamente previsto nelle norme di zona.
2. La S.N.V. relativa alla distribuzione al dettaglio è consentita nella misura massima del 10% della S.A. esistente, deve comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali per la quota aggiunta ed è comunque circoscritta ai casi ammessi dalla disciplina regionale in materia di commercio.

art. 38) Superfetazioni

1. Si definiscono superfetazioni le aggiunte a edifici non autorizzate o comunque non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, quali tettoie, servizi igienici esterni ai muri perimetrali, depositi, baracche, sopraelevazioni incongrue.

art. 39) Manufatti diversi dagli edifici

1. Si definiscono manufatti diversi dagli edifici quelli con caratteristiche costruttive e funzionali non permanenti, quali le serre, le tettoie, i chioschi, le attrezzature balneari smontabili, le verande di pertinenza di pubblici esercizi, i depositi di utensili agricoli e le coperture a carattere stagionale.
2. Sono altresì manufatti diversi dagli edifici gli impianti di carattere tecnologico quali reti di distribuzione, di telecomunicazione e relativi accessori, antenne, ripetitori, installazioni diffuse per la produzione di energia, nonché le opere relative all'assetto idrogeologico.
3. I manufatti diversi dagli edifici non concorrono alla formazione della S.A. e sono soggetti alle norme per la sistemazione superficiale delle aree.

39.1 Serra

1. Si definisce serra l'impianto che realizza un ambiente artificiale per l'esercizio dell'agricoltura solo se costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente.
2. La serra non può essere adibita a uso diverso da quello agricolo.

39.2 Tettoia

1. Si definisce tettoia la struttura di copertura, a sbalzo e/o con montanti appoggiati al terreno, purchè priva di tamponamenti perimetrali, con funzione di riparo delle persone, delle merci o dei prodotti agricoli, comprese le pensiline per la distribuzione del carburante.

39.3 Deposito di utensili agricoli

1. Si definisce deposito di utensili agricoli un manufatto in legno o in muratura a ciò adibito; fatta eccezione per i depositi esistenti alla data di adozione del P.U.C., le dimensioni massime ammesse sono di mq. 2 di superficie e m. 2 di altezza.

39.4 Chiosco

1. Si definisce chiosco il manufatto posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio anche commerciale o di pubblico esercizio, avente la possibilità di chiusura totale.

39.5 Veranda per pubblici esercizi

1. Si definisce veranda per pubblici esercizi il manufatto pertinente a un pubblico esercizio, tamponato con materiali trasparenti e coperto con materiale leggero non calpestabile, posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico; i criteri di inserimento nelle diverse zone cittadine sono definiti dal Piano dei pubblici esercizi.

39.6 Attrezzature balneari

1. Si definiscono attrezzature balneari i manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge e per il rimessaggio delle relative imbarcazioni e attrezzature.

art. 40)**Impianti tecnologici a rete e diffusi**

1. Rientrano nella categoria degli impianti tecnologici a rete e diffusi tutte le installazioni relative alla distribuzione di acqua, luce, gas e simili, alla telecomunicazione, alla trasformazione energetica, alla riduzione della pressione del gas, alla protezione delle tubazioni dalla corrosione e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Tali opere sono ammesse su tutto il territorio comunale, subordinatamente alle prescrizioni previste per la sistemazione superficiale delle aree nelle singole sottozone.

art. 41)**Reti tecnologiche speciali**

1. Rientrano nella categoria delle reti tecnologiche speciali le reti principali di conduzione, quali elettrodotti, condotte idriche, oleodotti, metanodotti, collettori idraulici e fognari, antenne e ripetitori.
2. Tali reti, subordinatamente a specifiche valutazioni di sicurezza e di impatto ambientale quando prescritto dalla legge, per le loro caratteristiche di linearità, vengono assimilate agli impianti tecnologici a rete e sono ammesse su tutto il territorio comunale secondo le modalità di installazione previste per la sistemazione superficiale delle aree nelle singole sottozone.

art. 42) Opere di riassetto idrogeologico e di modificazione dell'assetto geomorfologico

1. Rientrano nella categoria delle opere di riassetto idrogeologico gli interventi di sostegno e consolidamento dei suoli, di drenaggio delle acque e di regimazione idraulica nonché di rimozione di edifici e di copertura degli alvei ostacolanti il deflusso delle acque; in questa categoria sono compresi quelli funzionali alle scariche di inerti anche se destinate ad essere attrezzate in superficie per usi diversi.
2. Tali opere sono ammesse su tutto il territorio comunale, subordinatamente alle prescrizioni e autorizzazioni degli Enti competenti.

art. 42bis) Orti urbani

1. Gli orti urbani ad uso ricreativo sono ammessi su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli spazi liberi delle singole sottozone, subordinatamente ad un P.U. che ne disciplini i locali accessori, i servizi comuni e le recinzioni, in ossequio al Regolamento del verde.

art. 43) Attività e funzioni

1. Le attività e funzioni ammesse nelle singole sottozone sono di seguito definite.
2. Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia, esse sono raggruppate per più ampie categorie con l'avvertenza che, ove un intervento attenga a categorie diverse, il contributo viene calcolato in relazione alla categoria prevalente, con la possibilità di calcolo analitico ove ciò sia richiesto dal proponente o ritenuto necessario dal Comune.
3. Il P.U.C. per ogni zona può specificare particolari limitazioni e prescrizioni per le singole attività e funzioni previste.
4. Elenco delle categorie e delle funzioni.

4.1 SERVIZI

4.1a Servizi pubblici

Comprendono spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico nonché spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale.

Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di enti e associazioni che ne assicurino tale uso; possono essere altresì attrezzati da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubbli-

co anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione.

Comprendono altresì i servizi religiosi.

Negli spazi per servizi pubblici, oltre alle pertinenze, possono essere ammesse limitate quote di pubblici esercizi, di connettivo urbano, di esercizi di vicinato e di parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante, ceduto o vincolato a tale uso, funzionali al servizio o compatibili con esso, nei termini in cui le stesse sono disciplinate nelle specifiche zone a servizi.

I servizi pubblici, comprendenti quelli computati al fine della determinazione degli standard urbanistici, sono indicati di seguito, con mero valore esemplificativo, raggruppati nelle categorie di riferimento richiamate dal D.M. 2.4.68:

- istruzione: scuole materne, scuole dell'obbligo, biblioteche, attrezzature sportive di uso scolastico, anche parziale, collegi, convitti.;
- interesse comune: asili nido, centri e residenze assistenziali, servizi sociali e sanitari, alloggi protetti, pubbliche assistenze, uffici pubblici e caserme minori, sedi di associazioni, mercati comunali, teatri pubblici, chiese, istituti religiosi, luoghi di culto, campi attrezzati, attrezzature sportive connesse, anche ad uso parziale;
- verde pubblico: giardini e parchi pubblici, impianti sportivi, aree per il gioco e maneggi;
- istruzione superiore: scuole medie superiori, scuole professionali, scuole diverse, attrezzature sportive connesse, collegi convitti;
- assistenza sanitaria: ospedali, cliniche e ambulatori convenzionati, centri assistenziali e sanitari principali.;
- parco urbano: aree a parco, naturali e attrezzate, attrezzature sportive, attrezzature balneari.;
- altri servizi: cimiteri, uffici pubblici e caserme centrali, sedi universitarie.

L'elenco che precede ha carattere esemplificativo.

4.1b Parcheggi pubblici

Comprendono i parcheggi pubblici o di uso pubblico con funzioni di interscambio e di relazione, destinati a qualsiasi tipo di automezzi e veicoli.

4.2 SERVIZI PRIVATI:

4.2a Servizi privati

Comprendono le stesse funzioni dei servizi pubblici, ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica e non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici.

4.3 INFRASTRUTTURE:

4.3a Infrastrutture per la mobilità

Comprende le reti stradali urbane principali, quelle autostradali, ferroviarie, metropolitane e le altre reti principali di trasporto in sede propria nonché le strutture nautiche per i collegamenti urbani via mare, compresi gli immobili accessori e le relative aree di servizio.

4.3b Viabilità secondaria

Comprende la viabilità locale pubblica, di uso pubblico e privata e quella agricola, compresi i parcheggi, le aree di servizio, i percorsi pedonali e le piste ciclabili, posti a margine della stessa nonché i percorsi di risalita meccanizzati, pubblici, di uso pubblico e privati.

4.3c Servizi speciali

Comprendono i servizi che richiedono particolari cautele sotto il profilo localizzativo; a titolo esemplificativo rientrano in questa funzione gli impianti tecnologici speciali per la produzione e l'erogazione di energia, gas e acqua, per lo smaltimento dei rifiuti, le installazioni logistiche del trasporto pubblico, le carceri, i mercati annonari all'ingrosso e i macelli.

4.4 RESIDENZA:

4.4a Residenza

Comprende le funzioni proprie dell'abitare, in luoghi e strutture qualitativamente adeguati; comprende quindi le residenze di civile abitazione e quelle di tipo specialistico, anche se assimilabili ai servizi, quali alloggi protetti per anziani, studenti e disabili o alloggi riservati a particolari categorie di utenti.

La residenza con funzione di custodia, dove necessaria, è pertinenza della funzione principale ed è limitata a singoli alloggi.

4.5 OSPITALITA' RICETTIVA:

4.5a Alberghi

Comprende gli alberghi con i relativi spazi accessori, comprese le sale congressuali.

4.5b Residenze turistico-alberghiere

Comprende gli alberghi residenziali e gli eventuali spazi accessori.

4.5c Strutture turistiche

Comprende le aziende ricettive all'aria aperta, quali campeggi, villaggi turistici e parchi per vacanze.

4.6 DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO:

Nelle singole zone di P.U.C. possono essere previste limitazioni sia dimensionali sia merceologiche ai sensi di legge. Il parametro di riferimento per gli interventi in questa categoria é la S.N.V.

4.6a Esercizi di vicinato

Comprende gli esercizi commerciali, con S.N.V. non superiore a mq. 250 per ogni singolo esercizio, anche aggregati in gallerie commerciali o in forme diverse, purché fisicamente distinti tra loro con S.N.V. complessiva inferiore a mq. 1.500.

4.6b Medie strutture di vendita

Comprende i supermercati e i grandi negozi al dettaglio con S.N.V. superiore a 250 mq. e fino a 2.500 mq., che non configurino la tipologia della grande struttura di vendita. Per i supermercati di generi alimentari la S.N.V. non può superare i mq. 1.500 salve specifiche ulteriori limitazioni di zona.

4.6c Esposizioni di merci

Comprende spazi con finalità esclusivamente espositive senza limitazione di superficie.
All'interno dell'area espositiva deve essere precluso l'accesso al pubblico.

4.6d (soppresso)

4.6d1 Centro integrato di via naturale

Il CIV è costituito da un'aggregazione esistente e storicamente consolidata di esercizi commerciali, eventualmente integrata da pubblici esercizi ed altre attività di servizio, prevalentemente individuati nelle zone A, AC, AS, BA, BB, DU.

Il CIV insiste su un ambito urbano spazialmente definito, che soddisfa specifici requisiti di accessibilità veicolare e/o pedonale.

I servizi del CIV devono tendere al conseguimento di un organico disegno di offerta commerciale, che diventi elemento distintivo dell'aggregazione.

4.6d2 Centro integrato di via artificiale

I centri integrati di via artificiali rappresentano una possibilità di sviluppo del centro integrato di via naturale.

La S.N.V. complessiva non deve superare i mq. 1.500 incrementabili fino a mq. 2.500 nel caso comprendano operazioni di ristrutturazione aziendale o di associazionismo alla vendita fra commercianti. Nell'ambito della superficie massima suddetta può essere compresa una media struttura di vendita con S.N.V. massima di mq. 500 ove espressamente previsto dalle presenti norme.

Tale superficie può essere incrementata fino a mq. 1.000 esclusivamente per effetto del trasferimento di un'attività esistente sulla base della programmazione comunale del commercio.

Al centro integrato di via artificiale possono inoltre essere aggregati spazi per servizi, connettivo urbano e pubblici esercizi che non devono essere computati nella superficie di vendita.

4.6e Grandi strutture di vendita

Comprende singole strutture di vendita con S.N.V. superiore a mq. 2.500 e centri commerciali formati da insiemi di esercizi al dettaglio eventualmente integrati da esercizi paracommerciali, promossi, concepiti e realizzati con criteri unitari e aventi una S.N.V. non inferiore a mq. 2.500 salve specifiche ulteriori limitazioni di zona.

Dove il P.U.C. ammette le grandi strutture di vendita sono implicitamente ammesse medie strutture di vendita per una pari superficie complessiva.

4.7 CONNETTIVO URBANO:

Il parametro di riferimento per gli interventi di questa categoria é la S.A., che non incide sulle limitazioni della S.N.V. delle singole zone.

4.7a Connettivo urbano

Comprende le funzioni minute di servizio alla persona e all'impresa proprie del tessuto urbano, quali studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie di noleggio, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza. Comprende le attività artigianali e industriali compatibili con la residenza, di contenute dimensioni e con emissioni in atmosfera nulle o poco significative ai sensi del D.P.R. 25.7.1991 all. 1, con esclusione delle voci 8, 16, 17, 18, 22 e 25, con scarichi produttivi ammessi in fognatura e senza rischi di incidenti rilevanti a norma del D.P.R. 175/1988.

4.7b Pubblici esercizi

Comprende le attività di ristorazione, di somministrazione, di intrattenimento e i locali di pubblico spettacolo quali sale cinematografiche, da ballo, discoteche, sale gioco, bowling e simili nonché le edicole, le rivendite di generi di monopolio e le farmacie, soggetti a norme commerciali specifiche.

4.8 UFFICI:**4.8a Direzionale**

Comprende le attività direzionali e le aggregazioni di piccoli e medi uffici.

Gli uffici connessi con le attività produttive costituiscono pertinenza delle stesse.

4.9 INDUSTRIA, ARTIGIANATO, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI:**4.9a Terziario avanzato**

Comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori a elevato contenuto di innovazione tecnologica e impiantistica, le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili con la residenza e con l'ambiente naturale.

- 4.9b **Industria e artigianato**
Comprende le attività di trasformazione industriali e artigianali che non risultano pienamente compatibili con il tessuto urbano, comprese le pertinenti attività direzionali e accessorie e l'eventuale commercializzazione delle merci di produzione propria e di generi ad esse attinenti.
- 4.9c **Assistenza alla mobilità veicolare**
Comprende le diverse attività di assistenza alla mobilità veicolare quali officine, gommisti, carrozzieri, impianti di distribuzione carburante, autotrasportatori, esercizi di vicinato e pubblici esercizi connessi con l'attività stessa che, pur non risultando pienamente compatibili con il tessuto urbano, necessitano di una distribuzione capillare sul territorio.
- 4.9d **Depositi e commercio all'ingrosso**
Comprende le attività connesse con il deposito, la distribuzione e la commercializzazione all'ingrosso delle merci, compresi i centri di confezionamento, con esclusione dei depositi e delle aree di manipolazione containers e dello stoccaggio e della distribuzione all'ingrosso di prodotti petroliferi.
- 4.9e **Attività trasportistiche**
Comprende le attività portuali, aereoportuali, ferroviarie e intermodali nonché tutte le attività accessorie, di servizio ai vettori e alle merci, compresi i depositi e le aree di manipolazione di container.
- 4.9f **Impianti produttivi speciali**
Comprendono le attività produttive e quelle ad esse complementari che richiedono cautele e requisiti sotto il profilo localizzativo, in considerazione di particolari livelli di compatibilità ambientale e di sicurezza.
Comprendono le attività produttive soggette a valutazione di impatto ambientale o a valutazione sul rischio.
- 4.10 AUTORIMESSE E RIMESSAGGI:**
- 4.10a **Parcheggi privati**
Comprende tutti i parcheggi a raso e in struttura di uso privato eccedenti quelli pertinenziali e le autorimesse.

4.11 ATTIVITA' AGRICOLE:**4.11a Agricoltura e allevamento**

Comprende le attività agricole, anche in serra, l'allevamento di bestiame e la custodia di animali e le relative attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

Comprende altresì la residenza dell'imprenditore agricolo e le attività agrituristiche.

4.11b Forestazione

Comprende l'attività forestale, la silvicoltura e le relative attività di trasformazione.

art. 44)**Funzioni ammesse e vietate**

1. Le funzioni ammesse nella specifica sottozona di P.U.C. sono quelle che in essa possono essere introdotte o mantenute.
2. Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenti alla stessa in quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.
3. (soppresso)
4. (soppresso)
5. (soppresso)
6. E' consentito il mantenimento, alle attuali condizioni, dei raccordi ferroviari a raso esistenti su aree private ed anche su aree pubbliche, ove non ricorra la possibilità di sostituirli con attraversamenti più adeguati; è consentita altresì la realizzazione di nuovi raccordi ferroviari su aree private a condizione del benessere del proprietario; invece la realizzazione di nuovi raccordi ferroviari a raso su pubbliche vie, è subordinata al consenso preventivo dell'Amministrazione Comunale ed alla dimostrazione dell'impossibilità di realizzare attraversamenti in galleria o in struttura della via pubblica.

art. 44 bis) Funzione caratterizzante

1. La funzione caratterizzante è quella che riveste il ruolo urbanistico più tipico dell'ambito o del distretto o della sottozona.
2. (soppresso)

art. 45) Tipi di intervento

1. I tipi di intervento cui le norme di P.U.C. fanno riferimento sono di seguito definiti.
2. Il P.U.C. per ogni zona può specificare particolari limitazioni e prescrizioni di carattere qualitativo e quantitativo, per i tipi di intervento previsti.
3. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

3.1 Manutenzione ordinaria e opere interne

3.1a Interventi riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici senza alterazione di colori e caratteristiche architettoniche esterne; opere necessarie a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sistemazione delle aree di pertinenza senza modifiche essenziali delle caratteristiche costruttive; opere interne, che non aumentino il numero delle unità immobiliari.

3.1b Non sono ammessi incrementi della S.A.

3.1c Gli interventi di manutenzione ordinaria su edifici monumentali non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro scientifico.

3.1d Comprendono:

- opere di riparazione, tinteggiatura, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, pogglioli, inferriate, gronde, pluviali, canne fumarie, camini, pavimenti, recinzioni e cancelli;
- opere di rinnovo, rifacimento o installazione di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari o di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti con esclusione dell'installazione di ascensori;
- opere di riparazione, tinteggiatura, rinnovo e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti e infissi;
- opere interne all'edificio che non comportino aumento delle superfici utili e non ne modifichino la destinazione d'uso, compresa la modifica delle tramezzature;
- allacci a reti di servizio esistenti, anche esterne ai fabbricati, purché interrati;

- interventi manutentori di infrastrutture, quali pavimentazioni, arredo urbano, posa di dispositivi di sicurezza e piantumazione;
- sistemazione e arredo delle aree di pertinenza, dei terrazzi e dei terreni agricoli, comprese le canalizzazioni e il ripristino dei muri di sostegno.

3.1e Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche essenziali.

3.2 **Manutenzione straordinaria**

3.2a Interventi che riguardano le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici con parziale modifica di colori, materiali e caratteristiche architettoniche esterne, nonché per realizzare impianti tecnologici, sempre che non aumentino il numero delle unità immobiliari e non comportino cambio d'uso.

3.2b Non sono ammessi incrementi della S.A., salvo che per modesti incrementi superficiali di edifici adibiti ad attività industriali e artigianali necessari per assicurare l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, senza mutarne le caratteristiche.

3.2c Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici monumentali non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro scientifico.

3.2d Comprendono:

- interventi su parti esterne dei fabbricati e/o delle coperture, compresa la realizzazione di tetti e falde non abitabili;
- interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture o l'inserimento di poggiali;
- interventi di sostituzione, senza modifiche essenziali di parti circoscritte o fatiscenti delle orditure dei tetti e delle strutture portanti dei corpi di fabbrica;
- inserimento di nuovi impianti tecnologici e di ascensori, quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno della sagoma dell'edificio; quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;

- opere di eliminazione delle barriere architettoniche;
- interventi di rimodellamento e di sistemazione superficiale delle aree, compresa la realizzazione di parcheggi di modeste dimensioni;
- apertura di accessi carrabili di modesta entità;
- interventi di sistemazione del litorale per la balneazione;
- installazione di antenne trasmettenti e simili, di insegne pubblicitarie e di vetrine;
- inserimento di coibentazione per il risparmio energetico;
- inserimento di pannelli solari per la produzione e/o il risparmio energetico.

3.3 Restauro scientifico

- 3.3a Si applica agli edifici e ai giardini storici che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e per la presenza di caratteri architettonici e artistici e archeologici di particolare pregio.
Il restauro scientifico rientra nelle tipologie previste dall'art. 31 lett. c della legge 457/1978.
- 3.3b Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, sulla base di una attenta analisi storico-critica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato anche mediante cambio di destinazione d'uso, frazionamenti e accorpamenti.
- 3.3c Gli interventi di restauro scientifico possono determinare incrementi della S.A. anche mediante utilizzo parziale di cavedi, distacchi e percorsi dismessi, sottotetti e soppalchi, purché compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio.
- 3.3d L'utilizzo di materiali e di tecnologie deve essere riferito agli indirizzi della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- 3.3e Qualora la prescritta analisi storico-critica evidenzi la presenza di caratteri architettonici e artistici non di particolare pregio, alle corrispondenti parti dell'edificio può applicarsi il restauro conservativo.
- 3.3f Gli interventi devono riguardare, di norma, l'intera unità edilizia; sono peraltro ammessi interventi parziali o riferiti a singole unità immobiliari, a condizione che il progetto garantisca la salvaguardia degli elementi sopra citati.

- 3.3g Comprendono:
- il restauro degli elementi architettonici e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite, la conservazione e il ripristino dei fronti esterni, il restauro di logge e portici reintegrabili nell'organismo architettonico;
 - il restauro degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
 - il restauro dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni, con esclusione di frazionamenti e accorpamenti che compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio;
 - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili, senza modificare la posizione delle murature portanti, interne e esterne, dei solai e delle volte, delle scale e del tetto;
 - la eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e rispetto agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.

3.4 **Restauro conservativo**

- 3.4a Si applica agli edifici rappresentativi del tessuto edilizio storico.
- 3.4b Gli interventi di restauro conservativo consistono in un insieme sistematico di opere che, sulla base di una attenta analisi storico-critica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione sostanziale valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato anche mediante cambio di destinazione d'uso, frazionamenti e accorpamenti.
- 3.4c Gli interventi di restauro possono determinare incrementi della S.A. anche mediante utilizzo parziale di cavedi, distacchi e percorsi dismessi, sottotetti e soppalchi, purché compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio.
Qualora la prescritta analisi storico critica evidenzi porzioni alterate da successiva trasformazione e prive di interesse storico artistico, alle corrispondenti parti dell'edificio, può applicarsi il risanamento conservativo.
- 3.4d Gli interventi devono riguardare di norma l'intera unità edilizia; sono peraltro ammessi interventi parziali o riferiti a singole unità immobiliari a condizione che il progetto garantisca la salvaguardia degli elementi sopra citati.

- 3.4e Comprendono:
- il restauro degli elementi architettonici, il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari con eventuali parziali modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi più significativi, il restauro di logge e portici reintegrabili nell'organismo architettonico;
 - il restauro degli spazi comuni e degli ambienti interni con il mantenimento dell'organizzazione spaziale storicizzata e con esclusione di frazionamenti e accorpamenti che compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio;
 - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
 - l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - il restauro degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.

3.5 Risanamento conservativo

- 3.5a Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
- 3.5b 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 3.5c Comprendono:
- il consolidamento e il parziale rinnovo di parti anche strutturali dell'edificio mediante l'utilizzo di materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;
 - l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari;
 - parziale demolizione e ricostruzione, con possibilità di rimodellazione finalizzata esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico-sanitario di immobili;
 - lo spostamento dei piani di imposta dei solai per l'adeguamento delle altezze utili interne di vani abitabili;

- possono comprendere il restauro di elementi di pregio eventualmente presenti nell'organismo edilizio e la trasformazione di coperture piane in tetti a falde con l'eliminazione delle superfetazioni, il migliore utilizzo di locali particolari quali ad esempio sottotetti e soppalchi, l'utilizzo di cavedi e distacchi dismessi, purché finalizzati al migliore inserimento ambientale degli edifici.

3.5d Si applica a tutti gli edifici esistenti diversi da quelli assoggettati a restauro scientifico o conservativo. La facoltà di effettuare cambio d'uso, frazionamenti, accorpamenti e incrementi superficiali é disciplinata in ogni singola sottozona.

3.6 Cambio d'uso

3.6a Costituiscono cambio d'uso gli interventi con opere edilizie che configurino variazione della destinazione d'uso degli immobili e delle aree comportanti:

- la sostituzione di una attività o funzione con una tra quelle ammesse di diversa categoria;
- l'introduzione di attività o funzioni ammesse della stessa categoria, se relative a parti di immobili con S.A. superiori a mq. 500 ovvero con S.N.V. superiore a mq. 250.

Costituiscono altresì cambio d'uso gli interventi senza opere edilizie che configurino variazione della destinazione d'uso degli immobili e delle aree comportanti la sostituzione di una attività o funzione con una tra quelle ammesse di diversa categoria, solo se relative a parti di immobili con S.A. superiore a mq. 500 ovvero con S.N.V. superiore a mq. 250.

3.6b Non costituisce invece cambio d'uso l'introduzione di attività o funzioni ammesse della stessa categoria nei seguenti casi:

- in assenza di opere edilizie;
- in presenza di opere edilizie, ove relativa ad immobili con S.A. fino a mq. 500 ovvero con S.N.V. fino a mq. 250.

Non costituisce inoltre cambio d'uso, solo in assenza di opere edilizie, la sostituzione di una attività o funzione con una tra quelle ammesse di diversa categoria, se relativa ad immobili con S.A. fino a mq. 500 ovvero con S.N.V. fino a mq. 250.

3.6c In ottemperanza alle disposizioni regionali in materia, i locali commerciali nei quali esisteva una specifica autorizzazione di commercio al minuto con S.N.V. superiore a 250 mq. possono essere utilizzati per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, nel limite di S.N.V. della licenza preesistente e della citata disciplina regionale.

3.6d Il cambio d'uso comportante opere edilizie è soggetto alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono dette opere e non è associabile ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Ai sensi dell'art. 16, comma 1, della legge regionale 25/95, si dispone che gli interventi senza opere edilizie che non costituiscono cambio d'uso non siano assoggettati al rilascio di autorizzazioni.

3.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari e edilizie**

3.7a Interventi di frazionamento di singole unità immobiliari ovvero di interi immobili, nonché di accorpamento di unità immobiliari ed immobili.

3.7b Il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari sono soggetti alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento cui vanno ascritte le opere edilizie previste.
Le operazioni di ripristino sono quindi autorizzate a prescindere dalle norme di zona.

3.7c Non sono considerati accorpamenti quelli rientranti nelle opere interne come definite dall'art. 26 della legge n. 47/1985.

3.8 **Ristrutturazione edilizia**

3.8a Interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

3.8b Comprendono:
- il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio;
- la demolizione e ricostruzione solo parziale.

3.8c Gli interventi di ristrutturazione di interi edifici devono garantire la sistemazione idrogeologica della superficie asservita e la manutenzione dei corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.

- 3.8d Non sono ammessi incrementi della S.A.
- 3.8e La facoltà di effettuare cambio d'uso, frazionamenti e accorpamenti é disciplinata in ogni singola sottozona.

3.9 Incremento superficiale di edifici preesistenti

- 3.9a Interventi di contenuto incremento della S.A. di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.C., a prescindere dall'indice di utilizzazione insediativa della sottozona.
- 3.9b L'incremento superficiale é consentito per una sola volta, deve riguardare l'intero edificio e non é ammesso nel caso di contestuale ricostruzione o nuova costruzione.

4. INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI:

4.1 Sistemazione superficiale delle aree

- 4.1a Interventi di sistemazione superficiale delle aree, pubbliche e private, quali:
- riassetto idrogeologico;
 - modellazione dei versanti, sistemazione, arredo e recinzione di aree scoperte;
 - realizzazione di viabilità secondaria, di parcheggi a raso, di percorsi pedonali e ciclabili, e di impianti tecnologici a rete o diffusi;
 - installazione di piccoli manufatti accessori alla viabilità, agli impianti tecnologici a rete o funzionali all'utilizzo delle aree;
 - installazione di impianti montauto di accesso ai parcheggi.

4.2 Demolizione

- 4.2a Interventi di sola demolizione, senza ricostruzione.
- 4.2b Soppresso con emendamento n. 555.
- 4.2c Gli interventi di demolizione possono determinare il trasferimento dei diritti edificatori su altri lotti solo nei casi previsti dalle specifiche norme di zona del P.U.C.
A tal fine verrà istituito presso il Servizio Edilizia Privata del Comune apposito registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dei relativi trasferimenti.
Il trasferimento dei diritti edificatori non può mai dare luogo ad una duplicazione della relativa S.A.

- 4.2d Nella fase preliminare all'attuazione degli interventi pubblici, la Civica Amministrazione si farà carico di tutelare i cittadini coinvolti negli alleggerimenti volumetrici e nelle demolizioni, siano essi proprietari, inquilini, occupanti aventi diritto, nonché operatori economici: in particolare devono essere perseguite le finalità di cui alla legge regionale n. 25/1987, orientate al rispetto delle esigenze abitative dei soggetti residenti negli stabili da recuperare, che possono essere soddisfatte con la mobilità.
- In particolare devono essere assicurate le seguenti garanzie:
- disponibilità di alloggi nuovi di dimensioni analoghe per gli interessati, se richiesto in zone limitrofe;
 - indennizzo del valore di mercato degli immobili per i proprietari;
 - disponibilità di finanziamenti integrativi per i soggetti prima indicati;
 - sufficienti garanzie di tutela per la ottimale riuscita dell'operazione.

5. INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE E DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI:

5.1 Demolizione e ricostruzione

- 5.1a Interventi di demolizione e ricostruzione totale di edifici preesistenti che vengono sostituiti con nuovi edifici nell'ambito del lotto.
- 5.1b L'edificabilità viene quindi riferita alla S.A. dell'edificio preesistente e non all'I.U.I. proprio della sottozona.
- 5.1c Gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici devono garantire la sistemazione idrogeologica della superficie asservita, ivi compresi i corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.
- 5.1d La realizzazione delle parti interrato degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idrogeologica e idraulica.

5.2 Nuova costruzione

- 5.2a Interventi di costruzione di nuovi edifici.
- 5.2a' Comprende l'ampliamento di edifici esistenti eccedente l'incremento superficiale come definito nel P.U.C. e dove ammesso.
- 5.2b Comprende altresì la ricostruzione di edifici preesistenti di ruti ove previsto dalle specifiche norme di zona.

5.2c Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresi i corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.

5.2d La realizzazione delle parti interrato degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idraulica.

5.3 Ristrutturazione urbanistica

5.3a Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici e privati.

5.3b Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresa la manutenzione dei corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine per quanto di competenza.

5.3c La realizzazione delle parti interrato degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idraulica.

5.3d Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono specificamente individuati negli ambiti speciali di riqualificazione e nei distretti di trasformazione.

5.3e Gli interventi di nuova costruzione devono altresì garantire un aumento delle zone verdi e dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle agricole e i corsi d'acqua, la realizzazione di aree e percorsi pedonali, l'accessibilità con mezzi pubblici.

art. 46)

Interventi di carattere straordinario

1. A seguito di crolli di carattere accidentale in relazione ai quali non sussistano o siano state rimosse eventuali situazioni di pericolo imminente per persone o cose, documentati da apposita perizia tecnica, potrà essere rilasciato il prescritto titolo abilitativo per la ricostruzione dell'edificio preesistente nella forma e consistenza originaria, anche laddove ciò si ponga in difformità dalle presenti norme.

2. Ferma la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo prescritto per la ricostruzione di cui al comma precedente, è fatta salva la facoltà della Civica Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere contenute migliorie di carattere igienico e funzionale sull'edificio e sulle sue pertinenze.

art. 47) Interventi di carattere temporaneo

1. Prima dell'attuazione delle previsioni del P.U.C. è consentita la sistemazione superficiale delle aree per la realizzazione di servizi pubblici di carattere temporaneo, anche in difformità dalle previsioni stesse.

art. 48) Limiti all'attività edificatoria

1. L'attuazione delle previsioni del P.U.C. è subordinata alle limitazioni di seguito descritte, aventi effetto per disposto di legge ovvero per particolari esigenze di tutela nella gestione del territorio comunale:

1.1 Limiti attinenti alla disponibilità

L'edificabilità derivante dal P.U.C. può essere realizzata solo per le quote prodotte dalle aree nella disponibilità dell'operatore.

L'edificabilità prodotta dall'applicazione dell'indice ad aree di proprietà pubblica nonché il cambio di destinazione delle stesse sono realizzabili con la preventiva adesione dell'ente proprietario o, se previste, su aree del demanio dello Stato, a mezzo di intese con l'Autorità competente.

1.2 Limiti di tutela storico-ambientale e del paesaggio

In presenza di vincoli di tutela delle cose di interesse artistico, storico, archeologico e paleontologico, ai sensi della legge n. 1089/39 e di vincoli di protezione delle bellezze naturali e di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi delle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 così come riportati nella specifica cartografia nonché di vincoli di tutela sulle aree specificatamente protette, l'attività edificatoria è subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni prescritte.

1.3 Limiti per l'equilibrio ecologico

In presenza di vincoli di tutela ecologica valgono le relative norme di legge che possono limitare la capacità edificatoria e possono incidere sulle modalità e sulla localizzazione degli interventi.

1.4 Limiti di sicurezza

La presenza di vincoli di sicurezza, qui elencati a titolo esemplificativo, non limita la capacità edificatoria in termini di indice di utilizzazione, ma può determinare limitazioni alla modalità e alla localizzazione degli interventi secondo le leggi, i regolamenti e le specifiche norme di P.U.C. rispettivamente operanti:

- 1.4a - fasce di rispetto cimiteriali fissate in m. 100 dal perimetro dei cimiteri esistenti e previsti;
- 1.4b - fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto a rete, fissate in m. 30 dalle ferrovie e, rispettivamente in m. 30 e m. 60 dalle autostrade, se interne o esterne al centro abitato;

in dette fasce le eventuali deroghe di distanza concesse dagli enti competenti non sono applicabili per la realizzazione di nuovi edifici a carattere civile;

- 1.4c - servitù relative a impianti tecnologici a rete, ad impianti tecnologici speciali e ad attività produttive; le relative distanze sono disciplinate in maniera articolata ai sensi di legge;
- 1.4d - servitù militari, da aeroporti e altre speciali; le relative servitù sono disciplinate in maniera articolata ai sensi di legge;
- 1.4e - distanza dalle strade:
la distanza dalle strade pubbliche o gravate di servitù di uso pubblico, si calcola dal ciglio esterno del marciapiede o, in assenza di esso, dalla cunetta; qualora la strada sia in rilevato o in trincea, si considera quale ciglio della strada, rispettivamente, la linea del piede e la linea del ciglio della scarpata;
in caso di strade a sezione irregolare é facoltà dell'Amministrazione competente di stabilire l'allineamento di riferimento in relazione a esigenze di allargamento o regolarizzazione; in particolare può essere imposto un arretramento degli edifici pari alla distanza dai confini di proprietà prevista dal Codice Civile;

per i nuovi edifici a carattere civile ricadenti fuori dal perimetro del centro abitato, valgono le seguenti distanze minime:

- da strade provinciali e comunali di traffico rilevante: m. 20;
- da strade statali: m. 30.

All'interno del perimetro del centro abitato la classificazione delle strade di grande comunicazione deve essere effettuata in sede attuativa a cura del Servizio Comunale delle Strade; la distanza minima dalle strade di scorrimento per le nuove costruzioni su lotti liberi é di m. 20; in caso di interventi su edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, vigono le distanze prescritte nelle norme della sottozona o nelle schede delle zone di trasformazione;

- 1.4f - fasce di rispetto dei corsi d'acqua e di tutela delle aree esondabili:
- ai fini dell'applicazione dei limiti posti dalla legge regionale n. 9/1993, in relazione ai corsi d'acqua pubblici, si fa riferimento al vigente elenco provinciale, come riportato nella specifica cartografia; la distanza dai corsi d'acqua pubblici si calcola a partire dal piede della sponda naturale o artificiale ovvero dal limite di allargamento indicato in cartografia; in tal caso la determinazione precisa della nuova larghezza dell'alveo deve essere preventivamente definita in accordo con il Genio Civile; la presenza di fasce di rispetto o di previsioni di allargamento degli alvei non limita la capacità edificatoria in termini di indice di utilizzazione, ma determina limitazioni degli interventi; per gli edifici di carattere civile non sono ammesse eventuali deroghe di distanza inferiori a m. 10. La viabilità in fregio ai corsi d'acqua può essere riconfigurata in relazione ad un parziale uso come piano di scorrimento delle acque di piena prevedendo, in tal caso, l'installazione di sistemi di sicurezza per l'interruzione del traffico veicolare e del transito delle persone.

1.5 Limiti derivanti da attività in corso già autorizzate

1.5a Cave: le parti del territorio interessate da attività estrattiva sono soggette alla relativa disciplina regionale; dopo la cessazione dell'attività estrattiva, nei modi e nelle forme di legge, possono essere attuate le diverse previsioni di P.U.C., precedute dalla bonifica e dalla messa in stato di sicurezza delle aree stesse.

Per le cave classificate come TRZ dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, il relativo P.U.O. deve essere formato entro la data di ultimazione del programma di lavoro già autorizzato.

1.5b Discariche di inerti: dopo il completamento delle discariche di inerti, posto che le stesse siano debitamente autorizzate dalla Provincia, cui compete valutarne l'effettiva ammissibilità, anche in relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, possono essere attuate le diverse previsioni di P.U.C.

1.6 Limiti derivanti da linee elettriche aeree

La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree sono regolate dalla Legge 28 giugno 1986 n. 339 e dal successivo Regolamento di Esecuzione D. M. 21 marzo 1988 n. 449 e successive modificazioni (D.M. 16 gennaio 1991 e D.P.C.M. 23 aprile 1992).

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono precluse le colture arboree ad alto fusto e le innovazioni; costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate con il predetto Decreto Interministeriale del 21.3.1988 e successive modificazioni.

Inoltre, devono comunque essere rispettate le condizioni previste dai titoli che disciplinano le servitù di elettrodotto.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL e, conseguentemente, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, prescrizioni che l'ENEL fornirà solo ed unicamente come migliore precisazione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione.

art. 49)**Dotazione minima di urbanizzazione primaria**

1. Gli interventi di nuova costruzione previsti dal P.U.C. possono essere assentiti solo in presenza di rete fognaria e di accessibilità carrabile dotata dei requisiti di seguito stabiliti.

2. Tali interventi sono ammessi su aree non dotate di accessibilità e di reti di urbanizzazione solo se le stesse sono in corso di realizzazione da parte del Comune ovvero se il richiedente si impegna, con apposito atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese.
3. Fanno eccezione all'obbligo dell'accessibilità carrabile gli edifici posti all'interno di tessuti storici e i casi espressamente previsti in zona agricola.
4. Fanno altresì eccezione all'obbligo di allaccio alla rete fognaria gli edifici in zona agricola, ove è ammessa la realizzazione di fosse settiche quando l'edificio non superi i mq. 1.500 di S.A., disti più di m. 300 dalla rete esistente ovvero quando si verifichino le altre condizioni previste dalle norme igieniche vigenti.
5. Per gli edifici produttivi o tecnologici ubicati lontano dalla rete fognaria è consentita la realizzazione di fosse settiche per i soli scarichi di tipo civile, quando si verifichino le condizioni previste dalle norme igieniche vigenti. In questi casi è altresì consentita un'accessibilità con caratteristiche ridotte per ragioni di compatibilità ambientale.
6. La realizzazione di nuovi parcheggi, può essere assentita anche ove la viabilità di accesso non raggiunga i requisiti, subordinatamente a una verifica dei benefici indotti sulla circolazione.

art. 50)

Caratteristiche tecniche della viabilità

1. Le strade pubbliche e di pubblico transito di nuova realizzazione devono, di norma, attenersi alle seguenti caratteristiche geometriche:
 - larghezza della sede stradale:
 - a doppia carreggiata: m. 14 più due marciapiedi;
 - a semplice carreggiata: m. 7 più due marciapiedi;
 - a senso unico: m. 4,50 più un marciapiede;
 - pendenza longitudinale: 8%;
 - raggio interno di curvatura: m. 12.A tale larghezza possono essere aggiunte eventuali corsie di sosta.
2. All'interno delle aree edificate, in presenza di vincoli di carattere fisico ovvero anche fuori di esse, ove sussistano particolari prescrizioni di carattere paesistico-ambientale o geomorfologico e in caso di migliorie, le caratteristiche geometriche delle strade possono essere ridotte, previa valutazione di compatibilità e di sicurezza, con riferimento alle seguenti dimensioni orientative:
 - larghezza della sede stradale:
 - a semplice carreggiata: m. 6;
 - a senso unico: m. 3,50;
 - pendenza longitudinale: 14%;
 - raggio interno di curvatura: libero.

3. I marciapiedi devono essere, di norma, larghi m. 1,50 e, ove possibile, devono essere alberati e larghi m. 2.
La superficie di calpestio dei marciapiedi deve essere realizzata in materiali e colorazioni rispettose dell'arredo urbano e diversi dal fondo stradale in conglomerato bituminoso nero.
- 3a. E' ammesso un solo marciapiede anche in presenza di doppia carreggiata ogni qualvolta le caratteristiche della strada non consentano la realizzazione dei due previsti.
- 3b. In caso di presenza di particolari vincoli ovvero nel caso di adattamenti di strade esistenti, dove non sia possibile realizzare marciapiedi con larghezza di m. 1,50, è consentita la realizzazione di marciapiedi di larghezza ridotta.
4. Nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti in modo differenziato, piazzole per l'attesa dei mezzi pubblici e per gli altri elementi accessori atti a evitare intralcio alla percorribilità.
5. Le strade principali, esistenti e di nuova realizzazione, ove gli spazi a disposizione lo consentano, devono essere dotate di piste ciclabili, atte a favorire soluzioni alternative al traffico privato a motore.
6. Le strade di servizio alle zone agricole devono avere, di norma, larghezza m. 2,50 con piazzole di incrocio ogni m. 100.
7. E' facoltà della Civica Amministrazione consentire l'attraversamento di strade con sovrappassi e sottopassi, subordinatamente a valutazioni di carattere funzionale e ambientale.
8. E' consentita la realizzazione di collegamenti in galleria anche non cartograficamente individuati.

art. 51)**Parcheggi di pertinenza**

1. Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme di zona e con l'eccezione degli edifici regolarmente dotati di parcheggi di pertinenza e asserviti a norma delle leggi vigenti al momento della costruzione, gli interventi di cambio d'uso, frazionamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, incremento superficiale, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti al reperimento di parcheggi di pertinenza nella misura del 35% della S.A.
2. I parcheggi pertinenziali di grandi insediamenti produttivi e i piazzali di servizio di aggregazioni di piccoli insediamenti produttivi devono essere progettati in modo da poter accogliere anche occasionalmente mezzi pesanti.

3. Per le superfici destinate a distribuzione al dettaglio la quantità minima di parcheggio di pertinenza è determinata in rapporto alla S.N.V. con le seguenti modalità:

PARCHEGGI PER LA CLIENTELA

Esercizi Alimentari		
oltre 250 e sino a 600 mq.	oltre 600 e sino a 1.500 mq.	superiori a 1.500 mq.
0,75 mq. x S.N.V.	3,167 mq. x S.N.V. - 1.000 mq.	2,5 mq. x S.N.V.
0,03 posti auto x S.N.V.	0,1267 posti auto x S.N.V. - 40 posti auto	0,1 posti auto x S.N.V.

Esercizi Non Alimentari	
Superiori a 250 mq.	
0,75 mq. x S.N.V.	
0,03 posti auto x S.N.V.	

AREE DI SOSTA E MOVIMENTAZIONE MERCI

Esercizi Alimentari e Non Alimentari		
oltre 250 e sino a 600 mq.	oltre 600 e sino a 2.500 mq.	superiori a 2.500 mq.
p. clienti + 50 mq. e 2 posti auto	0,18 mq. x S.N.V. + 48 mq.	superiore a 500 mq.

Per i centri integrati di via artificiali la quantità minima di parcheggio è del 150% della S.N.V. complessiva.

4. (soppresso)
5. Per la distribuzione al dettaglio collocata nell'ambito delle stazioni ferroviarie, i parcheggi di pertinenza possono essere localizzati nel relativo parcheggio di interscambio.
6. L'accesso principale ai parcheggi di pertinenza della distribuzione al dettaglio con S.N.V. superiore a mq. 250 deve essere ubicato lungo strade aventi le seguenti larghezze minime di carreggiata:
- m. 3,25 per strade a senso unico;
 - m. 6,00 per strade a doppio senso di marcia;
- al netto di marciapiedi e zone di sosta autorizzate.
6. bis Per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 150 posti auto deve essere prodotta una verifica di impatto trasportistico a norma della disciplina regionale sul commercio.

7. I parcheggi di pertinenza dei servizi pubblici e di uso pubblico devono essere prevalentemente accessibili al pubblico e posti all'esterno delle recinzioni e, ove possibile, devono essere nella proporzione fissata dal precedente punto 1; diversamente devono essere quantificati in sede progettuale, con possibilità di esenzione in ragione delle caratteristiche del servizio e in riferimento al piano del traffico o a particolari situazioni del contesto.
7. bis La progettazione di parcheggi in struttura nell'ambito di progetti per servizi deve essere corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'insediamento di verde, di elementi di arredo, di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti.
8. Le percorrenze pedonali massime tra edifici e relativi parcheggi di pertinenza sono:
 - per la residenza m. 300;
 - per la distribuzione al dettaglio m. 50.
9. (soppresso)
10. La eventuale prescrizione di reperire parcheggi di pertinenza in relazione a interventi di incremento superficario è riferita esclusivamente alla nuova S.A. e non si applica nel caso che la percentuale prescritta produca una superficie inferiore ad un posto macchina.

art. 52)**Difesa dagli allagamenti**

1. Per i nuovi edifici situati nell'ambito di aree a rischio di inondazione, nelle quali sia consentita l'edificazione, devono risultare assunti le misure e gli accorgimenti tecnico costruttivi idonei a ridurre il rischio per la pubblica e privata incolumità e l'efficacia dei dispositivi di difesa deve essere certificata all'atto della progettazione.
2. La predetta certificazione costituisce piano di messa in sicurezza per il singolo edificio.
3. In particolare, i piani interrati devono essere dotati di dispositivi per la difesa dagli allagamenti, quali la sopraelevazione della rampa di accesso e delle bocche di aereazione che devono risultare rialzate di m. 0,50 sopra il battente d'acqua.
4. Le sistemazioni degli spazi liberi devono essere a terreno naturale o dotate di opere di regolazione e smaltimento delle acque atte a rallentare il deflusso.

5. I parcheggi previsti nelle aree a rischio di inondazione che le norme di sottozona prevedono interrati possono essere realizzati con un'emergenza massima di un piano fuori terra ove ciò agevoli la messa in sicurezza della parte interrata e l'integrazione progettuale di dispositivi antiallagamento.
6. Le disposizioni del presente articolo non esimono dall'osservanza delle disposizioni regionali in materia.

art. 53)

Altre urbanizzazioni primarie

1. Ove espressamente previsto dalle norme di zona, gli interventi devono comportare la realizzazione di parcheggi e verde, pubblici o di uso pubblico.
2. In specifiche situazioni, la Giunta comunale, quando rilevi esigenze particolari può richiedere la realizzazione di altre urbanizzazioni in sostituzione del verde e dei parcheggi suddetti.
3. Nel caso che l'accessibilità sia esclusivamente privata o che l'intervento sia in posizione marginale, ovvero quando il verde e i parcheggi previsti siano di dimensione troppo esigua o tale da generare problemi di gestione, la Giunta comunale può consentire che tali spazi restino alla proprietà privata ricorrendo alla monetizzazione dei relativi oneri ovvero, restando dovuti i soli oneri di urbanizzazione esclusivamente nelle sottozone DD, DT e DM.

art. 54)

Riqualificazione ambientale

1. Per tutti gli interventi possono essere prescritti accorgimenti volti a qualificare l'architettura e il paesaggio e l'ambiente ad integrazione delle urbanizzazioni dovute.
2. Quando tali prescrizioni ovvero il progetto contemplino opere, altrimenti evitabili dall'operatore, di particolare rilevanza e interesse pubblico soprattutto in relazione a elementi di carattere storico, monumentale, paesaggistico, ambientale o di riassetto idrogeologico, ne è consentito lo scomputo, totale o parziale, dagli oneri di urbanizzazione.
3. Per gli interventi produttivi è obbligatoria la realizzazione delle opere prescritte dalle leggi per la tutela dell'ambiente, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria.
4. Possono essere prescritte altresì opere per la gestione associata degli scarichi dei processi produttivi, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

5. Norma speciale:

Per la salvaguardia dei percorsi storici o di valenza paesistica, entro un anno dall'approvazione regionale del P.U.C., il Consiglio Comunale dovrà approvare l'elenco e la relativa cartografia dei suddetti percorsi da inserirsi nelle sottozone AS.

art. 55) Attuazione di opere pubbliche

1. (soppresso)
2. La progettazione esecutiva della viabilità e dei servizi di previsione e l'adeguamento tecnico funzionale di quelli esistenti possono discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.

art. 56) Valutazione paesistica delle reti tecnologiche speciali

1. La progettazione dei tracciati e delle localizzazioni delle reti tecnologiche speciali, nel rispetto dei requisiti funzionali dell'opera, deve essere improntata all'ottimizzazione dell'intervento rispetto al sistema di valori del territorio, adottando soluzioni tecniche volte al recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico e di inserimento nel paesaggio.
2. A tal fine il progetto é sottoposto ad una apposita valutazione preliminare a norma dell'art. 32 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

art. 57) Zone di recupero

1. Le zone di recupero comprendono ambiti territoriali connotati da degrado urbanistico ed edilizio, delimitati in zonizzazione con perimetri speciali ovvero con specifici richiami nell'ambito delle schede degli ambiti speciali di riqualificazione o dei distretti di trasformazione.
2. In tali zone si applicano le disposizioni e le provvidenze finanziarie di cui alle relative leggi statali e regionali, limitatamente agli obiettivi di seguito elencati:
 - realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, agevolata o convenzionata;
 - recupero di ambienti ed edifici residenziali di carattere storico e delle relative urbanizzazioni, anche mediante acquisizione di immobili;
 - riqualificazione di zone compromesse da elevata densità e carenza di servizi e urbanizzazioni ovvero di situazioni di particolare criticità ambientale, anche mediante acquisizione e demolizio-

- ne di immobili e di eventuale, preventiva realizzazione di edifici sostitutivi, ove necessari per la ricollocazione dei residenti o di attività;
 - ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito di situazioni critiche, determinate da elevata commistione fra residenza ed attività produttive, grave insufficienza delle urbanizzazioni e dei servizi, ostacoli alla defluenza delle acque, problemi di carattere geologico e di sicurezza; a tal fine sono state preventivamente individuate alcune specifiche zone di recupero destinate alla ricostruzione;
 - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione, in situazioni di grave carenza.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva approvazione dell'apposito provvedimento attuativo.
 4. Gli obiettivi specifici di recupero dovranno essere determinati dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione dei relativi provvedimenti attuativi.
 5. Resta ferma la facoltà del Consiglio Comunale di integrare l'elenco quando si verifichi l'opportunità di risanare altre situazioni di degrado.

art. 58)

Validità degli Strumenti Urbanistici Attuativi

1. Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.U.A., le relative previsioni prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:
 - P.P. di iniziativa pubblica per l'ampliamento e razionalizzazione della strada agricola via S. Biagio di Valpolcevera - Pontedecimo = approvato;
 - P.P. di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura alberghiera e di una stazione di carburanti in via Cantore - Sampierdarena = approvato;
 - P.d.R. Chiesa e Commenda di San Giovanni di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. S. Brigida nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. Marinelle nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. S. Carlo nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. S. Elena nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. Pozzo nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. S. Fede nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;

- P.d.R. Monachette nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.P. ampliamento ospedale Galliera - Portoria = approvato parzialmente (Conferenza dei servizi - escluso N.E.P.);
 - P.P. Ex Seminario dei Chierici - Portoria = approvato;
 - P.P. via Roma e Galleria Mazzini - Portoria = approvato;
 - P.P. Corte Lambruschini - Foce = approvato;
 - P.P. Rio Penego I - Valle Sturla = approvato;
 - P.P. ampliamento cimitero di Molassana = approvato;
 - Programma di intervento di edilizia sperimentale e sovvenzionata via Sertoli - Molassana;
 - Programma di intervento di edilizia residenziale pubblica Eurorex - Prà;
 - P.d.R. ricostruzione delle porzioni distrutte dalla guerra piazza Santa Croce 43/3A - Prè/Molo/Maddalena = adottato.
2. Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.U.A., le relative previsioni non prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:
- P.P. S. Benigno - Sampierdarena;
 - P.P. interesse comune, parcheggi, verde pubblico a Molassana;
 - Piano per gli insediamenti produttivi della Valpolcevera;
 - P.d.L. Villa Gavotti - Pegli/Sestri;
 - P.d.L. via Chiodo - Castelletto;
 - P.d.L. Prato Verde - Struppa;
 - P.d.L. Motel Agip - Corso Europa/Quarto;
 - P.d.L. Marconi Italiana - Sestri Ponente;
 - P.d.L. R.E.S. - via Vecchi /Quarto;
 - Piani per l'edilizia economica e popolare ex lege n. 167/1962:
 - * Pegli
 - * Begato
 - * S. Eusebio
 - * Quarto.

Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti PEEP, le relative previsioni prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C. limitatamente agli interventi inseriti nei Programmi di Recupero Urbano, approvati con deliberazione n. 77 in data 16 maggio 1996:

- Pegli
- Begato
- Sant'Eusebio.

3. Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.U.A., le relative previsioni non prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:
- P.P. immobile uso commerciale via Reggio 9R - Pegli = approvato;
 - P.P. ex cinema Carillon - Pegli = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale in via M. Sordi - Sestri Ponente = approvato;
 - P.d.R. iniziativa pubblica edificio via Sestri 7R - Sestri Ponente = approvato;
 - P.P. ex cinema Colombo in via Jori - Rivarolo = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale via Campomorone loc. Nocebella - Pontedecimo = approvato;
 - P.d.R. via N. Cervetto comprendente le ville Bikley e Dufour - Cornigliano = approvato;
 - P.P. immobile in via Orsolino 6 - Sampierdarena = approvato;
 - P.d.R. via Ravecca, passo delle Murette, salita Favagrega, vico Gattilusio - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. edificio in via Canevari e via Carrozzino - San Fruttuoso = approvato;
 - P.d.R. via Borgo Incrociati civv. 13, 15, 17, 19, 24, 30, 32 - San Fruttuoso = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale via Mogadiscio, loc. Gambaro - Molassana = adottato;
 - P.P. insediamento residenziale in via di Creto - Struppa = approvato;
 - P.P. servizi di interesse comune di pubblica assistenza Croce Bianca - Struppa = approvato;
 - P.d.R. via Bolano 15, 16, 17 - Valle Sturla = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale via alla Chiesa di S. Giorgio di Bavari - Valle Sturla = approvato;
 - P.P. risanamento igienico-conservativo salita alle Piane di Bavari - Valle Sturla = approvato;
 - P.P. ristrutturazione villa in via Capellini 6 - Albaro = approvato;
 - P.P. ristrutturazione villa Nebbia - Quarto = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale località Costa d'Orecchia - Quarto = approvato;
 - P.P. per recupero ex cinema Ambra - Nervi = approvato;
 - P.P. area ex Job - Nervi = approvato;
 - P.P. copertura torrente Nervi per realizzazione viabilità - Nervi = approvato;
 - P.d.L. via Morego - Pontedecimo;
 - P.d.L. via Di Pino (Soc. La Piana) - Molassana;
 - P.P. palazzina residenziale in via Molinussi - Rivarolo = adottato;
 - P.d.R. via Lomellini 2 - Pré/Molo/Maddalena = adottato;
 - P.P. edificio residenziale via Alessi 5 - Portoria = approvato;
 - P.P. per insediamento residenziale in via Olivo - Molassana = approvato;
 - P.P. insediamento produttivo adiacenze Rio Torbido (Medical Sistem) - Struppa = approvato;

- P.P. insediamento residenziale viale Quartara (Sporting Club) - Quarto = approvato;
 - P.P. ampliamento edificio residenziale in via P.N. Cambiaso, 101 - Rivarolo = adottato;
 - P.P. ampliamento casa rurale salita Grasso, 15 - Pontedecimo = adottato;
 - P.P. trasformazione complesso museale Castello Mackenzie-Wolfson in via Cabella, 15 - Castelletto = adottato;
 - P.P. ampliamento edificio residenziale via Antica Romana di Quinto, 115 - Nervi = adottato;
 - P.P. insediamento residenziale località San Rocco - Struppa = adottato.
4. Vengono abrogati tutti gli altri S.U.A. in quanto prevalentemente realizzati, fatta salva la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.
 5. Sono inoltre fatti salvi gli S.U.A. adottati antecedentemente alla adozione del nuovo P.U.C. e le relative previsioni urbanistiche e norme tecniche di attuazione del P.R.G. '80, nonchè i provvedimenti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico e gli interventi di recupero inseriti all'interno del Programma Quadriennale Regionale 92/95.

art. 59)**Concessioni già rilasciate**

1. L'entrata in vigore del P.U.C. comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni difformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.
2. Tali lavori possono essere completati entro tre anni dall'inizio e comunque entro il termine stabilito dal titolo abilitativo.

CAPO II

NORME DI ZONA

art. 60) Zona A: Tessuto storico

1. La zona A é formata da aree interessate da fabbricati, da nuclei, da spazi liberi e da percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere salvaguardate, conservate e valorizzate.

art. 61) Sottozone AS, AC, AV, AE

1. La zona A é suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - 1.1 **AS** struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico.
 - 1.2 **AC** centro storico urbano, comprendente il tessuto urbano di impianto medievale e parte dell'urbanizzazione ottocentesca, individuato con apposito perimetro nella planimetria di zonizzazione, coincidente con il perimetro della Circostrizione, con esclusione delle parti a levante di via Bertani e inserimento dell'isolato tra via Roma, salita Santa Caterina e via San Sebastiano.
 - 1.3 **AV** edifici, giardini o parchi di pertinenza di pregio storico contraddistinti da valore paesistico e ambientale costituenti un sistema unitario da conservare.
 - 1.4 **AE** aree di frangia e rurali, caratteri paesistico-ambientali di pregio, comprensive di nuclei, insediamenti sparsi e zone agricole strutturate di valore storico, da assoggettare a regime di conservazione sotto il profilo paesistico.

art. AS1) Sottozona AS: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona AS la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V. suddivisi in esercizi di vicinato o medie strutture di vendita come definiti dalle disposizioni regionali in materia, esposizione di merci e pubblici esercizi, purché compatibili sotto il profilo ambientale e architettonico;
 - centro integrato di via naturale e artificiale, con eventuale media struttura di vendita di generi non alimentari solo se derivante da trasferimento e nei limiti previsti dalle disposizioni regionali in materia;
 - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo ambientale e architettonico.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. AS2) Sottozona AS: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi

1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso.

art. AS3) Sottozona AS: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AS gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici e degli spazi liberi nonché delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti.
Gli edifici incompatibili devono, pertanto, essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale.

2. Valgono inoltre unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:

2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.

2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.

2.3 **Restauro scientifico:** prescritto per gli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare le scelte progettuali dell'intervento.

2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico che abbiano mantenuto i caratteri originari, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare le scelte progettuali dell'intervento.

2.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili per i quali non é prescritto il restauro, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

2.6 **Cambio d'uso:** consentito:

- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali;
- per gli edifici incompatibili subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V., in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- l'introduzione di parcheggi é ammessa solo ai piani terreni o nei piani fondi, a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche dell'immobile e che non alteri i fronti commerciali che devono essere mantenuti;
- negli edifici incompatibili i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per costituire fronti commerciali.

2.7 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici: consentiti

- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per gli edifici incompatibili, subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con reperimento dei parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva, in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile.

2.8 Ristrutturazione edilizia: consentita limitatamente agli edifici incompatibili con obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile.

Il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio, con particolare attenzione all'aspetto esterno.

Quando l'incompatibilità dell'edificio non consente di ottenere un risultato adeguato con la ristrutturazione, può essere prescritta la demolizione e ricostruzione.

La ristrutturazione è consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico ovvero se le caratteristiche originarie dell'immobile siano state irrimediabilmente compromesse.

2.9 Incremento superficario: consentito limitatamente agli edifici compatibili senza limiti dimensionali predeterminati, purché inserito in un intervento di restauro o risanamento, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte aggiuntiva.

art. AS4) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AS gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi.

Per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico può essere prescritta la redazione di un progetto di massima che investa l'intero immobile e le aree di pertinenza.

- 1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi.
- 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.
- 1.4 La rifusione dei corpi di fabbrica é consentita solo quando gli stessi non abbiano un valore documentario particolarmente rilevante.
- 1.5 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano.
- 1.6 Gli interventi interni sono ammessi anche ove comportino contenute modifiche delle altezze interne, realizzazione di soppalchi, raccordi tra diversi livelli mediante scale interne e purché non compromettano gli ambienti e gli elementi architettonici di pregio.
- 1.7 I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitarne il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
- 1.8 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro o risanamento con incremento superficario o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.9 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute. Laddove sia possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali.
- 1.10 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti.
- 1.11 Ove l'intervento comporti demolizione delle superfetazioni, interessi gli spazi pubblici all'intorno o contempli la riqualificazione di elementi artistici e architettonici ritenuti necessari, le relative opere possono essere scomutate dai pertinenti oneri di urbanizzazione, in quanto determinino riqualificazione paesistica o ambientale.

art. AS5) Sottozona AS: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona AS, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 Sistemazione superficiale delle aree: consentita per la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti. Può essere inoltre consentita per realizzare giardini, aree verdi, chioschi e verande per pubblici esercizi nonché viabilità pedonale, compatibili sotto il profilo ambientale.

La realizzazione di parcheggi pubblici e privati é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata, sulle percorrenze secondarie e a condizione che non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto.

I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio sono assoggettati al regime di intervento previsto per l'edificio stesso e devono essere progettati unitamente ad esso.

Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati, che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non é prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.

1.2 Demolizione: consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, alle superfetazioni e agli edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico, per realizzare migliorie ambientali e sistemazione superficiale delle aree.

Gli edifici, o loro parti, possono essere, se demoliti ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB e BE, a parità di S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni o legittimare la riconversione nella sottozona RH a parità di S.A.

art. AS6) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate devono essere mantenute o migliorate o sostituite in caso di deperimento.

2. Le pavimentazioni, le recinzioni e le opere di contenimento devono essere realizzate con tecniche e materiali tradizionali.

Il ricorso a tecnologie alternative é ammesso solo se é compatibile sotto il profilo ambientale e se assicura migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi.

3. Gli impianti sportivi scoperti devono essere di piccole dimensioni, di limitato impatto, muniti di pavimentazione drenante, e devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
4. Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori paesistico ambientali del contesto.
5. Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

art. AS7) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli spazi pedonali, sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi sugli spazi pedonali e sulla viabilità devono tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tradizionali degli stessi, con particolare riguardo alla pavimentazione, agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni.
Gli interventi suddetti devono assicurare la razionalizzazione del sistema delle reti di distribuzione utilizzando preferibilmente manufatti e collegamenti interrati.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi storici.
La chiusura al transito o la soppressione di percorsi storici può essere eccezionalmente ammessa ove la trasformazione del tessuto circostante ne abbia determinato la perdita di funzionalità e, comunque, nell'ambito di una progettazione organica che ne giustifichi un diverso assetto.
3. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici.

art. AS8) Sottozona AS: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AS valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita limitatamente agli edifici incompatibili, con reperimento dei parcheggi pertinenziali, a condizione che il progetto preveda la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio nei suoi rapporti con l'intorno anche con eventuale riduzione dell'altezza, del volume e della S.A. che non può, comunque, essere incrementata.
La demolizione e ricostruzione é consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico.

1.2 Nuova costruzione: consentita esclusivamente per

- edifici compatibili, in luogo di edifici preesistenti ove si rilevi l'esigenza di riqualificare una situazione ambientalmente compromessa, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

A tal fine é prescritta la predisposizione di apposita analisi storico-documentaria che consenta di individuare le caratteristiche dimensionali e architettoniche dell'immobile preesistente.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno, anche con eventuale riduzione dell'altezza, del volume e della S.A. preesistenti, come sopra documentate; la S.A. non può, comunque, essere incrementata;

- parcheggi privati, interamente interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico.

art. AS9) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti.
2. La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti é consentita solo per i servizi o per strutture di carattere leggero atte a sostituire edifici costruiti con materiali impropri e comunque a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante e di ricucitura del contesto.
3. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che ne dimostrino la congruenza architettonica rispetto all'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.

art. AS10) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi.

2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno.
3. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi; nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.
4. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio ed è esclusa in corrispondenza di zone alberate.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intera area, prevedendo in tal senso:
 - l'adeguamento della sezione dei tombinamenti esistenti;
 - la previsione di un efficiente sistema di regimazione delle acque;
 - la creazione di nuove reti di smaltimento ad integrazione di quelle insufficienti o gravemente sottodimensionate, limitatamente a quelle di competenza dell'intervento in quanto ricadenti nell'area di proprietà.

art. AC1) Sottozona AC: Zona di recupero

Il centro storico urbano, delimitato con apposito perimetro nella planimetria di zonizzazione, é classificato zona di recupero ai fini della legge regionale 25/1993 in quanto riconosciuto come patrimonio collettivo in stato di degrado nel cui ambito é opportuno concentrare le risorse finanziarie per il recupero.

art. AC2) Sottozona AC: Funzioni ammesse

1. La sottozona AC comprende l'insieme delle funzioni primarie caratterizzanti il centro cittadino.
2. Sono ammesse le seguenti funzioni:
 - residenza con esclusione dell'uso abitativo dei piani terreni e ammezzati quando non risultino idonei;
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, direzionale, servizi pubblici e privati, a condizione che sia salvaguardata la permanenza delle attività commerciali e artigianali ai piani terreni sui percorsi principali;
 - esercizi di vicinato, centro integrato naturale e artificiale di via senza media struttura di vendita, esposizione di merci e pubblici esercizi, purché compatibili sotto il profilo ambientale e architettonico;
 - medie strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, nei limiti previsti dalle disposizioni regionali in materia, e dei generi ingombranti che inducono intensa movimentazione veicolare, purché compatibili sotto il profilo ambientale e architettonico;
 - terziario avanzato, parcheggi prevalentemente pubblici e privati, viabilità secondaria, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo ambientale e architettonico.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.

art. AC3) Sottozona AC: Disciplina generale della sottozona

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono finalizzati alla conservazione dell'assetto urbanistico storicamente conformato e dei caratteri architettonici degli edifici e degli spazi liberi nonché al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienico-funzionali, di sicurezza, di accessibilità e al miglioramento ambientale, nel rispetto delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti.

2. Gli edifici, gli arredi, le pavimentazioni, le insegne, le vetrine di esposizione di merci incompatibili devono pertanto essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale secondo un criterio ed un repertorio unitario di materiali e tecnologie.
3. Il P.U.C. disciplina gli interventi nel centro storico urbano sulla base degli obiettivi e delle condizioni metodologiche contenuti nella planimetria delle categorie degli edifici e degli ambiti, in scala 1:1.000 o 1:2.000.
Tutti gli interventi consentiti non sono soggetti all'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali.
4. E' inoltre corredato di allegati grafici e descrittivi, aventi valore di indirizzo, quali strumenti di supporto conoscitivo in continuo aggiornamento, costituiti da:
 - modello di scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto per unità edilizia;
 - analisi degli isolati campione: ipotesi progettuali preliminari;
 - mappatura della consistenza monumentale.
 Gli elaborati di cui sopra e i relativi aggiornamenti devono essere conservati a cura del Servizio competente del Comune.

art. AC4) Sottozona AC: Categorie degli edifici e degli ambiti

1. Gli edifici e gli ambiti compresi nella sottozona AC, individuati nella planimetria delle categorie, sono classificati come segue, ai fini della disciplina di intervento:
 - a - Edifici monumentali che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e i caratteri architettonici e artistici di particolare pregio.
 - b - Edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo.
 - c - Edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio, salvo eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria.
 - d - Edifici realizzati in epoca recente, successiva a quella di consolidamento del tessuto edilizio storico, con eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria.
 - e - Edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante.
 - f - Ambiti di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue rispetto al tessuto storico o problematiche sul piano igienico ambientale.

- g** - Spazi già edificati e ora in gran parte demoliti, da ricostruire parzialmente a ricomposizione del tessuto urbano tradizionale.

Le specifiche indicazioni riportate in planimetria riguardano i seguenti elementi e caratteri storici significativi che qualificano l'edificio, che devono comunque essere salvaguardati e valorizzati:

- A** atrio e prima rampa della scala
- C** chiesa o resti di struttura conventuale
- G** giardino pensile
- L** loggia o spazi porticati
- M** cinta muraria e struttura difensiva
- P** prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
- S** scala
- V** ambienti voltati e solai lignei

2. Per gli edifici destinati a servizi, vale la disciplina della zona F, salvo che per il mantenimento parziale di funzioni in atto compatibili e per le modalità progettuali e di intervento, da riferirsi alla presente classificazione.
3. L'attribuzione della categoria può subire modificazioni in sede di rilascio del provvedimento abilitativo esclusivamente qualora, a seguito delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze, in base a tutte le analisi e le diagnosi prescritte, emergano elementi diversi da quelli rilevati in fase ricognitoria ovvero quando siano intervenuti processi di degrado statico e strutturale convalidati da apposite perizie asseverate.
4. Su edifici eventualmente non classificati l'attribuzione della categoria avviene in sede progettuale.
5. I manufatti diversi dagli edifici sono soggetti alla disciplina della sistemazione superficiale delle aree.

art. AC5) Sottozona AC: Unità minime di intervento

1. La planimetria delle categorie individua graficamente le unità minime di intervento, corrispondenti alle unità edilizie, definite come l'insieme delle parti accessibili attraverso un sistema distributivo che fa capo allo stesso numero civico su strada.

2. Nei casi di edifici separati, ma appartenenti a un unico numero civico, e di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico.
3. Ai fini della ricomposizione del tessuto urbano, del miglioramento ambientale e delle condizioni di vivibilità, gli ambiti storici compromessi, classificati alla categoria "f", sono soggetti a specifica progettazione unitaria.
4. Gli interventi di manutenzione sono consentiti anche su parte dell'unità edilizia o degli ambiti; sono altresì consentiti interventi parziali di restauro, a condizione che siano inquadrati all'interno di una adeguata analisi storico-critica estesa a tutto l'edificio, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici degli edifici.

art. AC6) Sottozona AC: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi

1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso.

art. AC7) Sottozona AC: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AC gli interventi sugli edifici esistenti, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, sono soggetti alle seguenti specificazioni e limitazioni, con riferimento alle categorie in cui sono classificati:

1.1 Manutenzione ordinaria e opere interne: consentite.

Nei casi di seguito elencati, è prescritta la comunicazione al Sindaco che evidenzia la consistenza attuale del manufatto nonché le tecniche e le modalità operative dell'intervento; può essere richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto:

- interventi su ambienti affrescati o di pregio architettonico limitatamente alle categorie "a", "b";
- opere interne con modifica alle tramezzature per l'inserimento di impianti tecnologici o di servizi igienico sanitari in locali di pregio, limitatamente alle categorie "a", "b" ed in presenza di indicazione "V".

Gli interventi sulle facciate, per la definizione del colore e dei materiali da utilizzare, limitatamente alle categorie "a" e "b" o in presenza di indicazioni **P** e **L** rientrano nella manutenzione straordinaria.

1.2 Manutenzione straordinaria: consentita.

Per le categorie "a", "b", o in presenza di elementi significativi é richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto.

Nelle stesse categorie l'inserimento di nuovi ascensori é consentito nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici qualificanti mentre non sono consentiti:

- inserimento di tetti a falde non abitabili;
- intervento di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle bucatore o l'inserimento di poggiali;
- interventi di sostituzione di estese parti fatiscenti delle strutture portanti.

Per la categoria "d", gli interventi estesi all'intera facciata o a tutta la copertura, ove possibile, devono comportare l'eliminazione degli elementi di finitura incompatibili.

1.3 Restauro scientifico: prescritto per la categoria "a" e consentito per la categoria "b".

E' richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto.

I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.

1.4 Restauro conservativo: prescritto per la categoria "b" e consentito per la categoria "c".

E' richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto.

I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.

Nelle eventuali porzioni alterate da successive trasformazioni e prive di interesse storico-artistico di edifici classificati alla categoria "b" sono ammessi interventi di risanamento conservativo, purché non contrastino con le caratteristiche generali dell'organismo architettonico.

1.5 Risanamento conservativo: consentito esclusivamente per la categoria "c".

E' richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto.

I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.

Sono consentiti frazionamenti, accorpamenti e cambi d'uso non compromettenti i caratteri tipologici e architettonici qualificanti.

La parziale demolizione e ricostruzione, con possibilità di rimodellazione è finalizzata esclusivamente all'eliminazione delle superfetazioni.

Sono altresì consentiti limitati incrementi di S.A. per motivi igienico funzionali o per il migliore inserimento ambientale degli edifici nei seguenti casi:

- trasformazione di coperture piane in tetti a falde con eliminazione delle superfetazioni;
- migliore utilizzo di locali particolari quali ad esempio sottotetti e soppalchi.

1.6 Cambio d'uso: consentito nel rispetto dei caratteri architettonici con esclusione della categoria "e".

Per gli edifici storici classificati alle categorie "a", "b" deve essere salvaguardato il carattere di polifunzionalità secondo una suddivisione che, di massima, prevede usi commerciali ai piani terreni, culturali o di rappresentanza ai piani nobili, abitativi ai piani alti.

Per gli edifici classificati alla categoria "d" il cambio d'uso è consentito subordinatamente alla contestuale ristrutturazione.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- l'introduzione di parcheggi privati ai piani terreni e nei piani fondi è ammessa in presenza di accessibilità consolidata, limitatamente alle percorrenze secondarie, a condizione che non contrasti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e non comprometta le attività commerciali e artigianali presenti;
- l'introduzione della residenza è vietata ai piani terreni e seminterrati quando non risultino idonei.

1.7 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici: consentiti con le prescrizioni e le limitazioni contenute nella disciplina dei singoli tipi di intervento e delle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali.

1.8 Ristrutturazione edilizia: consentita per la categoria "d"; per gli edifici classificati alla categoria "c" che presentano gravi compromissioni strutturali certificate da apposite perizie o caratteristiche abitative non adeguate sono possibili:

- modifiche all'impianto distributivo con frazionamenti e accorpamenti di alloggi in orizzontale o in verticale, mantenendo i dislivelli dei solai attuali e delle bucaure, salvo limitati aggiustamenti;
- accorpamenti di più unità edilizie mediante l'unificazione dei collegamenti verticali con mantenimento degli ingressi originari e dei primi rampanti della scala e con possibile recupero come spazio abitabile del vano scala demolito;
- demolizione e ricostruzione parziale a condizione che il progetto preveda la riqualificazione ambientale e architettonica dell'edificio nei suoi rapporti con l'intorno, con eventuale riduzione dell'altezza, del volume e della S.A., che non può comunque essere incrementata.

Nella categoria "d", gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale con rimodellazione del volume sono consentiti solo in quanto determinino una riduzione volumetrica, con possibilità di redistribuzione della S.A., che non può, comunque, essere incrementata.

Negli interventi di ristrutturazione estesi all'intero edificio, l'eliminazione delle superfetazioni è obbligatoria.

- 1.9 **Incremento superficario:** consentito per le categorie "a", "b", "c" nei limiti derivanti dai rispettivi tipi di intervento.

art. AC8) Sottozona AC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AC gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi che interessano le categorie "a", "b", "c" devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dell'intorno e degli spazi liberi.
Ogni intervento deve essere preceduto da ricerche analitiche che documentino la consistenza e lo stato dell'edificio in base ai quali compiere gli assaggi necessari per il reperimento di possibili elementi di interesse storico o archeologico oggi non affioranti.
 - 1.2 E' prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i manufatti esistenti e con le caratteristiche ambientali.
 - 1.3 Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, è consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.
 - 1.4 Negli interventi che interessano le facciate è obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti.
 - 1.5 I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
 - 1.6 Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati.

- 1.7 Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
- 1.8 E' opportuna una verifica della possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.
- 1.9 Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, é obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, le altane, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.
- 1.10 L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali le antenne centralizzate.
- 1.11 I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
- 1.12 La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico.
- 1.13 L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
- 1.14 Nell'ambito di progetti organici di restauro e risanamento é consentito l'utilizzo di distacchi e vicoli dismessi per l'inserimento di ascensori, di impianti tecnologici o di locali accessori.
- 1.15 Gli interventi interni sono ammessi purché non compromettano gli ambienti, gli elementi architettonici di pregio e la statica dell'edificio.
- 1.16 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione.
- 1.17 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
- 1.18 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti.

- 1.19 Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite.
- 1.20 Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.
- 1.21 Ove l'intervento comporti demolizione delle superfetazioni, interessi gli spazi pubblici all'intorno o contempli la riqualificazione di elementi artistici e architettonici ritenuti necessari, le relative opere possono essere scomutate dai pertinenti oneri di urbanizzazione, in quanto determinino riqualificazione paesistica o ambientale.
- 1.22 Gli interventi su edifici classificati alla categoria "d" devono comportare la ricomposizione architettonica dell'edificio stesso con particolare attenzione all'aspetto esterno, al fine di attenuarne al massimo l'incompatibilità con gli edifici circostanti.

art. AC9) Sottozona AC: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi

1. Nella sottozona AC unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti. Può essere inoltre consentita per realizzare giardini, aree verdi, chioschi e verande per pubblici esercizi compatibili sotto il profilo ambientale nonché viabilità pedonale. I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio sono assoggettati al regime di intervento previsto per l'edificio stesso e devono essere progettati unitamente ad esso. La realizzazione di parcheggi pubblici e privati é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata, sulle percorrenze secondarie e a condizione che non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto. Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati, che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non é prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.

1.2 Demolizione: consentita per le categorie "d", "e", "f" e per le superfetazioni.

Le prescritte indagini diagnostiche e conoscitive devono evidenziare l'eventuale presenza di elementi architettonici significativi per i quali sia opportuna la conservazione, al fine di determinare l'entità delle demolizioni possibili nonché i modi e le forme più idonee per la ricomposizione degli spazi all'intorno.

Gli edifici, o loro parti, possono essere, se demoliti ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB e BE, a parità di S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni o legittimare la riconversione nella sottozona RH a parità di S.A. La demolizione è altresì consentita nel caso di grave dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate.

art. AC10) Sottozona AC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli spazi pedonali, sulla viabilità e relativi accessori e sugli spazi liberi

1. Le vecchie pavimentazioni in lastre e masselli di arenaria e di granito devono essere ripristinate con particolare attenzione al disegno e alle livellette ed essere rilevate e fotografate, prima della rimozione.
2. I materiali di recupero di buona qualità devono preferibilmente essere reimpiegati.
3. I marciapiedi esistenti devono preferibilmente essere eliminati, al fine di riproporre l'originaria spazialità e per migliorare la percorribilità e fruibilità pedonale.
4. Negli interventi di manutenzione, restauro e rinnovo delle pavimentazioni deve essere verificato lo stato delle canalizzazioni e delle utenze in sottosuolo e preferibilmente prevista la loro contemporanea bonifica; in tale sede si devono altresì predisporre gli alloggiamenti interrati per la sostituzione dei cavi esterni e aerei esistenti e sistemi idonei di raccolta e regimazione delle acque piovane o presenti nel sottosuolo.
5. La ventilazione di locali interrati e intercapedini deve avvenire mediante bocche di lupo o sfiati preferibilmente posti all'interno dei cavedi e distacchi evitando il ricorso alle griglie a filo della pavimentazione.
6. Gli spazi pedonali devono essere arredati in base a un P.U. ovvero con elementi di carattere tradizionale o previsti specificatamente per il centro storico nel regolamento dell'arredo urbano.

7. I chioschi, le verande per pubblici esercizi, gli eventuali banchi di vendita e i manufatti accessori alla viabilità devono essere realizzati con riguardo al valore ambientale e storico in cui si collocano, evitando il ricorso a materiali dissonanti e l'intralcio alla fluidità dei percorsi, secondo criteri da definirsi nel regolamento dell'arredo urbano.
8. I giardini esistenti devono essere conservati e riqualificati nelle essenze vegetali e nell'arredo, recuperando e valorizzando gli elementi della sistemazione storica, comprese le recinzioni.
9. Gli spazi liberi di formazione recente devono essere pavimentati, arredati o piantumati in base a un P.U. ovvero con elementi di carattere tradizionale o previsti specificatamente per il centro storico nel regolamento dell'arredo urbano.
10. Vicoli e percorsi pedonali, il cui transito pubblico è caduto in desuetudine, possono essere chiusi al transito pedonale mediante cancellata, trasformandoli in spazi di uso privato.

art. AC11) Sottozona AC: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Nella sottozona AC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita per:
 - la categoria "f", in cui gli interventi sono subordinati a P.U. esteso all'intero ambito di modificabilità, dove le opere di demolizione totale o parziale sono finalizzate alla riqualificazione ambientale. Le previsioni di intervento possono limitarsi alla sola riduzione volumetrica o prevedere eccezionalmente la modificazione dei lotti, salvaguardando comunque la leggibilità del tessuto preesistente e conformandosi ai caratteri degli edifici dotati di significativi elementi architettonici più prossimi al lotto di intervento;
 - la demolizione e ricostruzione è inoltre consentita per la categoria "e" nei casi in cui sia opportuno procedere ad una limitata ricostruzione finalizzata alla rimodellazione degli spazi liberi;
 - la demolizione e ricostruzione è altresì consentita per i casi di comprovato dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate o nel caso di crollo accidentale; in tali situazioni l'eventuale ricostruzione, la cui opportunità è da valutarsi a livello di progetto architettonico, è consentita solo in quanto determini una riduzione volumetrica senza incremento di S.A.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita esclusivamente per:

- la categoria "g", al fine della ricomposizione del tessuto urbano manomesso, con l'obiettivo del ripristino della leggibilità dell'ambiente storico e del miglioramento della sua vivibilità, tenendo conto delle caratteristiche degli edifici contigui, con particolare riguardo al mantenimento e, ove possibile, al miglioramento delle condizioni di luminosità e ventilazione.

Il numero dei piani dei nuovi fabbricati dovrà essere verificato in sede di progetto architettonico;

- parcheggi pubblici e privati interrati esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata, sulle percorrenze secondarie e a condizione che non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto e con le eventuali preesistenze archeologiche vincolate; il progetto del parcheggio dovrà inoltre prevedere la soprastante sistemazione degli spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico e, ove possibile e necessario, interventi di pedonalizzazione o di miglioramento della circolazione pedonale al contorno.

art. AC12) Sottozona AC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti.
2. La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti é consentita solo per i servizi o per strutture di carattere leggero a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante o di ricucitura del contesto.
3. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che ne dimostrino la congruenza architettonica rispetto all'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.

art. AC13) Sottozona AC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi.
2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno.

3. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi.
4. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio.
5. Gli interventi di realizzazione di parcheggi interrati dovranno essere preceduti da apposita valutazione di rischio archeologico, che potrà anche comportare l'eventuale esecuzione di scavi archeologici preventivi, a giudizio della Soprintendenza archeologica della Liguria, alla quale il progetto sarà sottoposto per il parere di competenza.

art. AV1) Sottozona AV: Funzioni ammesse

1. La sottozona AV ha una funzione di salvaguardia ambientale ed é prevalentemente inediticata.
2. Sono ammesse le seguenti funzioni:
 - residenza, alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, direzionale, servizi pubblici e d'uso pubblico e servizi d'uso privato;
 - parcheggi pubblici e privati prevalentemente di superficie e agricoltura compatibili sotto il profilo ambientale;
 - esercizi di vicinato nei limiti previsti dalle disposizioni regionali in materia, esposizioni di merci e pubblici esercizi compatibili sotto il profilo ambientale e tipologico;
 - terziario avanzato compatibile sotto il profilo tipologico e architettonico.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.

art. AV2) Sottozona AV: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi

1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso.

art. AV3) Sottozona AV: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AV gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici e degli spazi liberi nonché delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti.
Gli edifici, le infrastrutture, gli impianti tecnologici e i parcheggi incompatibili devono, pertanto, essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale.

2. Valgono inoltre unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:

2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.

2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.

2.3 **Restauro scientifico:** prescritto per gli edifici monumentali, senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare la scelta del tipo di intervento.

2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare le scelte progettuali dell'intervento.

2.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili per i quali non é prescritto il restauro, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

2.6 **Cambio d'uso:** consentito

- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali;
- per gli edifici incompatibili solo subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- l'introduzione di parcheggi é ammessa solo ai piani terreni o nei piani fondi, a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche dell'immobile;
- negli edifici incompatibili i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente al fine di un migliore inserimento ambientale.

2.7 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici: consentiti

- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per gli edifici incompatibili, subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con reperimento dei parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiore a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

2.8 Ristrutturazione edilizia: consentita limitatamente agli edifici incompatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio con particolare attenzione all'aspetto esterno.

Quando l'incompatibilità dell'edificio non consenta di ottenere un risultato adeguato con la ristrutturazione, può essere prescritta la demolizione con ricostruzione.

La ristrutturazione é consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico asseverato ovvero se le caratteristiche originarie dell'immobile siano state irrimediabilmente compromesse.

2.9 Incremento superficario: consentito limitatamente agli edifici compatibili senza limiti dimensionali predeterminati, purché inserito in un intervento di restauro o risanamento, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte aggiuntiva.

art. AV4) Sottozona AV: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AV gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi.

Per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico può essere prescritta la redazione di un progetto di massima che investa l'intero immobile e le aree di pertinenza, inclusa la sistemazione delle aree agricole e dei percorsi storici.

1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi.

- 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio anche mediante indagini storico-stratigrafiche dei terreni e rilevazioni delle fonti archivistiche e documentarie nei casi più rilevanti.
- 1.4 La rifusione dei corpi di fabbrica é consentita solo quando gli stessi non abbiano un valore documentario particolarmente rilevante.
- 1.5 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano.
- 1.6 Gli interventi interni sono ammessi anche ove comportino contenute modifiche delle altezze interne, realizzazione di soppalchi, raccordi tra diversi livelli mediante scale interne purché non compromettano gli ambienti e gli elementi architettonici di pregio.
- 1.7 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro o risanamento con incremento superficiale o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.8 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolare attenzione alla progettazione e al ripristino di parchi e giardini. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute e, ove possibile, incrementate.

art. AV5) Sottozona AV: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona AV, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per
 - conservare e valorizzare gli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi e orti;
 - realizzare impianti sportivi scoperti, parcheggi a raso, pubblici, di uso pubblico e privati, nonché piccole serre di servizio, chioschi e verande per pubblici esercizi, viabilità pedonale e carrabile, compatibili sotto il profilo ambientale.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili e alle superfetazioni, per realizzare sistemazione superficiale delle aree.

art. AV6) Sottozona AV: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi adibiti a parchi e giardini devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, con utilizzo di specie vegetali idonee, nell'obiettivo di conservare e restaurare l'assetto del suolo, della partizione agraria e della vegetazione preesistente.
2. Le pavimentazioni, le recinzioni e le opere di contenimento devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali. Il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo se è compatibile sotto il profilo ambientale e se assicura migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi.
3. Gli impianti sportivi scoperti e i parcheggi a raso devono essere di piccole dimensioni, di limitato impatto, muniti di pavimentazione drenante, e devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
4. Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori paesistico ambientali del contesto.
5. Le pavimentazioni dei viali e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali.
6. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. AV7) Sottozona AV: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AV, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita limitatamente agli edifici incompatibili con reperimento dei parcheggi pertinenziali, a condizione che il progetto preveda la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio nei suoi rapporti con il complesso degli spazi liberi circostanti anche con eventuale riduzione dell'altezza, del volume, delle distanze e della S.A. che non può, comunque, essere incrementata.

La demolizione e ricostruzione è consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico. L'eventuale dissesto statico deve essere asseverato da un professionista. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire d'ufficio onde accertare un'eventuale inesistenza del dissesto statico dichiarato.

- 1.2 **Nuova costruzione:** consentita esclusivamente per
- edifici compatibili, in luogo di edifici preesistenti, ove si rilevi l'esigenza di riqualificare una situazione ambientalmente compromessa ad esclusione dei casi in cui l'edificio sia stato demolito espressamente ai fini di riedificazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
A tal fine é prescritta la predisposizione di apposita analisi storico-documentaria che consenta di individuare le caratteristiche dimensionali e architettoniche dell'immobile preesistente.
Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nel complesso degli spazi liberi circostanti, anche con eventuale riduzione dell'altezza, del volume, delle distanze e della S.A. preesistenti, come sopra documentate; la S.A. non può comunque essere incrementata;
 - parcheggi privati, interamente interrati, di contenute dimensioni anche in rapporto all'estensione dell'area, posti in posizione marginale rispetto alla stessa, sotto spazi non interessati da essenze di pregio e dai loro apparati radicali e non costituenti parte organica del disegno del parco, con soprastanti sistemazioni private, pubbliche e di uso pubblico, arredate con verde qualificato.

art. AV8) Sottozona AV: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente armonici con il complesso degli spazi liberi circostanti.
2. La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti è consentita solo per i servizi o per strutture di carattere leggero atte a sostituire edifici costruiti con materiali impropri e comunque a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante rispetto al contesto.
3. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che ne dimostrino la congruenza architettonica rispetto all'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. AV9) Sottozona AV: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi da realizzarsi lungo il perimetro dell'area.
2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale.
3. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi; nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.
4. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio ed é esclusa in corrispondenza di zone alberate.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine ristabilendone, ove possibile, con tecniche naturalistiche, la fisionomia ambientale e la vegetazione riparia.

art. AE1) Sottozona AE: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona AE la funzione caratterizzante é la residenza con agricoltura.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, servizi pubblici e privati;
 - esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V. suddivisi in esercizi di vicinato o medie strutture di vendita come definiti dalle disposizioni regionali in materia, pubblici esercizi, connettivo urbano, parcheggi pubblici e privati e viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale e architettonico;
 - forestazione finalizzata al riequilibrio ecologico del paesaggio.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.

art. AE2) Sottozona AE: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi

1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso.

art. AE3) Sottozona AE: Disciplina paesistica specifica

1. In funzione dei caratteri e delle potenzialità paesistiche e dell'equilibrio ambientale, la sottozona AE é contraddistinta da un regime normativo di conservazione.
2. Gli interventi, oltre alla disciplina e alle norme progettuali di seguito riportate, in funzione dei caratteri dei tessuti insediativi preesistenti come classificati nella cartografia di livello puntuale del P.T.C.P., devono fare riferimento ai criteri di intervento sui tessuti insediativi.

art. AE4) Sottozona AE: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AE gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici e degli spazi liberi nonché delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti.
Gli edifici incompatibili devono, pertanto, essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale.

2. Valgono inoltre, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
- 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
- 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
- 2.3 **Restauro scientifico:** prescritto per gli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e gli spazi di pertinenza e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico e che abbiano mantenuto i caratteri originari, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica e della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili per i quali non é prescritto il restauro, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica e della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e suffragare la scelta del tipo di intervento.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficiale sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 2.6 **Cambio d'uso:** consentito
- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - per gli edifici incompatibili subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.
- Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- l'introduzione di parcheggi é ammessa solo ai piani terreni o nei piani fondi, a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche dell'immobile;
 - negli edifici incompatibili i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso esclusivamente al fine di un migliore inserimento ambientale.

- 2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti
- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - per gli edifici incompatibili, subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con reperimento dei parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva.
- 2.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici incompatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. E' obbligatoria la compilazione della scheda contenuta nei criteri paesistici di intervento per suffragare la scelta del tipo di intervento.
- Il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio con particolare attenzione all'aspetto esterno e all'integrazione della funzione dell'edificio con l'uso agricolo del suolo.
- Quandol'incompatibilità dell'edificio non consenta di ottenere un risultato adeguato con la ristrutturazione, può essere prescritta la demolizione con ricostruzione.
- La ristrutturazione é consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico ovvero se le caratteristiche originarie dell'immobile siano state irrimediabilmente compromesse.
- L'eventuale dissesto statico deve essere asseverato da un professionista. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire d'ufficio onde accertare un'eventuale inesistenza del dissesto statico dichiarato.
- 2.9 **Incremento superficario:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, senza limiti dimensionali predeterminati, purché inserito in un intervento di restauro o risanamento, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte aggiuntiva.

art. AE5) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AE gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi e a verde.
Per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico può essere prescritta la redazione di un progetto di massima che investa l'intero immobile e le aree di pertinenza.

- 1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi e di specie vegetali idonee.
- 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.
- 1.4 La rifusione dei corpi di fabbrica é consentita solo quando gli stessi non abbiano un valore documentario particolarmente rilevante.
- 1.5 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile in sostituzione di copertura piana ovvero la contenuta modifica delle quote di imposta per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e laddove ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.
- 1.6 Gli interventi interni sono ammessi anche ove comportino contenute modifiche delle altezze interne, la realizzazione di soppalchi, raccordi tra diversi livelli mediante scale interne purché non compromettano gli ambienti e gli elementi architettonici di pregio.
- 1.7 Le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio preesistente, in particolare con l'unificazione delle coperture e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
- 1.8 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione.
Negli interventi di restauro o risanamento con incremento superficiale o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.9 Agli interventi deve essere correlata la sistemazione paesistica delle aree di pertinenza, con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale presenti nelle aree di pertinenza quali pergole, pilastrini, lavatoi, crose, devono essere mantenuti, riqualificati e reintegrati rispettandone i caratteri tradizionali.
- 1.10 Ove l'intervento comporti demolizione delle superfetazioni, interessi gli spazi pubblici all'intorno o contempli la riqualificazione di elementi artistici e architettonici ritenuti necessari, le relative opere possono essere scomutate dai pertinenti oneri di urbanizzazione, in quanto determinino riqualificazione paesistica o ambientale.

art. AE6) Sottozona AE: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona AE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per conservare e valorizzare gli spazi liberi esistenti con sistemazioni a uso agricolo o forestale, compresi terrazzamenti e modesti ampliamenti o ricostruzione delle serre esistenti, orti, giardini, aree verdi.
Può essere inoltre consentita per realizzare impianti sportivi scoperti di contenute dimensioni, viabilità pedonale e carrabile, mezzi meccanici di risalita, parcheggi a raso, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi, compatibili sotto il profilo ambientale.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, alle superfetazioni e agli edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico, per realizzare migliorie ambientali e sistemazione superficiale delle aree.

art. AE7) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Trattandosi di aree soggette a regime di conservazione, non è consentita la modellazione dei versanti; deve essere privilegiato il mantenimento delle colture agricole tradizionali e delle parti boscate al fine di conservare la composizione d'insieme del paesaggio.
2. Gli spazi liberi devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, con riferimento, in particolare, al riassetto idrogeologico, alla reintroduzione delle colture agricole e di essenze ad alto fusto e alla riqualificazione del paesaggio.
3. I muri di contenimento devono essere mantenuti con le tipologie e i materiali tradizionali; il loro ripristino deve assicurare il paramento murario a secco in pietra naturale a corsi orizzontali ed è limitato a contenute correzioni del terreno.
Le cisterne dei nuovi impianti di irrigazione devono essere interrato o poste all'interno degli edifici.
4. Le pavimentazioni, le recinzioni e le opere di contenimento devono essere realizzate con tecniche e materiali tradizionali e assicurare lo smaltimento delle acque, la permeabilità dei suoli e la loro stabilità.

5. Gli interventi di ampliamento e ricostruzione di serre devono essere progettati nell'obiettivo della tutela dei caratteri paesistico-ambientali.
Essi sono subordinati alla contestuale realizzazione delle opere di incanalamento delle acque piovane del lotto e delle acque derivanti dall'esercizio dell'impianto.
Gli ampliamenti sono consentiti nella misura del 10% della superficie coperta esistente.
6. Le aree sportive e ricreative devono essere scoperte, di piccole dimensioni, di limitato impatto, munite di pavimentazione drenante ed essere progettate con riguardo ai valori paesistico-ambientali dell'intorno.
7. Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori paesistico-ambientali del contesto..
8. Le reti tecnologiche speciali devono comunque essere totalmente interrata e poste, di preferenza, lungo le zone di margine.

art. AE8) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli spazi pedonali, sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi sugli spazi pedonali e sulla viabilità devono tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tradizionali degli stessi, con particolare riguardo alla pavimentazione, agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni.
Gli interventi suddetti devono assicurare la razionalizzazione del sistema delle reti di distribuzione utilizzando, ove possibile, manufatti e collegamenti interrati.
2. Non é consentita l'apertura di nuove strade carrabili, salvo modesti interventi di integrazione della viabilità esistente.
3. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere dimensionalmente contenuti; salvaguardare la continuità dei percorsi storici, prevedere il ricorso a tecniche e materiali tradizionali, con pavimentazioni a secco o con alto grado di permeabilità e garantire lo smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto e la continuità dei versanti mediante le tecniche presenti nelle aree circostanti.
4. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono inoltre essere progettati unitariamente e prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate.
5. I parcheggi a raso devono rispettare la modellazione dei versanti e gli elementi di pregio esistenti quali pergole, pilastrini, lavatoi, cisterne e crose, essere posti in fregio alla strada, di piccole dimensioni, pavimentati e arredati con tecniche e materiali tradizionali in modo da realizzare il più gradevole inserimento ambientale.

6. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici.
7. E' consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, subordinatamente a uno S.O.I., nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei suoli.

art. AE9) Sottozona AE: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 Demolizione e ricostruzione: consentita limitatamente agli edifici incompatibili, con reperimento dei parcheggi pertinenziali, a condizione che il progetto preveda la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio nei suoi rapporti con l'intorno.

E' obbligatoria la compilazione della scheda contenuta nei criteri paesistici di intervento per suffragare la scelta del tipo di intervento.

La demolizione e ricostruzione é consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico.

L'eventuale dissesto statico deve essere asseverato da un professionista. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire d'ufficio onde accertare un'eventuale inesistenza del dissesto statico dichiarato.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno secondo le indicazioni contenute nelle schede dei tessuti insediativi e dei tipi edilizi; la S.A. non può, comunque, essere incrementata.

1.2 Nuova costruzione: consentita secondo le limitazioni e indicazioni contenute nelle schede dei tessuti insediativi e dei tipi edilizi esclusivamente per

- edifici compatibili, in luogo di edifici preesistenti diruti ad esclusione dei casi in cui l'edificio sia stato demolito espressamente ai fini di riedificazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

A tal fine é prescritta la predisposizione di apposita analisi storico-documentaria che consenta di individuare le caratteristiche dimensionali e architettoniche dell'immobile preesistente.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno; la S.A. non può, comunque, essere incrementata;

- parcheggi privati, di contenute dimensioni, interamente interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico.
- E' altresì prescritta la compilazione della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per suffragare la scelta del tipo di intervento.

art. AE10) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con l'ambiente e il paesaggio circostanti.
2. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. AE11) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi.
2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno o al ripristino di sistemazioni originarie compromesse.
3. Essi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1 adeguatamente piantumato.
4. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi.
5. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio.
6. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. 62) Zona B: Tessuto urbano e di frangia

1. La zona B é formata da aree urbane totalmente o parzialmente edificate, nel loro complesso sature, a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.
2. Comprende pertanto l'insieme dei tessuti urbani esistenti, destinati ad essere razionalizzati, trasformati e, in parte, completati.

art. 63) Sottozone BA, BB, BC, BE

1. La zona B é suddivisa nelle seguenti sottozone:

- 1.1 **BA** residenziale, caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e da buona qualità ambientale, nel suo complesso satura, e destinata a mantenimento.
- 1.2 **BB** residenziale, nel suo complesso satura, e destinata a razionalizzazione.

Nella sottozona BB sono individuati, con simbologia specifica, alcuni ambiti speciali:

BBu ambito soggetto a progetto unitario di demolizione e ricostruzione.

BBp ambito su cui é prevista la realizzazione di un parcheggio in elevazione.

BBc ambito su cui é prevista la realizzazione di interventi di completamento sulla base della disciplina previgente.

- 1.3 **BC** insediamenti residenziali di completamento a margine del tessuto urbano derivanti da previsioni insediative del previgente P.U.C. parzialmente confermate quali integrazioni del tessuto urbano stesso in considerazione del loro stato di progettazione.

Nella sottozona BC sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

BCs ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo.

- 1.4 **BE** insediamenti residenziali di transizione tra il tessuto urbano e la zona agricola destinati a completamento.

art. BA1) Sottozona BA: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BA la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi di vicinato e pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - centro integrato di via naturale e artificiale senza media struttura di vendita, esposizione di merci, terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale e dell'accessibilità.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. BA2) Sottozona BA: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BA gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi.
2. Valgono inoltre, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 2.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

2.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;
- i locali adibiti, all'atto della costruzione, a parcheggio o ad altre pertinenze che abbiano cambiato utilizzo, possono essere nuovamente destinati solo a parcheggi o a pertinenze dell'edificio;
- i piani fondi possono essere destinati esclusivamente a parcheggi o a pertinenze dell'edificio ovvero essere ricondotti alla loro destinazione preesistente;
- i locali commerciali esistenti con S.N.V. superiore a mq. 250 non possono essere utilizzati per l'introduzione di tipologie merceologiche relative ai generi alimentari.

2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

2.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

2.9 **Incremento superficario:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, nei seguenti casi:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per gli alberghi, nel limite del 10% della S.A., con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. BA3) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BA gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.

- 1.2 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.
- 1.2' La realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne.
- 1.3 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto non abitabile per occultare volumi tecnici e per favorire il risparmio energetico, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.
- 1.4 La costruzione di tetti a falde abitabili o la sopraelevazione di un piano sono consentite solo nel caso di redistribuzione della S.A. esistente finalizzata al recupero di parcheggi di pertinenza e a condizione che determinino un miglioramento sostanziale dell'edificio e dell'intorno.
- 1.5 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
- 1.6 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.

art. BA4) Sottozona BA: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BA, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, aree verdi e impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi.
Gli impianti sportivi pubblici possono essere dotati di edifici accessori di minime dimensioni.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili.
Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BB, BE, nella misura del 70% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. BA5) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
- 1'. Dove la coltivazione dei giardini lo renda necessario, è ammessa la collocazione di un deposito di utensili agricoli in posizione defilata e non visibile da spazi pubblici.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono preferibilmente essere di piccole dimensioni, essere drenanti e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
Per i locali accessori valgono le distanze minime prescritte per i parcheggi.
3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "crose" esistenti.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse, devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BA6) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario. Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi storici e risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.

3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrati. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno. Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.
5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BA7) Sottozona BA: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BA, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** non consentita con l'eccezione di edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di edifici compatibili, esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:
 - di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, o parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AC nonchè di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.;
 - di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.;
 - di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;
 - di edifici residenziali esistenti nelle zone H, X e W a parità di S.A.;
 - di edifici residenziali esistenti demoliti perchè incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.
 La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - lotto minimo asservibile: mq 1.000;
 - I.U.I. massimo: 1,00 mq/mq.

E' consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;
- parcheggi privati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

1.3 Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzi ragioni di pubblico interesse.

art. BA8) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti.
Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.
2. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I., cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.
3. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici, nella misura minima del 50% del lotto asservito.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;
 - in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BA9) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BA10) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
La progettazione di parcheggi in struttura deve essere, inoltre, corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti.
Le essenze ad alto fusto di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
2. I parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato. La copertura può essere realizzata con pavimentazione impermeabile in misura non superiore al 50% della superficie.
I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
3. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, in caso emergano dal profilo del terreno, valgono le seguenti limitazioni:
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;
 - è ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione del terreno che tenda a ricostituirne l'andamento originario naturale;
 - non sono comunque ammesse soluzioni a gradoni.

4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
parti in sottosuolo:
 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
 - in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;.
 - Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.parti in elevazione:
 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da edifici: m. 3;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
 - in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB1) Sottozona BB: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BB la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi di vicinato, centro integrato di via naturale, pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. BB2) Sottozona BB: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BB gli interventi sugli edifici esistenti sono finalizzati alla riqualificazione, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi.
2. Valgono inoltre, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 2.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficiale sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 2.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.
Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;
 - i locali adibiti, all'atto della costruzione, a parcheggio o ad altre pertinenze che abbiano cambiato utilizzo possono essere nuovamente destinati solo a parcheggi o a pertinenze dell'edificio;
 - i piani fondi possono essere destinati esclusivamente a parcheggi o a pertinenze dell'edificio ovvero essere ricondotti alla loro destinazione preesistente;
 - i locali commerciali esistenti con S.N.V. superiore a mq. 250 non possono essere oggetto di introduzione di tipologie merceologiche relative ai generi alimentari.
- 2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva.
- 2.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
Per gli edifici compatibili, adibiti a funzioni vietate, è ammessa la ristrutturazione solo con cambio d'uso per funzioni ammesse, con riduzione al 70% della S.A.
- 2.9 **Incremento superficario:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, nei seguenti casi:
- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti e per il tamponamento di logge esposte prevalentemente a settentrione, l'integrazione dei servizi igienico sanitari e la migliore distribuzione interna degli edifici senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - per gli alberghi, nel limite del 10% della S.A., con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. BB3) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BB gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zona A e gli spazi liberi.
 - 1.2 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi, qualora la C.A. lo ritenga necessario, devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.
 - 1.2' La realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne.
 - 1.3 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto non abitabile per occultare volumi tecnici e per favorire il risparmio energetico, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e al fine di contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
 - 1.4 La costruzione di tetti a falde abitabili o la sopraelevazione di un piano sono consentite solo nel caso di redistribuzione della S.A. esistente, finalizzata al recupero di parcheggi di pertinenza e a condizione che determinino un miglioramento sostanziale dell'edificio e dell'intorno.
 - 1.5 E' consentito il tamponamento delle logge esposte prevalentemente a settentrione, a condizione che si tratti di un intervento esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente.
 - 1.6 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BB4) Sottozona BB: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi.
Gli impianti sportivi pubblici possono essere dotati di edifici accessori, di minime dimensioni.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, al fine di realizzare infrastrutture o servizi e parcheggi pubblici.
Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB e BE secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.
Se l'edificio da demolire é compatibile é consentita la ricostruzione del 100% della S.A.; se lo stesso é incompatibile o adibito a funzione vietata é consentita la ricostruzione del 70% della S.A..
Gli edifici produttivi incompatibili possono essere ricostruiti nelle sottozone DD e DM alle condizioni ivi previste per le nuove costruzioni con incremento dell'indice a parità di S.A..
La demolizione può altresì legittimare la riconversione nella sottozona RH nella misura massima del 100% della S.A. per gli edifici compatibili e del 70% per quelli incompatibili.

art. BB5) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere drenanti e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
Per i locali accessori valgono le distanze minime prescritte per i parcheggi.
3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "croce" esistenti.

4. Le essenze ad alto fusto di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse, devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BB6) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione alla viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrati. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.
5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BB7) Sottozona BB: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto -

per realizzare edifici compatibili, subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali.

Se l'edificio da demolire è compatibile è consentita la ricostruzione del 100% della S.A.; se lo stesso è incompatibile o adibito a funzioni vietate è consentita la ricostruzione del 70% della S.A..

La demolizione e ricostruzione di edifici incompatibili può essere effettuata anche a parità di S.A. ove venga assicurata la realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici (anche su più livelli) nella misura minima del 60% del lotto.

Ove la ricostruzione in sito o per trasferimento, preveda una S.A. inferiore a quella massima prevista, la S.A. non riedificata può essere conservata quale diritto di edificazione, successivamente trasferibile nelle aree ove è consentita la ricostruzione; a tal fine è necessario che il progetto di demolizione venga registrato presso il Servizio Edilizia Privata.

1.2 Nuova costruzione: consentita, limitatamente alla realizzazione di edifici compatibili, esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:

- di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, o parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AC nonchè di edifici demoliti nella sottozona AS e di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.;
- di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito delle sottozone BA e BB, nella misura del 70% della S.A.;
- di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;
- di edifici residenziali esistenti nelle zone H, X e W a parità di S.A.;
- di edifici residenziali esistenti demoliti perchè incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq. 1.000;
- I.U.I. massimo: 1,00 mq/mq.

Il lotto minimo asservibile può essere ottenuto anche mediante demolizione di edifici esistenti; in tal caso all'I.U.I. = 1 mq/mq derivante dal trasferimento può sommarsi un I.U.I. aggiuntivo massimo pari a 0,5 mq/mq derivante dalla demolizione in sito, da computarsi come specificato per la demolizione e ricostruzione.

Il lotto minimo asservibile può essere ridotto a mq. 500 solo per nuova costruzione in ampliamento di edifici residenziali esistenti.

È consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;
- parcheggi privati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

1.3 Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzia ragioni di pubblico interesse.

art. BB8) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti.
Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.
2. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I., cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.
3. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici (anche su più livelli), nella misura minima del 30% del lotto asservito.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;
 - in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB9) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB10) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
La realizzazione dei parcheggi, ove possibile, deve preservare le essenze ad alto fusto di pregio che, se rimosse, devono possibilmente essere messe a dimora nella zona circostante ovvero essere sostituite; nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.
I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
2. I parcheggi in struttura possono emergere al massimo di un piano rispetto al terreno sistemato, con esclusione di soluzioni progettuali a gradoni.
La copertura, anche se sistemata a parcheggio, deve essere progettata con l'obiettivo della qualificazione ambientale mediante l'uso di essenze vegetali o di pergolati.
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
parti in sottosuolo:
 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
 - in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di

arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;

Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

parti in elevazione:

- da confini: m. 1,50;
- da pareti finestrate: m. 10;
- da edifici: m. 3;
- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;

in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB11) Sottozona BB: Ambiti speciali

1. **BBu** Negli ambiti specificatamente perimetrati in cartografia è prescritta la demolizione con ricostruzione, subordinata a P.U. soggetto a concessione convenzionata estesa a tutto il perimetro.
In tal caso è consentita la ricostruzione del 100% della S.A. di tutti gli edifici, compatibili o incompatibili.
L'intervento è inoltre subordinato alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici (anche su più livelli) nella misura minima del 60% del lotto. La destinazione e la posizione di tali spazi in alcuni casi sono indicativamente riportati in cartografia.
In sede di progettazione unitaria può essere motivata l'opportunità di non demolire parte degli edifici esistenti.
In assenza del P.U., sono consentiti esclusivamente interventi manutentori senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti degli edifici esistenti ed è altresì consentita la demolizione con ricostruzione nell'ambito delle sottozone BA, BB e BE secondo quanto ivi disciplinato per la nuova costruzione escludendo la possibilità di ricostruzione in sito.

2. **BBp** In situazioni specificatamente individuate in cartografia è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici o privati in elevazione, in ragione della carenza di parcheggi e dello stato di compromissione dell'area.
- Tali parcheggi devono essere progettati per favorire il migliore inserimento ambientale e possono emergere al massimo fino alla quota del terreno soprastante.
- Il progetto deve assicurare il riassetto idrogeologico del lotto e prospettare una soluzione architettonica unitaria.
- La copertura, con tetto a falde o piano, deve essere realizzata in modo da limitarne l'impatto ambientale, nel caso essa venga utilizzata per parcheggio, deve essere progettata con l'obiettivo della qualificazione ambientale mediante l'uso di essenze vegetali o di pergolati; nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.
- Nell'ambito della struttura possono essere inserite quote di servizi e parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- La progettazione dei parcheggi in struttura deve essere corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti.

Norma speciale:

La realizzazione del parcheggio previsto in copertura di passo Barsanti è subordinata alla contestuale installazione di un ascensore pubblico atto a collegare la parte terminale di via Caffaro con la circonvallazione a monte, tale da smorzare il percorso pedonale costituito da passo Barsanti.

3. **BBc** In particolari ambiti specificatamente individuati in cartografia, sono parzialmente confermate le previsioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del presente P.U.C., per cui è consentita una residua attività edificatoria di completamento su lotti liberi esistenti, secondo i parametri normativi previgenti.

Norma speciale:

La realizzazione del parcheggio "fai da te" di via Montaldo e via Burlando deve contemplare la costruzione di un ascensore pubblico o di uso pubblico atto a collegare via Burlando, via Montaldo e via Bobbio.

4. E.R.P. Esclusivamente nell'ambito dei quartieri di edilizia residenziale pubblica ove esistano porticati di uso pubblico o altri spazi pubblici o condominiali scarsamente utilizzati è consentita la trasformazione anche con incremento superficario subordinatamente ad un progetto organico esteso all'intero edificio.
5. **Norma speciale:**
L'intervento previsto sugli edifici di via Cantore e via Milano è attuabile attraverso un P.U. che disciplini la distribuzione delle funzioni residenziali e ricettive indipendentemente da quanto schematicamente indicato in cartografia.

art. BC1) Sottozona BC: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BC la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, terziario avanzato;
 - servizi pubblici e privati, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché di piccole dimensioni.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. BC2) Sottozona BC: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficiario sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V..
Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;
 - l'inserimento di parcheggi ai piani terreni é consentito solo quando compreso in un progetto esteso all'intero piano terreno che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale.
- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V..
- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
- 1.9 **Incremento superficario:** consentito limitatamente agli edifici compatibili per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. BC3) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BC gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
- 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili anche di recente costruzione devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
- 1.2 Agli interventi deve essere correlato il mantenimento degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica del verde.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
- 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.

art. BC4) Sottozona BC: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi.
Gli impianti sportivi pubblici possono essere dotati di edifici accessori di minime dimensioni.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, al fine di realizzare interventi di nuova edificazione o di sistemazione superficiale delle aree.

art. BC5) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
La superficie sistemata a parcheggi a raso non può superare il 25% del lotto.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere drenanti e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "crose" esistenti.
4. La progettazione deve garantire il mantenimento e la riqualificazione del verde esistente e, ove possibile, l'inserimento di nuovo verde.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.

art. BC6) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrati.
5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BC7) Sottozona BC: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto - con possibilità di ricostruzione a parità di S.A. subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - edifici compatibili, subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali e nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - lotto minimo asservibile: mq. 1.000;
 - I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq, comprensivo di volumi preesistenti, da conservare o da demolire e ricostruire;
 - edifici per servizi pubblici;
 - parcheggi privati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

art. BC8) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
2. I nuovi edifici devono inserirsi in modo armonico nel contesto.
3. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I. cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A..
4. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici possono essere subordinati allo studio sui volumi di traffico nonché alla realizzazione di viabilità, di reti e impianti tecnologici nonché di parcheggi e verde pubblici quando la C.A. ne ravvisi l'opportunità.
5. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 6;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade: m. 6.
6. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BC9) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BC10) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
2. La realizzazione dei parcheggi deve comunque garantire il mantenimento e la riqualificazione nonchè, ove possibile, l'aumento del verde esistente.
3. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
4. I parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato. L'eventuale pavimentazione impermeabile non può essere estesa oltre il 25% della superficie della copertura.
5. I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
6. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, tuttavia:
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;
 - è ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione del terreno che tenda a ricostituirne l'andamento originario naturale.
7. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - parti in sottosuolo:
 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
 - in caso di urbanizzazione irregolare è fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;
 - Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.
 - parti in elevazione:
 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da edifici: m. 3;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 5; in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario estendendo, ove possibile, la superficie dei marciapiedi e gli spazi pedonali.

8. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BC11) Sottozona BC: Ambiti speciali

1. **BCs** In situazioni specificatamente individuate in cartografia, in relazione a più significative esigenze di urbanizzazione, è prescritta la procedura del P.U.O., ferme restando la disciplina e le norme progettuali della sottozona.
Il perimetro dell'ambito riportato in cartografia può essere rettificato in sede di progettazione attuativa, senza che ciò comporti variante al P.U.C.
2. **Norma speciale:**
Confermando l'esigenza della attuazione di un collegamento viario tra via Monaco Simone e corso Europa, secondo il tracciato che sarà definito dal Commissario ad Acta, la fabbricabilità dell'area denominata Rio Penego 2, con I.U.I. 0,25 mq/mq è subordinata alla eventuale realizzazione del tracciato viario come approvato dal Commissario ad Acta.

art. BE1) Sottozona BE: Disciplina paesistica specifica

1. Gli interventi relativi ad aree ricadenti fuori dal tessuto urbano come perimetrato nella cartografia di livello puntuale del P.T.C.P., in funzione dei caratteri dei tessuti insediativi preesistenti, oltre alla disciplina e alle norme di seguito riportate, devono fare riferimento ai criteri di intervento sui tessuti insediativi.

art. BE2) Sottozona BE: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BE le funzioni caratterizzanti sono la residenza, l'agricoltura e l'artigianato.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture turistiche, connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, terziario avanzato;
 - assistenza alla mobilità veicolare, con limitazione a mq. 250 di superficie agibile per ciascun edificio;
 - servizi e parcheggi, pubblici e privati, viabilità secondaria, purché di piccole dimensioni.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.

art. BE3) Sottozona BE: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non prescritto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per i soli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

- 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Per gli edifici di particolare pregio architettonico o artistico é obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti dell'edificio e dell'area circostante.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficiario sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 200 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.
Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;
 - i locali adibiti, all'atto della costruzione, a parcheggio o ad altre pertinenze che abbiano cambiato utilizzo possono essere nuovamente destinati solo a parcheggi o a pertinenze dell'edificio;
 - l'inserimento di parcheggi ai piani terreni é consentito solo quando compreso in un progetto esteso all'intero piano terreno che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale.
- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 200 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva.
- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio con particolare attenzione all'aspetto esterno.
- 1.9 **Incremento superficiario:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, nei seguenti casi:
- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - per alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture turistiche e pubblici esercizi, nel limite del 20% della S.A. con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - per le altre funzioni nel limite del 10% della S.A., a condizione che si tratti di edificio con S.A. non superiore a mq. 250 e che l'intervento sia esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. BE4) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BE gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
 - 1.2 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto non abitabile per occultare volumi tecnici e per favorire il risparmio energetico, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.
 - 1.3 Le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio preesistente, in particolare con l'unificazione delle coperture e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
 - 1.4 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro con incremento superficiale o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
 - 1.5 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, incluso quello agricolo, del drenaggio dei suoli e della regimazione delle acque, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
 - 1.6 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.

art. BE5) Sottozona BE: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BE, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, orti, serre, vivai, aree verdi e impianti sportivi scoperti, pubblici e privati nonché tettoie, chioschi e verande per pubblici esercizi.
Gli impianti sportivi possono essere dotati di attrezzature assimilate ai nuovi edifici.
La costruzione di serre é consentita nel limite del 25% della superficie del lotto.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto.
Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti a parità di superficie agibile nell'ambito delle sottozone BE, secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. BE6) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere sistemati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
La superficie sistemata a parcheggi a raso non può superare il 25% del lotto.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere muniti di pavimentazione drenante e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "croce" esistenti.
4. E' consentita la realizzazione di tettoie solo nell'ambito di soluzioni progettuali unitarie degli spazi liberi, purché prive di pareti e di piccole dimensioni.
5. La progettazione deve garantire il mantenimento e la riqualificazione del verde esistente.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.

6. Gli interventi di costruzione di serre devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
Deve essere assicurata la realizzazione delle opere necessarie alla regimazione delle acque piovane e all'incanalamento delle acque derivanti dalla costruzione e dall'esercizio dell'impianto.
Devono comunque essere osservati i seguenti parametri:
 - altezza massima misurata al colmo della copertura: m. 6;
 - distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 5;
 - da strade: m. 5.
7. I depositi di utensili agricoli devono essere posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo.
8. I locali accessori per orti urbani devono essere progettati in modo unitario con le caratteristiche dei depositi per utensili agricoli.

art. BE7) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un Progetto Unitario esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrati. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.
5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BE8) Sottozona BE: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto - con possibilità di ricostruzione a parità di superficie agibile, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:

- edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq. 1.000;

- I.U.I. massimo: 0,15 mq/mq comprensivo di volumi preesistenti, da conservare o da demolire e ricostruire;

- l'I.U.I. di cui sopra può essere incrementato fino a 0,25 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:

- di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, ovvero di edifici o parti di essi appartenenti alla categoria "d", "e", "f" della sottozona AC, di edifici demoliti nella sottozona AS e di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.;

- di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.;

- di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;

- di edifici residenziali esistenti nelle zone H, X e W a parità di S.A.;

- di edifici residenziali esistenti demoliti perchè incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

E' consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;

- parcheggi privati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

- 1.3 Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzi ragioni di pubblico interesse.

art. BE9) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
2. I nuovi edifici devono risultare tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti; a tal fine la progettazione deve fare riferimento ai criteri paesistici di intervento.
Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la superficie agibile disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.
3. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno Studio Organico d'Insieme cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della superficie agibile.
4. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici possono essere subordinati alla realizzazione di viabilità, di reti e impianti tecnologici nonché di parcheggi e verde pubblici o di uso pubblico quando la Civica Amministrazione ne ravvisi l'opportunità.
5. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - dai confini: m. 5;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da strade: m. 5.
6. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BE10) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.

2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BE11) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
La realizzazione dei parcheggi deve comunque garantire il mantenimento e la riqualificazione del verde esistente.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
I parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato.
L'eventuale pavimentazione impermeabile non può essere estesa oltre il 25% della superficie della copertura.
La progettazione di parcheggi in struttura deve essere, inoltre, corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti.
2. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, tuttavia:
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;
 - é ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione del terreno che tenda a ricostituirne l'andamento originario naturale.
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:

parti in sottosuolo:

 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
 - in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario finalizzato a regolarizzare l'asse viario;

Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

parti in elevazione:

- da confini: m. 1,50;
- da pareti finestrate: m. 10;
- da edifici: m. 3;
- da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BE12) (soppresso)

art. 64) Zona D: Produttivo

1. La zona D é formata da parti del territorio, edificate o libere, per insediamenti produttivi o assimilabili destinate ad essere mantenute, trasformate, completate o costruite.

art. 65) Sottozone DD, DT, DM, DU

1. La zona D é suddivisa nelle seguenti sottozone:

1.1 **DD** artigianale e industriale, caratterizzata dalla presenza di attività produttive in parte dismesse, compatibile con alcune funzioni urbane.

1.2 **DT** artigianale e industriale, discosta dall'abitato e caratterizzata da situazioni di degrado, non compatibile con le funzioni urbane e compatibile con alcune funzioni speciali.

Nella sottozona DT sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

DTc ambito su cui é prevista la realizzazione di interventi di completamento sulla base della disciplina previgente.

1.3 **DM** produttiva, destinata all'assistenza alla mobilità veicolare, non pienamente compatibile con le funzioni urbane.

Nella sottozona DM sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

DMf ambito di assistenza alla mobilità veicolare in cui é prevista la realizzazione di servizi anche in copertura.

1.4 **DU** produttiva per uffici, caratterizzata da funzioni direzionali prevalenti.

Nella sottozona DU sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

DUa ambito soggetto a controllo ambientale.

art. DD1) Sottozona DD: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DD la funzione caratterizzante é industria e artigianato.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, depositi e commercio all'ingrosso, parcheggi pubblici e privati e viabilità secondaria;
 - esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con esclusione per i generi alimentari, pubblici esercizi, connettivo urbano, con le limitazioni dimensionali individuate nella disciplina degli interventi;
 - servizi pubblici e privati, compatibili e qualificanti sotto il profilo ambientale;
 - impianti produttivi e servizi speciali, compatibili sotto il profilo ambientale.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico.

art. DD2) Sottozona DD: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DD, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo* di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.; per l'introduzione di connettivo urbano o di pubblici esercizi, l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vige a partire da mq. 200 di S.A..

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- per l'introduzione di connettivo urbano e di pubblici esercizi, servizi privati, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita la S.A. non può superare il 20% della S.A. disponibile; all'interno di tale quantità la S.N.V. non può superare il 10% della S.A. disponibile fino ad un massimo di 5.000 mq.;
- i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso solo mediante reperimento di parcheggi alternativi.

1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo per frazionamento che generi incremento di unità immobiliari.

1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.

Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.

1.9 **Incremento superficario:** consentito limitatamente agli edifici compatibili:

- per la funzione produttiva in atto, nel limite del 10% della S.A., con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare il verde di arredo;
- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. DD3) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona DD gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi.

- 1.2 Ove gli edifici interessati dall'intervento siano significativi sotto il profilo dell'archeologia industriale, ne é prescritta la conservazione degli elementi documentari, salvo comprovato caso di dissesto statico.
- 1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali e le zone A, mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo e ambientale.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
- 1.4 Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore è obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici con permanenza di persone al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

art. DD4) Sottozona DD: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona DD, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi, chioschi, impianti sportivi scoperti pubblici e privati.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare parcheggi e sistemazione superficiale delle aree, nonché edifici compatibili secondo la disciplina delle nuove costruzioni.
Gli edifici residenziali demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB e BE, nella misura del 50% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. DD5) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato. Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto.

Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nei casi di confrontanza con edifici con permanenza di persone, al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

2. E' ammessa la realizzazione di tettoie con superficie coperta massima del 75%, comprensiva degli edifici esistenti.
3. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere muniti di pavimentazione drenante.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. DD6) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione alla viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono di preferenza essere collocate all'interno degli edifici o interrato.
Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire al riordino dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

art. DD7) Sottozona DD: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DD, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 Demolizione e ricostruzione: consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.

E' consentita la ricostruzione del 100% della S.A. preesistente, anche ove superi l'I.U.I. consentito.

Per ogni intervento é ammessa la destinazione a connettivo urbano, pubblici esercizi, servizi privati, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, nella misura massima del 20% della S.A. disponibile; all'interno di tale quantità la S.N.V. non può superare il 10% della S.A. disponibile fino ad un massimo di 5.000 mq.

1.2 Nuova costruzione: consentita, limitatamente alla realizzazione di:

- edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo e con I.U.I. massimo: 0,75mq/mq.

Per ogni intervento é ammessa la destinazione a connettivo urbano, pubblici esercizi e servizi privati, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, nella misura massima del 20% della S.A. disponibile; all'interno di tale quantità la S.N.V. non può superare il 10% della S.A. disponibile fino ad un massimo di 5.000 mq.

L'I.U.I. può essere incrementato fino a 1,00 mq/mq ove l'intervento escluda espressamente le destinazioni suddette e con divieto di successivo cambio d'uso in tal senso.

L'I.U.I. può essere incrementato fino a 1,00 mq./mq. per effetto di ricostruzione a parità di S.A. di edifici produttivi incompatibili demoliti in sottozona BB.

L'I.U.I. può essere incrementato esclusivamente per esigenze di carattere funzionale alle attività produttive; in tal caso deve essere presentato un dettagliato piano di impresa che dimostri in maniera univoca la necessità di disporre di maggiori spazi e devono essere sottoscritti specifici accordi a garanzia del mantenimento dell'attività produttiva;

- edifici per servizi pubblici e speciali, senza limitazioni di S.A.;

- parcheggi privati interrati e in elevazione.

1.3 Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzi ragioni di pubblico interesse.

art. DD8) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi.
Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.
2. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I. cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.
3. La copertura degli edifici, soprattutto ove comporti la realizzazione di parcheggi scoperti, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali articolate, in modo da attenuarne l'impatto visivo.
4. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici, nella misura minima del 15% del lotto asservito, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.
5. Gli interventi di nuova costruzione devono comunque rispettare i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima: 50% del lotto disponibile;
 - altezza massima: m. 14, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale ovvero ove maggiori altezze siano ricorrenti tra gli edifici circostanti.
6. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
per le porzioni di edifici interamente interrate: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10, con l'eccezione di edifici appartenenti allo stesso complesso;
 - da strade urbane principali esistenti: m. 10;
 - da strade urbane secondarie esistenti: m. 5;
 - da strade urbane principali di progetto e da strade secondarie irregolari: arretramento minimo pari alle distanze sopra indicate, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a definire o a regolarizzare l'asse viario.

art. DD9)

Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizi pubblici e speciali

1. Gli edifici destinati a servizi pubblici e servizi speciali, non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni, e non sono soggetti a dotazione di spazi pubblici.
3. Gli edifici destinati a servizio pubblico con permanenza di persone devono essere collocati nella migliore posizione relativa, sotto il profilo ambientale e acustico, rispetto alle attività produttive esistenti e di progetto.

art. DD10) (soppresso)

art. DT1) Sottozona DT: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DT le funzioni caratterizzanti sono industria e artigianato.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, parcheggi pubblici e viabilità secondaria;
 - depositi e commercio all'ingrosso;
 - direzionale di pertinenza delle attività produttive;
 - servizi pubblici e privati, servizi e impianti produttivi speciali e attività trasportistiche, compatibili sotto il profilo funzionale e ambientale;
 - pubblici esercizi di piccole dimensioni.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico.

art. DT2) Sottozona DT: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DT, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.
 - 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A.

- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per frazionamento che generi incremento di unità immobiliari.
- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 1.9 **Incremento superficario:** consentito limitatamente agli edifici compatibili:
 - per la funzione produttiva in atto, nel limite del 10% della S.A., con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare verde di arredo.

art. DT3) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona DT gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti gli spazi liberi ed eventuali edifici residenziali.
 - 1.2 Ove gli edifici interessati dall'intervento siano significativi sotto il profilo dell'archeologia industriale, ne é prescritta la conservazione degli elementi documentari, salvo comprovato caso di dissesto statico.
 - 1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione del complesso degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico e il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo del consolidamento dei suoli e dell'attenuazione dell'impatto visivo e ambientale.
 - 1.4 Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici con permanenza di persone al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

art. DT4) Sottozona DT: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona DT, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi e chioschi.

1.2 **Demolizione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare sistemazione superficiale delle aree, nonché edifici compatibili, secondo la disciplina delle nuove costruzioni.

Gli edifici residenziali demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB e BE, nella misura del 50% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. DT5) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato. Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto.

Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nei casi di confrontanza con edifici con permanenza di persone, al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

2. E' ammessa la realizzazione di tettoie con superficie coperta massima del 75%, comprensiva degli edifici esistenti.

3. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

4. Eventuali pareti rocciose derivanti da precedenti escavazioni devono essere adeguatamente consolidate e, ove possibile, piantumate.

art. DT6) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti devono, ove possibile, comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, non interrotto da elementi accessori o da volumetrie degli impianti tecnologici a rete che creino intralcio alla percorribilità ovvero di percorsi pedonali protetti anche in sede separata e devono prevedere il rimboschimento delle eventuali aree naturali poste a margine.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.

art. DT7) Sottozona DT: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DT, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' consentita la ricostruzione del 75% della S.A. preesistente, anche ove superi l'I.U.I. consentito.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e con I.U.I. massimo: 1,00mq/mq;
 - edifici per servizi speciali, impianti produttivi speciali e attività trasportistiche, senza limitazioni di S.A.

art. DT8) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti gli spazi liberi ed eventuali edifici residenziali.
2. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici, nella misura minima del 10% del lotto asservito scomputabili dagli oneri di urbanizzazione; gli interventi di nuova costruzione devono comunque rispettare i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima: 75% del lotto disponibile.
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5; per le porzioni di edifici interamente interrate: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10, con l'eccezione di edifici appartenenti allo stesso complesso;
 - da strade urbane principali esistenti: m. 10;
 - da strade urbane secondarie esistenti: m. 5;
 - da strade urbane principali di progetto e da strade secondarie irregolari: arretramento minimo pari alle distanze sopra indicate, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a definire o a regolarizzare l'asse viario.

art. DT9) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizi e impianti produttivi speciali

1. Gli edifici destinati a servizi e impianti produttivi speciali o attività trasportistiche, non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali in quanto gli stessi sono determinati da esigenze funzionali e soggetti a valutazioni di compatibilità.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Non sono soggetti a obbligo di parcheggi di pertinenza e a dotazione di spazi pubblici.

art. DT10) Sottozona DT: **Ambiti speciali**

1. **DTc** In particolari ambiti specificatamente individuati in cartografia sono parzialmente confermate le previsioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del presente piano.

Norma speciale:

L'attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla sottozona DTc di via Geirato è subordinata alla contestuale realizzazione dell'allargamento della stessa via, in corrispondenza del fronte della sottozona stessa.

Norma speciale:

Per la sottozona DT della Val Varenna, valgono le norme progettuali della sottozona AS, in ragione delle esigenze di conservare l'immobile produttivo di rilevante valore storico-ambientale.

art. DM1) Sottozona DM: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DM la funzione caratterizzante é l'assistenza alla mobilità veicolare.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - parcheggi pubblici e viabilità secondaria;
 - pubblici esercizi, esclusivamente se integrati con impianti di distribuzione carburanti;
 - parcheggi privati solo se integrati con la funzione caratterizzante e non prevalenti rispetto alla stessa;
 - servizi e impianti produttivi speciali compatibili sotto il profilo ambientale e attinenti alla funzione caratterizzante;
 - industria e artigianato, limitatamente alle piccole attività tipicamente locali che, pur non risultando pienamente compatibili con il tessuto urbano, necessitano di una distribuzione capillare sul territorio.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico.

art. DM2) Sottozona DM: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DM, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni.
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici tipologicamente compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A.
Per l'introduzione di pubblici esercizi l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vige a partire da mq. 200 di S.A.
- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per frazionamento che generi incremento di unità immobiliari.
- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 1.9 **Incremento superficiale:** consentito limitatamente agli edifici compatibili:
- per la funzione produttiva in atto, nel limite del 10% della S.A., con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare il verde di arredo.

art. DM3) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona DM gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
- 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi.
- 1.2 Ove gli edifici interessati dall'intervento siano significativi sotto il profilo dell'archeologia industriale, ne é prescritta la conservazione degli elementi documentari, salvo comprovato stato di dissesto statico.
- 1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali e le zone A, mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico e il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo del consolidamento dei suoli e dell'attenuazione dell'impatto visivo.

- 1.4 Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici con permanenza di persone al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

art. DM4) Sottozona DM: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona DM, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi e chioschi.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare sistemazione superficiale delle aree, nonché edifici compatibili, secondo la disciplina delle nuove costruzioni.
Gli edifici residenziali demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB e BE, nella misura del 50% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. DM5) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato. Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto.
Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nei casi di confrontanza con edifici con permanenza di persone, al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.
2. E' ammessa la realizzazione di tettoie con superficie coperta massima del 75%, comprensiva degli edifici esistenti.
3. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere muniti di pavimentazione drenante.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
5. Eventuali pareti rocciose derivanti da precedenti escavazioni devono essere adeguatamente consolidate e, ove possibile, piantumate.

art. DM6) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono, ove possibile, comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, non interrotto da elementi accessori o da volumetrie degli impianti tecnologici a rete che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrate.
Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire al riordino dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

art. DM7) Sottozona DM: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici anche destinati a parcheggi

1. Nella sottozona DM, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, salvo che per edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale, per realizzare edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' consentita la ricostruzione del 75% della S.A. preesistente, anche ove superi l'I.U.I. consentito.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:

- edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali con I.U.I. massimo: 0,75mq/mq;
- edifici per servizi e impianti produttivi speciali, senza limitazioni di S.A.;
- parcheggi pubblici e privati.

L'I.U.I. può essere incrementato fino a 1 mq./mq. per effetto di ricostruzione a parità di S.A. di edifici produttivi incompatibili demoliti in sottozona BB.

art. DM8) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici anche destinati a parcheggio

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi.
2. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici, nella misura minima del 20% del lotto asservito, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione; gli interventi di nuova costruzione devono comunque rispettare i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima: 50% del lotto disponibile;
 - altezza massima m. 10, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale.
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5; per le porzioni di edifici interamente interrate: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10, con l'eccezione di edifici appartenenti allo stesso complesso;
 - da strade urbane principali esistenti: m. 10;
 - da strade urbane secondarie esistenti: m. 5;
 - da strade urbane principali di progetto e da strade secondarie irregolari: arretramento minimo pari alle distanze sopra indicate, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a definire o a regolarizzare l'asse viario.
4. La copertura degli edifici, soprattutto ove comporti la realizzazione di parcheggi scoperti, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali articolate in modo da attenuarne l'impatto visivo.

art. DM9) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizi e impianti produttivi speciali

1. Gli edifici destinati a servizi e impianti produttivi speciali non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali in quanto gli stessi sono determinati da esigenze funzionali e soggetti a valutazioni di compatibilità.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Non sono soggetti a obbligo di parcheggi di pertinenza e a dotazione di spazi pubblici.

art. DM10) Sottozona DM: Ambiti speciali

1. **DMf** In situazioni specificatamente individuate in cartografia per ragioni funzionali, l'attuazione degli interventi previsti nella sottozona é subordinata alla realizzazione in copertura di spazi per parcheggi o servizi pubblici.

art. DU1) Sottozona DU: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DU la funzione caratterizzante é il direzionale.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, parcheggi pubblici e privati, servizi pubblici e privati e viabilità secondaria;
 - terziario avanzato e servizi speciali compatibili sotto il profilo ambientale;
 - residenza, esercizi di vicinato, centro integrato di via naturale ed artificiale, medie e grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari e fino ad un massimo di 5.000 mq. di S.N.V., pubblici esercizi con le limitazioni dimensionali previste nella disciplina degli interventi.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.

art. DU2) Sottozona DU: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DU, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali. valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
Gli interventi che comportino anche il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.