

COMUNE DI ALASSIO
PROGRAMMA DI ATTUAZIONE 2002 - 2004
ART. 4 Norme PUC e art. 55 L.r. n°36/97.
Aggiornamenti ex art.43 L.r. n°36/97.

AGGIORNAMENTO DELLE NORME GENERALI DEL P.U.C.
Agli articoli 2, 7, 9, 17, 20, 25, 26.1, 26.3

N.B.:

GLI AGGIORNAMENTI 2021 SONO INDICATI IN BLU E SOTTOLINEATI

GLI AGGIORNAMENTI 2013 non oggetto della presente modifica, SONO INDICATI IN ROSSO E SOTTOLINEATI

Alassio Agosto 2021

Tecnico incaricato: arch. Roberto Burlando
Collaboratori: dott. arch. Martina Delfino

Art.1 DISPOSIZIONI GENERALI

OMISSIS

Art.2 DOCUMENTI DEL PIANO COMUNALE E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano urbanistico comunale di Alassio comprende i seguenti elaborati:

a) Disciplina paesistica del PRG.

a.1. Assetto insediativo

- Tav.1 Geomorfologia ed elementi emergenti 1:5.000
 - Tav.2 Armatura insediativa: morfologia e tipologia dell'insediamento 1:5.000
 - Tav.3 Evoluzione degli assetti insediativi 1:5.000
 - Tav.4 Rilievo paesistico puntuale della fascia costiera 1:2.000
 - Tav.5 Individuazione dei vincoli sul territorio comunale 1:5.000
 - Tav.6 Analisi, modifiche e integrazioni dell'assetto insediativo 1:5.000
 - Tav.7 Sezioni del territorio 1:5.000
- SCHEDE RILEVAMENTO dei nuclei antichi (Moglio, Solva, Mad. Grazie, Caso e Vegliasco)
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
RELAZIONE GENERALE (ILLUSTRATIVA E STORICA)

a.2. Assetto vegetazionale

- Tav.1V Carta della vegetazione e dell'uso del suolo 1:5.000
 - Tav.2V Carta delle unità di paesaggio 1:5.000
 - Tav.3V Sintesi: confronto tra le categorie normative del PTCP (elementi di contrasto e proposte di modifica) 1:5.000
- RELAZIONE DI ANALISI DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE

a.3. Assetto geomorfologico

- Tav.1GM Carta geomorfologico-paesistica 1:5.000
 - Tav.2GM Proposta di assetto geomorfologico 1:5.000
- RELAZIONE SULL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO

b) Elaborati di analisi della Variante di PRG.

Gli elaborati di analisi sono gli stessi della bozza di Variante discussa in Consiglio Comunale nel 1989 e consistono in:

- b.1. Tav.1 Rilievo dello stato di fatto 1:2.000
- b.2. Tav.2 Rilievo dell'uso del suolo 1:5.000

c) Elaborati di progetto della Variante di PRG.

- c.1. Tav.1a Azzonamento generale 1:5.000
- c.2. Tav.1b Azzonamento zone centrali 1:2.000
- c.2.b Tav. 1c Individuazione degli Ambiti e dei Distretti 1:5.000
- c.3. Tav.2 Schema della viabilità e dei parcheggi 1:5.000
- c.4. Tav.3 Standard urbanistici e zone censuarie 1:5.000
- c.5. Tav.4 Azzonamento generale su mappa catastale 1:5.000
- c.6. Tav.5 Centro antico, zona "A1" indicazioni particolareggiate e zone di recupero.
- ~~c.7. Tav.6 Schema organico d'intervento ZP1 1:2.000 stralciato~~

- ~~c.8. Tav.7 Schema organico d'intervento ZP2 1:2.000 stralciato~~
- ~~c.9. Tav.8 Schema organico d'intervento ZP3 1:2.000 stralciato~~
- ~~c.10 Tav.9 Schema organico d'intervento ZP4 1:2.000 stralciato~~
- ~~c.11 Tav.10 Schema organico d'intervento ZP5 1:2.000 stralciato~~
- Tav.06a_ Individuazione ZP su PUC vigente**
- Tav.06b_ Aggiornamento PUC vigente**
- ~~c.12 Tav.10 bis Schema organico d'intervento ZP6 1:1000~~
- c.13 Tav.11 Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive: localizzazione delle aziende e riferimento alle schede 1:2.000
- c.14 Tav.12 Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive: indirizzi di programma, zone turistiche di consolidamento, singole attrezzature turistiche da consolidare o ampliare 1:2.000.
- c.15 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- c.16 DISPOSIZIONI NORMATIVE A LIVELLO DI DISTRETTO E DI AMBITO
- c.17 NORME DI ATTUAZIONE
- c.18 NORME DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE.

d) Indagine geologica del PRG.

OMISSIS

Art.3 *NORMATIVA DI RIFERIMENTO*

OMISSIS

Art.4 *VALIDITA' DEL PIANO , PROGRAMMI DI ATTUAZIONE, AMBITI E DISTRETTI DEL TERRITORIO.*

OMISSIS

Art.5 *PARAMETRI EDILIZI*

OMISSIS

Art.6 *TIPOLOGIE FUNZIONALI*

OMISSIS

Art. 7 *MODIFICHE MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E FRAZIONAMENTI.*

Per le modifiche delle destinazioni d'uso valgono le seguenti prescrizioni:

In ogni zona di Piano, salvo indicazioni particolari, è definita la **destinazione prevalente** (oltre il 75% della SLA/SLU) e le **destinazioni accessorie ammissibili** (non oltre il 25% della SLA/SLU).

Costituisce modifica di destinazione d'uso una trasformazione funzionale dei fabbricati o del territorio che comporta un maggiore carico sul sistema delle urbanizzazioni.

Il presente articolo definisce i passaggi tra tipologie funzionali assoggettati alla procedura di MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO, fermo restando che ai fini dei contributi concessori deve farsi riferimento alla legge regionale 25/1995, talché ove l'intervento non comporti opere

edilizie la modifica della destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria non può concretizzare l'ipotesi di modifica della destinazione d'uso a norma della legge regionale n. 25/1995:

da RESIDENZA	a CASA PER VACANZE (RT)
da ALBERGO	a RESIDENZA o CASA PER VACANZE
da SERVIZI	a COMMERCIO, UFFICI, RESIDENZA, TURISMO, RT.
da ARTIGIANATO	a COMMERCIO, UFFICI, RESIDENZA, TURISMO, RT
da Commercio al dettaglio a strutture di grande distribuzione CO3.	

In particolare costituisce modifica di destinazione d'uso la trasformazione di autorimesse esistenti in depositi, magazzini, locali commerciali o artigianali, uffici e residenza (RP-RT).

Nelle zone A1 e B1 i piani terreni dei fabbricati prospettanti su pubblica via, qualora il piano di calpestio non sia ad un'altezza di almeno 100 cm superiore al piano esterno, non possono essere trasformati in RP, RT e autorimesse non pertinenziali.

I **frazionamenti** delle unità edilizie, qualora consentiti dalle norme di zona ovvero non esclusi, non costituiscono modifica di destinazione d'uso a condizione che, mediante il nuovo frazionamento, non si realizzino tipologie funzionali a residenza minima (RT).
Le trasformazioni turistico-alberghiere da TA a TV, nei limiti percentuali stabiliti dalla Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico-ricettive di cui al successivo art. 19, non costituiscono modifica di destinazione d'uso e, pertanto, saranno autorizzate con titolo abilitativo diretto.

Le modifiche di destinazione d'uso non sono ammesse con regime di attuazione diretto, salvo i seguenti casi:

- in adeguamento alle norme di Piano urbanistico comunale per le singole zone (adeguamento alla destinazione prevalente con esclusione delle trasformazioni alberghiere);
- in attuazione della Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico-ricettive di cui al successivo art. 19.

Altre modifiche di destinazione d'uso, qualora compatibili con le successive norme di zona, saranno consentite, a insindacabile giudizio della Amministrazione Civica, mediante concessione edilizia convenzionata che preveda il recupero degli Standard urbanistici, con particolare riferimento ai parcheggi; tali modificazioni dovranno essere inserite obbligatoriamente nel Programma di Attuazione.

Non costituiscono "modifica di destinazione d'uso" modifiche parziali di singoli locali o di porzioni di fabbricato e pertanto tali trasformazioni sono di massima consentite con singola concessione edilizia, salvo nei casi in cui si realizza:

- superamento dei limiti delle destinazioni accessorie
- inserimento di destinazioni non ammesse
- opere edilizie in contrasto con la tipologia strutturale o con i valori storico-ambientali del fabbricato;
- modifiche dell'uso dei piani terreni della zona A1 e B1 prospettanti su pubblica via;
- trasformazioni delle autorimesse esistenti.

I mutamenti di destinazione d'uso sono normati dall'art.13 e 13 bis della L.R. 16/2008 e s.m.i., al quale si rimanda.

La modifica di destinazione d'uso di terreni e fabbricati è consentita su tutto il territorio comunale verso le destinazioni prevalenti ed accessorie delle singole zone urbanistiche con le seguenti limitazioni:

In tutta la zona A1, nella zona B1 a valle della Via Aurelia: Lungo la Via Aurelia, Via G. Marconi, Corso Dante Alighieri, Via Milano, Viale Gibbi, Via Don Minzoni, Va Cavour, Via Volta, Via Milite Ignoto, Via Torino, Via Verdi, Corso Diaz, Via Ferreri, Via Londra, con spiccata vocazione commerciale; i locali ai piani terreni prospicienti su via pubblica fino ad

una distanza di metri 5 dalla via stessa, qualora il piano di calpestio non sia ad una altezza di almeno 100 cm superiore al piano esterno viario, non possono essere destinati ad RP, RT, ed autorimessa.

Non costituiscono "mutazione di destinazione d'uso" modifiche parziali di singoli locali o di porzioni di fabbricato, inferiori o uguali al 20% della S.A. totale (ex. Art.67 L.R.1/2008), e pertanto tali trasformazioni sono di massima consentite con singola concessione edilizia, salvo nei casi in cui si realizza:

- superamento dei limiti delle destinazioni accessorie
- inserimento di destinazioni non ammesse
- opere edilizie in contrasto con la tipologia strutturale o con i valori storico-ambientali del fabbricato
- aumento di carico insediativo

Il **vincolo puntuale di destinazione d'uso** riportato a Tav.1b su alcuni fabbricati del centro urbano di Alassio è riferito alla porzione di fabbricato a destinazione di uso pubblico per sala da spettacoli o manifestazioni, sala congressi, uffici APT. Il vincolo comporta il divieto di trasformazione di destinazione d'uso e, in particolare, di trasformazione in locale commerciale.

Art. 8 REGIMI DI ATTUAZIONE, AGGIORNAMENTI E VARIANTI DI PIANO.

OMISSIS

CAPO II NORME DI ZONA.

Art. 9 **SUDDIVISIONE IN ZONE**

Per l'attuazione del Piano urbanistico comunale tutto il territorio del Comune è suddiviso in Ambiti e Distretti. All'interno di tali ambiti e distretti sono individuate le seguenti zone e relativi comparti:

- 1) **Zone omogenee "A" di interesse storico-artistico o di ambientale:**
 - zona A1 centro antico del capoluogo
 - zone A2 nuclei e agglomerati antichi interni
 - zone A3 sistema delle ville di impianto storico
 - zone EA emergenze paesistico ambientali
- 2) **Zone omogenee "B" di completamento e di ristrutturazione urbanistica:**
 - zone B1 zone di completamento sature
 - zone B2 zone di completamento collinari e/o non sature
 - zone BR zone di ristrutturazione urbanistica
 - zone BRA zone di ristrutturazione urbanistica a controllo ambientale.
- 3) **Zone omogenee "C" di espansione e di agglomerazione dell'insediamento agricolo:**
 - zone C1 zone di espansione semintensiva
 - zone C2 zone di espansione estensiva
 - zone CE di agglomerazione dell'insediamento agricolo interno per il presidio ambientale.
- 4) **Zone omogenee "D" di carattere produttivo:**
 - zone D zone produttive artigianali
 - zone DE zone floro-vivaistiche
- 5) **Zone omogenee "E" di uso agricolo e per la tutela dell'ambiente fisico naturale:**
 - zone E1 agricole produttive
 - zone E2 agricole generiche
 - zone E3 agricole generiche di valore ambientale
- 6) **Zone omogenee "F" per servizi di interesse generale**
Comprendono il parco urbano del sistema di crinale, attrezzature tecnologiche di livello comprensoriale, l'istruzione di grado superiore.
- 7) **Zone omogenee "G" destinate ai servizi di quartiere:**
 - zone V destinate al verde ed allo sport
 - zone IC per attrezzature di interesse comune
 - zone I destinate all'istruzione
 - zone P destinate ai parcheggi
- 8) **Zone "H" per la tutela e la fruizione della fascia costiera.**
Suddivise in comparti di intervento.
- 9) **Zone turistiche "T" :**
 - comparti T1 consolidamento di complessi turistici esistenti;
 - comparti T2 nuovi complessi turistico ricettivi
 - comparti TC riqualificazione campeggi esistenti
 - ambiti TE insediamenti residenziali turistici interni di presidio ambientale
- 10) **Zone di rispetto e vincoli.**
 - zone destinate alla viabilità esistente e di progetto;
 - fasce di rispetto stradali ai sensi del D.M. 2/4/1968;
 - fasce di rispetto cimiteriali;

- zone scoscese e a forte erosione (SS);
- zone "AR" areali dei nuclei antichi e dei sistemi emergenti.

11) ~~Ambiti "ZP" a dettaglio piano-volumetrico.~~

Art. 10 ZONE OMOGENEE A

OMISSIS

Art. 11 ZONE OMOGENEE B

OMISSIS

Art. 12 ZONE OMOGENEE C

OMISSIS

Art. 13 ZONE PRODUTTIVE COMMERCIALI ED ARTIGIANALI "D" E "DE".

OMISSIS

Art. 14 ZONE AGRICOLE E.

OMISSIS

Art. 15 ZONE DESTINATE AI SERVIZI, ZONE "F" E ZONE "G".

OMISSIS

Art. 16 ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE.

OMISSIS

Art. 17 AMBITO "H5" PER LA SISTEMAZIONE DELL'AMBITO PORTUALE ESISTENTE E PER LA CREAZIONE DI UN NUOVO SISTEMA BALNEARE.

L'Ambito di riqualificazione **Ar7** corrisponde alla zona "H5" ed alla zona a dettaglio piano-volumetrico ~~ZP5~~ e comprende lo SUA porto turistico.

La norma dell'ambito Ar7 definisce i parametri edilizi ed urbanistici degli interventi.

Art. 18 ZONE TURISTICHE T

OMISSIS

Art. 19 DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA DELLE STRUTTURE RICETTIVE.

OMISSIS

Art. 20 AMBITI "ZP" A DETTAGLIO PLANO-VOLUMETRICO [stralciato](#)

~~Il Piano per alcuni ambiti territoriali di particolare interesse fornisce indicazioni più dettagliate, di natura piano-volumetrica.~~

~~Le zone "ZP" con gli elaborati grafici di riferimento in scala 1:2.000 e 1:1.000, costituiscono uno schema piano volumetrico di riferimento per gli interventi e hanno valore di SOI.~~

~~In sede attuativa tali schemi di riferimento potranno subire limitate modifiche rientranti nella flessibilità del Piano, purché non venga aumentata la SLA o i volumi ammessi, e purché non vengano modificate le destinazioni d'uso e, infine, venga mantenuto l'assetto complessivo delle urbanizzazioni.~~

~~Eventuali ulteriori modifiche degli assetti proposti, in termini quantitativi, distributivi o di destinazione, saranno oggetto di aggiornamento o di variazione di piano ai sensi degli artt. 43 e 44 LUR a seconda dell'entità degli stessi.~~

~~Le modifiche consentite con il procedimento dell'aggiornamento devono rispettare comunque la disciplina paesistica vigente e prevedere incrementi di SLA o di volume non superiori al 5%.~~

Art. 21 INFRASTRUTTURE VIARIE E PERTINENZE

OMISSIS

Art. 22 INTERVENTI SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE FISICO.

OMISSIS

Art. 23 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PUBBLICHE E PRIVATE

OMISSIS

Art.24 AUTORIMESSE E PARCHEGGI PERTINENZIALI.

OMISSIS

Art.25 URBANIZZAZIONI

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica, gas, telefonica, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

Per quanto attiene la quota di urbanizzazioni secondarie da attribuire ai singoli interventi edilizi o di trasformazione, nelle varie zone di Piano, si distingue:

a) Nuove costruzioni

La modalità di partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata, oltre che dalle norme generali seguenti, dalle norme specifiche di zona e dai piani urbanistici operativi.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con modifica di destinazione d'uso ai sensi dell'art.7

Tali interventi incidono sul carico insediativo, ovvero presuppongono un nuovo sistema infrastrutturale ed urbanizzativo e, pertanto, sono da assimilare alle nuove costruzioni.

La modalità di partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata, oltre che dalle seguenti norme generali, dalle norme particolari, dalla Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture turistico ricettive di cui all'art.19 e dai piani urbanistici operativi.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza modifica di destinazione d'uso

La partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia e dalla Delibera Comunale in materia di oneri di urbanizzazione. In caso di aumento di SLA la quota relativa di urbanizzazioni andrà calcolata con gli standard delle nuove costruzioni ed i contributi relativi potranno essere monetizzati (salvo indicazioni differenti per le singole zone o nell'ambito di piani operativi).

La dotazione di urbanizzazioni secondarie e pertinenziali privati sono riferite alle tipologie funzionali (cfr. art.6), in termini di rapporto tra aree di servizio pubblico ogni 100 mq di SLA/SLU (nel caso dei campeggi il rapporto è riferito a ciascuna "piazzola"), come da normativa vigente.

	Verde Parch.	Inter. comune	Parch. pubbl.	Istruz.	
RP mq	60 mq	8 mq	10 mq	18mq	30
RT mq	75 mq	10 mq	20 mq	---	40
TA/TV mq	60 mq	---	10 mq	---	30
TC mq (per piazzola)	60 mq	---	10 mq	---	5
CO mq	---	---	40 mq	---	40
UD mq	60 mq	8 mq	20 mq	---	30
AI mq	10 mq	---	10 mq	---	10
RA mq	35 mq ogni 100 mq SLA				20

Per le destinazioni commerciali di tipo CO3 (MSV) di generi alimentari e non alimentari gli standard di dotazione di parcheggio pertinenziale sono fissati come da normativa del commercio vigente nella seguente misura:

	<u>Esercizi alimentari</u>	<u>Esercizi non alimentari</u>
<u>Ambiti di conservazione standard</u>	non sono definiti valori standard	non sono definiti valori standard
<u>Ambiti di rigualificazione</u>	$SP > 2,85 \times SV - 900$ $n^{\circ}PA = 0,114 \times SV - 36$	$SP > 0,75 \times SV - 900$ $n^{\circ}PA = 0,03 \times SV$
<u>Distretti trasformazione</u>	$SP > 3,167 \times SV - 1000$ $n^{\circ}PA = 0,1267 \times SV - 40$	$SP > 0,75 \times SV - 900$ $n^{\circ}PA = 0,03 \times SV$

Dove **SP** è la superficie dei parcheggi, **n° PA** è il numero minimo di posti auto, **SV** è la superficie di vendita.

Le urbanizzazioni secondarie, nei vari casi, potranno essere:

- attuate direttamente dagli operatori privati, all'interno dei lotti, contestualmente all'intervento di nuova costruzione;
- attuate dal Comune o da altri operatori (pubblici o privati), all'esterno dei lotti d'intervento, nell'ambito dei vincoli indicati dal Piano, in base alle linee programmatiche del PA in maniera svincolata da un rapporto diretto con gli interventi specifici di nuova costruzione;

In quest'ultimo caso il contributo per le urbanizzazioni secondarie e per l'acquisizione delle aree verrà monetizzato a favore del Comune.

All'interno delle zone C/B2/BR, CE, TE in regime di singola concessione edilizia o piano operativo, non potranno essere scomutate dai contributi di urbanizzazione secondaria aree destinate a:

- verde pubblico attrezzato e sport oltre ad una quota minima di "verde di vicinato" pari a 10 mq ogni 100 mq di SLA;
- istruzione.

Tale esclusione è da riferire al fatto che le dotazioni relative sono già state individuate dal Piano urbanistico comunale nelle zone più idonee in relazione alle caratteristiche fisiche dei luoghi ed ai raggi di utenza.

Per gli interventi di recupero e di trasformazione funzionale del patrimonio edilizio esistente, gli standard urbanistici della tabella precedente non si applicano nel caso di interventi che non comportino trasformazioni di destinazione d'uso.

Nel caso invece di interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso (cfr. art.7) gli standard urbanistici derivanti dall'applicazione della precedente tabella andranno di massima, salvo più specifiche prescrizioni delle norme di zona, monetizzati con l'esclusione dei parcheggi ~~pertinenziali~~ privati.

In caso di comprovata impossibilità di reperimento di spazi idonei al parcheggio ~~pertinenziale privato~~ nell'edificio oggetto dell'intervento o nelle aree di sua pertinenza, tali spazi potranno essere reperiti ~~nell'ambito di tutto il territorio comunale o monetizzati in fabbricati o aree viciniori entro un raggio di metri cinquecento dall'edificio stesso. Il raggio dei cinquecento metri va tracciato dal baricentro dell'autorimessa e si considerano compresi nella zona di pertinenzialità tutti gli edifici anche se toccati da tale raggio.~~

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ~~con l'esclusione delle trasformazioni alberghiere di cui al successivo art.19,~~ per la dotazione di posto auto ~~pertinenziale privato~~ (uno per ciascuna delle unità immobiliari risultanti da frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso, ~~oltre al numero di unità immobiliari originali~~), nel caso di impossibilità di reperimento reale ~~entro un raggio non superiore ai 500 metri,~~ si farà luogo a monetizzazione applicando i criteri e i prezzi unitari fissati dal PA vigente all'epoca dell'intervento.

Le cabine ENEL MT/BT, interrate o fuori terra, possono essere realizzate in ogni zona del territorio comunale, con soluzioni costruttive e tipologiche conformi ai valori paesistico-ambientali del sito. La loro volumetria non è da computarsi nell'indice di utilizzazione proprio della zona.

I progetti di interventi edilizio dovranno essere corredati dalla dichiarazione dell'ENEL circa la dotazione delle potenze impegnate, ovvero l'impegno a realizzare gli impianti necessari all'adeguamento.

La realizzazione degli elettrodotti e delle opere impiantistiche accessorie non è soggetta all'obbligo di PUO o di SOI, qualora previsti, per le zone B2 e BR. Tali opere sono comunque soggette alla presentazione della "scheda di impatto ambientale" di cui al successivo art.37.

Capo III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Art. 26 NORME GENERALI PER L'INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI

Per gli interventi sugli immobili esistenti alla data di adozione del presente Piano urbanistico comunale, valgono le seguenti norme indipendentemente dalle norme di zona intese a disciplinare la nuova edificazione.

La normativa specifica per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alla destinazione d'uso di fabbricati e di parti degli stessi e relativi mutamenti, vale anche nell'ipotesi in cui gli immobili realizzati in base al Piano subiscano successive trasformazioni e mutamenti di destinazione d'uso, rispetto a quella dell'intervento originario.

L'attribuzione della più appropriata categoria di intervento edilizio sui fabbricati esistenti (dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia) deriverà dalla ricognizione storica e materiale del fabbricato oggetto di intervento, dall'individuazione della tipologia costruttiva, dei materiali e degli elementi di pregio, secondo i criteri di cui agli artt. 28,32,33.

Per gli edifici esistenti che non presentino particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, presenza di elettrodotti o di stabilità strutturale è consentita la ristrutturazione urbanistica (categ. "e") mediante concessione edilizia convenzionata.

I volumi esistenti, qualunque sia la destinazione originaria dei singoli locali, qualora abbiano le caratteristiche fisiche e di igiene edilizia idonee, possono essere integralmente recuperati alla destinazione prevalente di zona (cfr. art 7) anche quando ciò comporta un relativo aumento della SLA o SLU.

Negli interventi di categoria c) e d) ex art.31 legge 457/78, qualora ammissibili in base alla ricognizione materiale del manufatto, è consentito il pieno recupero del volume esistente vuoto per pieno, con l'eventuale utilizzo dei volumi del sottotetto anche se non precedentemente abitabili. In questo caso le aperture consentite nelle falde delle coperture, mediante realizzazione di abbaini o terrazzi d'attico, non possono superare 1/20 della superficie della copertura proiettata su un piano orizzontale.

26.1. Recupero di edifici esistenti

A parità del volume esistente, a condizione del rispetto dei requisiti igienico-sanitari di legge, è possibile operare nei termini della ristrutturazione edilizia.

In tutte le zone di Piano, con l'esclusione delle zone A, BR, TC, H, G e delle strutture ~~turistico-ricettive-alberghiere~~, per gli interventi di recupero che interessano l'intera unità edilizia è consentito un incremento massimo di SLA, per una sola volta, del 30% fino al raggiungimento di una superficie lorda complessiva di 45 mq, del 20% fino a una SLA complessiva di 100 mq e del 5% per la parte rimanente, fino a un incremento massimo di 100 mq. di SLA.

Qualora il fabbricato rivesta valori storico-architettonici o ambientali, il progetto dovrà dimostrare che l'incremento della SLA è compatibile con la tipologia e i caratteri costruttivi originari.

Gli incrementi volumetrici di cui sopra possano essere attuati anche trasformando ed ampliando volumi preesistenti collocati sulla copertura del fabbricato, anche quando gli stessi superano l'altezza massima di zona.

26.2. Recupero di edifici esistenti in zona "A"

Per gli interventi di recupero di fabbricati compresi nelle zone omogenee di tipo "A" e nelle zone EA, con l'esclusione delle strutture turistico ricettive disciplinate puntualmente, che interessino l'intera unità edilizia, qualora compatibile con i caratteri costruttivi e tipologici, è consentito un incremento volumetrico fino al massimo del 5%, per ragioni di adeguamento tecnologico e di igiene edilizia.

Inoltre, nell'ambito del volume esistente è consentito, se compatibile con i caratteri costruttivi e tipologici originari (cfr. artt.28, 32, 33), un aumento della SLA che non ecceda comunque il 10% di quella esistente.

26.3. Trasformazioni strutture alberghiere e residenze turistico-alberghiere soggette a vincolo (realizzate dopo il 07.02.2008)

Le trasformazioni alberghiere sono consentite con il regime del PdC della concessione edilizia convenzionata quando ricorre uno dei seguenti casi di cui alla LR 1/2008 ed s.m.i.:

- | | |
|----|---|
| a) | L'azienda presenti una commistione con altre destinazioni d'uso superiore al 30% della SLA totale, da verificare a livello di intera unità edilizia. |
| b) | Sia dimostrata l'impossibilità tecnica ad adeguare l'azienda alle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendio, igiene edilizia, sicurezza degli ambienti di lavoro. |
| c) | Limitatamente alle aziende con meno di 25 camere, venga dimostrata la non convenienza economica della gestione. |

Nel caso in tali zone si applichi la possibilità di ampliare la SLA o il volume degli alberghi esistenti, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle strutture nuove o ampliate per almeno n. 10 anni.

Le trasformazioni alberghiere e delle residenze turistico alberghiere soggette a vincolo, realizzate posteriormente al 07.02.2008, dovranno garantire comunque la piena dotazione dei parcheggi pertinenziali privati, senza alcuna forma di monetizzazione anche monetizzabili.

Tali trasformazioni alberghiere sono assimilate, sotto il profilo degli oneri di concessione, agli interventi di nuova costruzione.

Il progetto di trasformazione dovrà avere i seguenti ulteriori requisiti:

- Divieto di incremento di volume e di SLA, anche per motivi tecnologici e igienico-edilizi.
- Non più del 80% della SLA esistente potrà avere destinazione di casa per vacanze e residenziale-RP.
- Possibilità di destinare a uso abitativo con progetti di trasformazione più del 80% della SLA totale esistente solo se venga inserita una quota di edilizia convenzionata destinata alla prima casa, non superiore inferiore al 20% del totale della SLA così come risultante dal progetto di trasformazione, pari al 10% del valore medio omi per abitazioni civili in stato di conservazione normale.
- In caso di destinazione residenziale RP, la tipologia dell'alloggio, per almeno 1/2 del numero degli alloggi, dovrà avere una superficie utile netta superiore ai 60 mq. Non sono comunque ammessi alloggi di superficie inferiore a mq. 38. Sono fatti salvi gli interventi assentiti anteriormente alla data di approvazione del presente piano.
- Le destinazioni accessorie ammesse sono quelle previste per la zona urbanistica di appartenenza.

Articolo 27 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

OMISSIS

Articolo 28 CENTRI E NUCLEI ANTICHI MATERIALI DI RILIEVO E PROGETTO

OMISSIS

Art. 29 MAPPATURA DEI RUSTICI.

OMISSIS

CAPO IV DISCIPLINA PAESISTICA E CRITERI QUALITATIVI DEL PIANO

OMISSIS