

VARIANTE NORMATIVA 2024

QUADRO DI RAFFRONTO

NTA – versione vigente	NTA – versione modificata
<p style="text-align: center;">Art 29. Superficie Lorda di Solaio (SLS)</p> <p>29.01. La Superficie lorda di solaio (SLS), ai soli fini del dimensionamento urbanistico-edilizio degli interventi, è la superficie di tutti i piani entro e fuori terra dei manufatti edilizi coperti, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità ed i sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare.</p> <p>29.02. Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e con esclusione delle superfici accessorie, come di seguito descritte.</p> <p>29.03. Sono escluse dal computo della SLS le seguenti superfici accessorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i porticati e le gallerie pedonali di uso pubblico; • le scale condominiali ed i vani ascensori comuni di collegamento verticale, gli androni condominiali, gli spazi comuni di collegamento orizzontale come ballatoi o corridoi; • tutte le superfici aperte almeno su due lati; • le logge per la profondità fino a m.2,00 nonché i balconi, le terrazze coperte o scoperte a livello degli appartamenti, i terrazzi di copertura degli edifici; • i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a m. 2,00; • le scale esterne aperte; • le cantine di pertinenza degli alloggi poste al piano interrato o seminterrato ed i relativi corridoi di servizio; • le superfici dei volumi tecnici; • le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante; • le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione; • le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto; • le superfici con pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenziali agli alloggi. 	<p style="text-align: center;">Art. 29. Superficie Lorda di Solaio (SLS)</p> <p>29.01 La Superficie lorda di solaio (SLS), ai soli fini del dimensionamento urbanistico-edilizio degli interventi, è la superficie di tutti i piani entro e fuori terra dei manufatti edilizi coperti, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità ed i sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare.</p> <p>29.02 Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e con esclusione delle superfici accessorie, come di seguito descritte.</p> <p>29.03 Sono escluse dal computo della SLS le seguenti superfici accessorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i porticati e le gallerie pedonali di uso pubblico; • le scale condominiali ed i vani ascensori comuni di collegamento verticale, gli androni condominiali, gli spazi comuni di collegamento orizzontale come ballatoi o corridoi, nei fabbricati a prevalente destinazione residenziale; • le logge e i loggiati di profondità fino a 2,00 m, nonché i balconi e le terrazze scoperte a livello degli appartamenti, i terrazzi di copertura degli edifici; • le superfici di terrazze, a livello delle unità immobiliari, coperte per una profondità media ponderata di 4,00 m e aperte su tre lati oppure coperte per una profondità media ponderata di 2,00 m e aperte su due lati. • le superfici di terrazze coperte e di logge e loggiati superiori alle profondità fissate, saranno considerate SLS; • i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a m.2,00; • le scale esterne aperte; • le cantine di pertinenza degli alloggi poste al piano interrato ed i relativi corridoi di servizio; • le superfici dei volumi tecnici; • le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante; • le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione; • le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;

	<ul style="list-style-type: none"> le superfici con pilotis di H max 2,50 ml poste al piano terra dei fabbricati.
<p>Art 65. Parcheggi pertinenziali</p> <p>65.01 Tutti gli interventi di ricostruzione devono garantire la disponibilità di parcheggi pertinenziali nella misura prescritta dalle norme vigenti in relazione alle destinazioni d'uso.</p> <p>65.02 Si prescinde da tale norma ove non sia possibile l'accesso veicolare al fabbricato da ricostruire.</p>	<p>Art. 65. Parcheggi pertinenziali</p> <p>65.01 Tutti gli interventi di ricostruzione devono obbligatoriamente garantire la disponibilità di parcheggi pertinenziali nella misura prescritta dalle norme vigenti in relazione alle destinazioni d'uso.</p> <p>65.02 Sarà possibile prescindere da tale norma ove non sia possibile l'accesso veicolare al fabbricato da ricostruire. In tali casi è obbligatorio reperire o realizzare parcheggi pertinenziali, nella misura dovuta, nel sottosuolo di aree in zona omogenea B che non facciano parte del lotto edificabile a condizione che siano asservite ai sensi della L. 122/89 e che i parcheggi privati ivi realizzati non siano ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono vincolati ovvero se ceduti siano asserviti ad altra unità immobiliare.</p> <p>65.03 Gli obblighi di cui al comma 02 non si applicano agli interventi di ricostruzione a parità di volume e superficie utile del fabbricato esistente.</p>
<p>Art. 72. Usi e Attrezzature delle aree libere private</p> <p>72.01 Sulle aree libere di cui ai precedenti artt. 68, 69, 70 e 71, ma di dimensioni pari o superiori a mq. 2000, e sempre che non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> sportive di svago culturali 	<p>Art. 72. Usi e Attrezzature delle aree libere private</p> <p>72.01 Sulle aree libere di cui ai precedenti artt. 68, 69, 70 e 71, ma di dimensioni pari o superiori a mq. 2000, e sempre che ciò non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> sportive di svago culturali
<p>Art. 82. Usi consentiti nella zona A</p> <p>82.01. Nella zona "A" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> Destinazioni Abitative: DA; Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9 DT/10; Destinazioni Produttive: DP/1; DP/2; Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3; Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2. 	<p>Art. 82. Usi consentiti nella zona A</p> <p>82.01. Nella zona "A" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> Destinazioni Abitative: DA; Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2,DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9 DT/10; Destinazioni Produttive: DP/1; DP/2; Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2 (a eccezione di motel e residence), DTR/3; Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
<p>Art.84. Ambito di applicazione</p> <p>84.01. Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona B, così come rappresentata nelle tavole "P2.n" del PUC, individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.</p> <p>84.02. Nell'ambito della zona B, il PUC individua la</p>	<p>Art.84. Ambito di applicazione</p> <p>84.01. Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona B, così come rappresentata nelle tavole "P2.n" del PUC, individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.</p>

sottozona B1, caratterizzata dalla presenza di un edificato prevalentemente non residenziale, realizzato anche a seguito dell'attuazione di zone già definite "D" dai precedenti strumenti urbanistici; in essa prevalgono funzioni di tipo industriale, artigianale, terziario, ecc.

84.02. Nell'ambito della zona B, il PUC individua la sottozona B1, caratterizzata dalla presenza di un edificato prevalentemente non residenziale, realizzato anche a seguito dell'attuazione di zone già definite "D" dai precedenti strumenti urbanistici; in essa prevalgono funzioni di tipo industriale, artigianale, terziario, ecc.

84.03 Ai sensi dell'art. 31, comma 6, Legge Regionale del 22 dicembre 2004, n. 16 e ss.mm.ii., è consentito derogare ai limiti di densità edilizia stabiliti dall'art. 7 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ai fini dell'applicabilità dell'art. 33 quater della legge regionale, a parità di volume legittimamente esistente ovvero con l'applicazione allo stesso degli incentivi volumetrici riconosciuti dalla succitata norma.

Art. 86. Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualificazione (PROG)

86.01. Nella zona B sono altresì individuate le "Aree di Trasformazione" (AT), prive di edificazione o parzialmente edificate e le "Aree Standard" (AS), la cui attuazione è disciplinata dal Titolo III delle presenti norme.

86.02. Per l'edificato esistente in tali aree, fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

86.03. Per la riqualificazione di alcune aree di proprietà pubblica sono stati individuati i seguenti ambiti la cui attuazione è disciplinata dal presente articolo e dalle schede planimetriche facenti parte dell'Allegato R2:

	ST MQ	LOCALITÀ	Z.O.	IU MQ/MQ	QST MQ	QSP MQ	QSR MQ	STAND. MIN. RESIDENZIAL MQ	STAND. MIN. PROD/SERVIZI MQ	STAND. MIN. TOT. MQ
PROG_1b	12.710	Area ex cementificio	B	1,42	18.000	15.000	3.000	1.840	12.000	13.840
PROG_2	22.235	piazze Concordia/ Mazzini	B	0,13	3.000	3.000	-	-	2.400	2.400
PROG_3	32.883	via Vinciprova	B	0,15	5.000	5.000	-	-	4.000	4.000
PROG_4	15.243	via De Filippo	B	0,20	3.000	3.000	-	-	2.400	2.400

86.04. Il PUC fissa, per le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti di riqualificazione la "quantità di superficie lorda di solaio" (QST) massima realizzabile, rinviando al PUA la precisa definizione dell'IU e dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Nelle schede planimetriche, aventi valore programmatico, relative a ciascun ambito, sono indicate le aree standard e le opere pubbliche in via di massima da realizzare. In ragione delle procedure che saranno individuate per la realizzazione degli interventi la Giunta Comunale con proprio provvedimento indicherà le opere pubbliche da porre a carico del privato nel rispetto della vigente normativa a riguardo.

86.05. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato, o con altra procedura individuata dalla Giunta Comunale compreso PdC Convenzionato con specifico atto convenzionale o attraverso procedure concorsuali. Il PUA

Art. 86. Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualificazione (PROG)

86.01. Nella zona B sono altresì individuate le "Aree di Trasformazione" (AT), prive di edificazione o parzialmente edificate e le "Aree Standard" (AS), la cui attuazione è disciplinata dal Titolo III delle presenti norme.

86.02. Per l'edificato esistente in tali aree, fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

86.03. Per la riqualificazione di alcune aree di proprietà pubblica sono stati individuati i seguenti ambiti la cui attuazione è disciplinata dal presente articolo e dalle schede planimetriche facenti parte dell'Allegato R2:

	ST MQ	LOCALITÀ	Z.O.	IU MQ/MQ	QST MQ	QSP MQ	QSR MQ	STAND. MIN. RESIDENZIAL MQ	STAND. MIN. PROD/SERVIZI MQ	STAND. MIN. TOT. MQ
PROG_1b	12.710	Area ex cementificio piazze	B	1,18	15.000	15.000	-	-	12.000	12.000
PROG_2	22.235	Concordia/ Mazzini	B	0,13	3.000	3.000	-	-	2.400	2.400
PROG_3	32.883	via Vinciprova	B	0,15	5.000	5.000	-	-	4.000	4.000
PROG_4	15.243	via De Filippo	B	0,20	3.000	3.000	-	-	2.400	2.400

86.04. Il PUC fissa, per le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti di riqualificazione la "quantità di superficie lorda di solaio" (QST) massima realizzabile **e le destinazioni d'uso, nonché la quantità minima di standard, nel rispetto della programmazione dell'Amministrazione e non soggette a modifiche**, rinviando al PUA la precisa definizione dell'IU e dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Nelle schede planimetriche, aventi valore programmatico, relative a ciascun ambito, sono indicate le aree standard e le opere pubbliche in via di massima da realizzare. In ragione delle procedure che saranno individuate per la realizzazione degli interventi la Giunta Comunale con proprio provvedimento indicherà le opere pubbliche da porre a carico del privato nel rispetto della vigente normativa a riguardo.

86.05. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato, o con altra procedura individuata dalla Giunta

<p>(o la specifica procedura) deve definire le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione, gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune; gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.</p> <p>86.06. Per la realizzazione delle Aree Prog. si potrà procedere attraverso la vendita, o la concessione di diritto di superficie o attraverso altra forma giuridica e procedimentale, da individuarsi dalla Giunta Comunale ed anche attraverso procedure concorsuali.</p>	<p>Comunale compreso PdC Convenzionato con specifico atto convenzionale o attraverso procedure concorsuali. Il PUA (o la specifica procedura) deve definire le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione, gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune; gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.</p> <p>86.06. Per la realizzazione delle Aree Prog. si potrà procedere attraverso la vendita, o la concessione di diritto di superficie o attraverso altra forma giuridica e procedimentale, da individuarsi dalla Giunta Comunale ed anche attraverso procedure concorsuali.</p>
<p>Art. 90.Sottozona B2 – Fascia Costiera</p> <p>90.03. Nella Sottozona B2 è consentito il recupero o la sostituzione degli edifici esistenti, nonché interventi di nuova costruzione come di seguito specificato: gli interventi di recupero, sostituzione dell'esistente o di nuova costruzione dovranno prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la nuova forma fisica degli stabilimenti balneari cui si dovrà affidare un ruolo rilevante, non soltanto estivo, per l'utilizzo del litorale; • il restauro degli stabilimenti balneari di interesse storico; • la definizione di una "passeggiata a mare", possibilmente senza soluzioni di continuità, e i percorsi pubblici di accesso al mare; • i percorsi ciclabili; • i parcheggi pertinenziali obbligatori anche interrati; • gli elementi di arredo e le alberature; • la demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale. <p>90.07 Le nuove destinazioni funzionali ammesse, anche per le implementazioni degli stabilimenti balneari, fermo restante le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DT/9, • DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport), • DTR/1, • DTR/2, • DTR/5, • URB/1, • URB/2. <p>90.08 I progetti potranno essere proposti anche dai</p>	<p>Art. 90.Sottozona B2 – Fascia Costiera</p> <p>90.03. Nella Sottozona B2 gli interventi di nuova costruzione, sostituzione dell'esistente, ristrutturazione edilizia e mutamento d'uso dovranno prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la nuova forma fisica degli stabilimenti balneari cui si dovrà affidare un ruolo rilevante, non soltanto estivo, per l'utilizzo del litorale; • il restauro degli stabilimenti balneari di interesse storico; • la definizione di una "passeggiata a mare", possibilmente senza soluzioni di continuità, e i percorsi pubblici di accesso al mare; • i percorsi ciclabili; • i parcheggi pertinenziali obbligatori anche interrati; • gli elementi di arredo e le alberature; • la demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale. <p>90.07 Le destinazioni funzionali ammesse, nel caso di nuova costruzione, sostituzione dell'esistente, di ristrutturazione edilizia o di cambio di destinazione d'uso, anche per le implementazioni degli stabilimenti balneari, fermo restante le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DT/9, • DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport), • DTR/1, • DTR/2, • DTR/5, • URB/1, • URB/2. <p>90.07bis Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati legittimamente esistenti, eccezion fatta per gli stabilimenti balneari sopra regolamentati, si dovranno prevedere nella progettazione aree a verde, che garantiscano la permeabilità dei suoli ed evitino le isole di calore. Si potranno realizzare anche attrezzature sportive e ricreative la cui realizzazione non infici la percentuale di suolo permeabile.</p> <p>90.08 Nel caso di stabilimenti balneari, i progetti potranno essere proposti anche dai soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature</p>

<p>soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti, e dovranno motivare l'ampiezza dell'area considerata che dovrà riguardare comunque un tratto di arenile non inferiore a metri 100. I progetti di nuova costruzione non potranno in alcun modo interessare gli arenili, le cui aree dovranno essere specificatamente individuate e destinate esclusivamente agli usi della balneazione.</p> <p>90.09. Le tavole P3.n del PUC assegnano, a titolo puramente indicativo, all'edificato esistente le categorie di intervento che dovranno essere specificate nei progetti di intervento senza che ciò costituisca variante al PUC. Per l'edificato esistente sono consentiti, fino alla redazione del progetto del nuovo assetto, gli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B).</p> <p>90.11. Per i progetti di "intervento di nuova costruzione" o per il mutamento d'uso degli edifici preesistenti, i soggetti privati titolati dovranno presentare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, nel quale saranno recepite le prescrizioni del presente articolo e nella cui convenzione dovranno disciplinarsi tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti.</p>	<p>esistenti, e dovranno motivare l'ampiezza dell'area considerata che dovrà riguardare comunque un tratto di arenile non inferiore a metri 100. I progetti di nuova costruzione non potranno in alcun modo interessare gli arenili, le cui aree dovranno essere specificatamente individuate e destinate esclusivamente agli usi della balneazione.</p> <p>90.09. Le tavole P3.n del PUC assegnano, a titolo puramente indicativo, all'edificato esistente le categorie di intervento che dovranno essere specificate nei progetti di intervento senza che ciò costituisca variante al PUC. Per l'edificato esistente, con destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse al comma 90.07, sono consentiti, fino alla redazione del progetto del nuovo assetto, esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A), straordinaria (cat. B) e ripristino (C2), eccezion fatta per il mutamento d'uso.</p> <p>90.11. Per i progetti di "intervento di nuova costruzione", di sostituzione dell'esistente, di ristrutturazione edilizia per il mutamento d'uso degli edifici preesistenti, i soggetti privati titolati dovranno presentare richiesta di PUA o di Permesso di Costruire Convenzionato, sottoposto all'approvazione della Giunta unitamente alla convenzione che dovrà disciplinare tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti.</p>
<p>Art.92. Usi consentiti nella zona B</p> <p>92.01. Nella zona "B" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinazioni Abitative: DA; • Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10, DT/11; • Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2 ; • Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/5; • Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2. 	<p>Art.92. Usi consentiti nella zona B</p> <p>92.01. Nella zona "B" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinazioni Abitative: DA; • Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10, DT/11; • Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2 ; • Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2 (ad eccezione di motel e residence), DTR/3, DTR/5; • Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
<p>Art. 101. Zona D4 in loc. Ostaglio. Polo Industriale Ambientale</p> <p>.....</p> <p>101.04. Nella zona D4 sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinazioni Produttive: DP1, DP2, DP3. 	<p>Art. 101. Zona D4 in loc. Ostaglio. Polo Industriale Ambientale</p> <p>.....</p> <p>101.04. Nella zona D4 sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinazioni Produttive: DP1, DP2, DP3. • Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12; • Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

<p>Art. 104 Ambito di applicazione</p>	<p>Art. 104 Ambito di applicazione 104.02 Ai sensi dell'art. 31, comma 6, Legge Regionale del 22 dicembre 2004, n. 16 e ss.mm.ii., è consentito derogare ai limiti di densità edilizia stabiliti dall'art. 7 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ai fini dell'applicabilità dell'art. 33 quater della legge regionale, a parità di volume legittimamente esistente ovvero con l'applicazione allo stesso degli incentivi volumetrici riconosciuti dalla succitata norma.</p>
<p>Art. 119 Indici e parametri relativi alle abitazioni per tutte le zone E 119.02. Nel sedime del fabbricato a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di un'autorimessa interrata di altezza non superiore a mt.2,40 </p>	<p>Art. 119 Indici e parametri relativi alle abitazioni per tutte le zone E 119.02. Nel sedime del fabbricato a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale interrata di altezza non superiore a mt. 2,40 al di sotto del sedime del fabbricato. </p>
<p>Art.122. Edificato esistente 122.01. I fabbricati legittimamente esistenti possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle categorie A, B, C1, C2 e, laddove non rilevanti dal punto di vista storico, ambientale o tradizionale, alla categoria D, così come definite dalla presente normativa. E' altresì consentito il ricorso alla categoria E nei casi e con le modalità di cui al precedente art. 56. 122.02. La stessa facoltà è attribuita ai fabbricati abusivamente realizzati, che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti sul condono edilizio, per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano</p>	<p>Art.122. Edificato esistente 122.01. I fabbricati legittimamente esistenti possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle categorie A, B, C1, C2. Laddove tali fabbricati non siano rilevanti dal punto di vista storico, ambientale o tradizionale, possono essere oggetto di interventi di cui alla categoria D, così come definite dalla presente normativa, sempre che non rientranti nel precedente articolo 113.03. E' altresì consentito il ricorso alla categoria E nei casi e con le modalità di cui al precedente art. 56. 122.02. La stessa facoltà è attribuita ai fabbricati abusivamente realizzati, che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti sul condono edilizio, per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano 122.03. Nelle zone omogenee E, per gli interventi di cui alla categoria D, nei casi in cui si preveda la modifica della sagoma, la superficie coperta dovrà risultare pari o inferiore a quella originaria.</p>
<p>Art. 128 Zona Omogenea F10 e Parco Attrezzato della Litoranea Orientale 128.03. Per gli edifici e aree pertinenziali di proprietà privata situati a valle della attuale strada litoranea Via Allende, nelle aree graficamente indicate nella zonizzazione del PUC, sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro o risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia. Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso (ottenuto attraverso qualsiasi tipologia di intervento) è di tipo oneroso e determina incremento di carico urbanistico; esso è attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, applicando gli istituti normativi connessi, e può consentire esclusivamente le seguenti</p>	<p>Art. 128 Zona Omogenea F10 e Parco Attrezzato della Litoranea Orientale 128.03. Per gli edifici e aree pertinenziali di proprietà privata situati nella parte a valle della attuale strada litoranea Via Allende, sottozona F10 come graficamente individuata nella zonizzazione del PUC, sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro o risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia. Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso (ottenuto attraverso qualsiasi tipologia di intervento) è di tipo oneroso e determina incremento di carico urbanistico; esso è attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, applicando gli istituti normativi</p>

destinazioni d'uso: - DT/1 - DT/2 - DT/3 - DT/5 - DT/9 - DT/12 - DP/1 - DTR/1 - DTR/2 - DTR/5 La modifica di destinazione d'uso degli edifici privati cui è stato riconosciuto l'“interesse pubblico” comporta mutamento di destinazione d'uso oneroso ove alla nuova destinazione non sia riconosciuto dal Consiglio Comunale un nuovo “interesse pubblico” Il passaggio da struttura ricettiva extralberghiera a struttura ricettiva alberghiera comporta mutamento di destinazione d'uso, attesa la cessazione delle finalità sociali connesse alle strutture extralberghiere. Per l'edificato esistente, di cui si prevede la demolizione in quanto ricompreso in Aree Standard o nell'ampliamento dell'arenile, o comunque da acquisire al patrimonio pubblico, sono consentiti, fino all'attuazione dell'intervento pubblico, i soli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B). Le aree libere di proprietà privata, non connesse da vincolo di pertinenzialità all'edificato esistente e non comprese in progetti di opere pubbliche e non destinate a funzioni pubbliche, situate a valle della attuale via Allende, possono essere destinate solo alla realizzazione di stabilimenti balneari secondo la disciplina prevista al precedente art.90, o essere attrezzate a parcheggio di superficie senza impermeabilizzazione del suolo. Qualsiasi intervento è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, con applicazione degli istituti normativi connessi.

128.04. Per la riqualificazione di alcune aree di proprietà pubblica comprese nella zona omogenea F10, sono stati individuati i seguenti ambiti la cui attuazione è disciplinata dal presente articolo e dalle schede planimetriche facenti parte dell'Allegato R2:

	ST MG	LOCALITÀ	Z.O.	IU MG/MG	QST MG	OSP MG	USM MG	STAND MIN. AREE ENCLAVE MG	STAND MIN. PRO.DESERVO MG	STAND MIN. TOT. MG
PROG_5	21.445	Litoranea orientale palazzetto dello sport	F_10	0,28	6.000	6.000	-	-	4.800	4.800
PROG_6	42.770	Litoranea orientale campo Volpe	F_10	0,41	17.600	11.000	6.800	4.040	8.800	12.840

128.05. Il PUC fissa, per le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti di riqualificazione la “quantità di superficie lorda di solaio” (QST) massima realizzabile, rinviando al PUA la precisa definizione dell' IU e dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Nelle schede planimetriche, aventi valore programmatico, relative a ciascun ambito, sono indicate le aree standard e le opere pubbliche in via di massima da realizzare.

128.06. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato.

Il PUA deve definire le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione, gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune; gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.

connessi, e può consentire esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: - DT/1 - DT/2 - DT/3 - DT/5 - DT/9 - DT/12 - DP/1 - DTR/1 - DTR/2 - DTR/5 La modifica di destinazione d'uso degli edifici privati cui è stato riconosciuto l'“interesse pubblico” comporta mutamento di destinazione d'uso oneroso ove alla nuova destinazione non sia riconosciuto dal Consiglio Comunale un nuovo “interesse pubblico” Il passaggio da struttura ricettiva extralberghiera a struttura ricettiva alberghiera comporta mutamento di destinazione d'uso, attesa la cessazione delle finalità sociali connesse alle strutture extralberghiere. Per l'edificato esistente, di cui si prevede la demolizione in quanto ricompreso in Aree Standard o nell'ampliamento dell'arenile, o comunque da acquisire al patrimonio pubblico, sono consentiti, fino all'attuazione dell'intervento pubblico, i soli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B). Le aree libere di proprietà privata, non connesse da vincolo di pertinenzialità all'edificato esistente e non comprese in progetti di opere pubbliche e non destinate a funzioni pubbliche, situate a valle della attuale via Allende, possono essere destinate solo alla realizzazione di stabilimenti balneari secondo la disciplina prevista al precedente art.90, o essere attrezzate a parcheggio di superficie senza impermeabilizzazione del suolo. Qualsiasi intervento è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, con applicazione degli istituti normativi connessi.

128.04. Per la riqualificazione di alcune aree di proprietà pubblica comprese nella zona omogenea F10, sono stati individuati i seguenti ambiti la cui attuazione è disciplinata dal presente articolo e dalle schede planimetriche facenti parte dell'Allegato R2:

	ST MG	LOCALITÀ	Z.O.	IU MG/MG	QST MG	OSP MG	USM MG	STAND MIN. RESIDENZIALE MG	STAND MIN. PRO.DESERVO MG	STAND MIN. TOT. MG
PROG_5	21.445	Litoranea orientale palazzetto dello sport	F_10	0,28	6.000	6.000	-	-	4.800	4.800
PROG_6	42.770	Litoranea orientale campo Volpe	F_10	0,28	11.000	11.000	-	-	8.800	8.800

128.05. Il PUC fissa, per le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti di riqualificazione la “quantità di superficie lorda di solaio” (QST) massima realizzabile e le destinazioni d'uso, nonché la quantità minima di standard, nel rispetto della programmazione dell'Amministrazione e non soggette a modifiche, rinviando al PUA la precisa definizione dell' IU e dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Nelle schede planimetriche, aventi valore programmatico, relative a ciascun ambito, sono indicate le aree standard e le opere pubbliche in via di massima da realizzare.

128.06. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato.

Il PUA deve definire le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione, gli spazi pubblici e

<p>128.07. Per la realizzazione delle Aree Prog. si potrà procedere attraverso la vendita, o la concessione di diritto di superficie o attraverso altra forma giuridica e procedimentale, da individuarsi dalla Giunta Comunale.</p>	<p>le aree comunque da cedere al Comune; gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati. 128.07Per la realizzazione delle Aree Prog. si potrà procedere attraverso la vendita, o la concessione di diritto di superficie o attraverso altra forma giuridica e procedimentale, da individuarsi dalla Giunta Comunale ed anche attraverso procedure concorsuali.</p>
<p>Art. 150 Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)</p> <p>150.07. Le destinazioni d'uso definite dal PUA per le singole unità immobiliari non possono essere mutate se non siano trascorsi almeno 5 anni dal termine della relativa ultimazione lavori e dei connessi adempimenti convenzionali, anche se riferiti al lotto funzionale di cui la unità immobiliare fa parte. Il mutamento di destinazione d'uso è oneroso nei casi previsti e determina mutamento del carico urbanistico, con possibilità di monetizzazione dei relativi nuovi standard indotti.</p> <p>150.08. Indipendentemente dalla oscillazione del 5% di cui al successivo art.167.03 lettera h), le percentuali dal 30% e 70% previste dalla Schede di Comparto in riferimento alle destinazioni d'uso Residenziali e Produzione/Servizi possono essere modificate, ad eccezione dei PUA già realizzati alla data in vigore della presente norma, per realizzare Edilizia Residenziale Sociale – ERS con le seguenti percentuali:</p> <p>a) nei Comparti prevalentemente residenziali, la percentuale P/S può essere ridotta al 15% destinando il restante 15% a ERS;</p> <p>b) nei Comparti prevalentemente produttivo/servizi, la percentuale P/S può essere ridotta al 50% destinando il restante 20% a ERS.</p>	<p>Art. 150 Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)</p> <p>150.07 Le destinazioni d'uso definite dal PUA per le singole unità immobiliari non possono essere mutate se non siano stati rispettati gli obblighi convenzionali, accertati all'esito di collaudo tecnico-amministrativo, e se non siano trascorsi almeno 5 anni, o il termine superiore stabilito dalla convenzione, dalla data di efficacia della segnalazione attestante l'agibilità degli immobili. Il mutamento di destinazione d'uso è oneroso nei casi previsti, e determina mutamento del carico urbanistico, con possibilità di monetizzazione dei relativi nuovi standard indotti.</p> <p>150.07bis I mutamenti di destinazione d'uso a residenziale, nel rispetto dei tempi di cui al comma precedente e dell'art 185 comma 02, e comunque condizionati all'ottenimento del nulla-osta da parte dell'Ufficio di Piano e Progettazione, possono avvenire entro i seguenti limiti:</p> <p>a) nei Comparti prevalentemente residenziali, per una percentuale del 5% del totale della QST fissata dal PUC, tale da pervenire al complessivo 80% max di QSR, comprensivo dell'oscillazione del 5% di cui al successivo art.167.03 lettera h), mantenendo una quota minima pari al 20% di QSP;</p> <p>b) nei Comparti prevalentemente produttivo/servizi, escluso quelli interamente produttivi di cui all'allegato 1.2b dell'elaborato R2 "Allegati analitici" del PUC, per una percentuale del 5% del totale della QST tale da pervenire al complessivo 40% max di QSR, comprensivo dell'oscillazione del 5% di cui al successivo art.167.03 lettera h), mantenendo una quota minima pari al 60% di QSP.</p> <p>Le destinazioni d'uso potranno essere modificate in tutto o in parte, anche prima dei 5 anni, in caso di realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale – ERS di cui al D.M. 22.04.2008.</p> <p>150.08Indipendentemente dalla oscillazione del 5% di cui al successivo art.167.03 lettera h), le percentuali dal 30% e 70% previste dalla Schede di Comparto in riferimento alle destinazioni d'uso Residenziali e Produzione/Servizi possono essere modificate in tutto o in parte per realizzare Edilizia Residenziale Sociale – ERS.</p>

<p>Art.167-bis. Conservazione dei manufatti esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione</p> <p>.....</p> <p>167-bis.05.I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.</p> <p>167-bis.06.Il Piano Urbanistico Attuativo, presentato dai detentori della quantità minima pari al 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Area di Trasformazione. Le Norme Tecniche di Attuazione del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.</p>	<p>Art.167-bis. Conservazione dei manufatti esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione</p> <p>.....</p> <p>167-bis.05.I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno cinque anni nella destinazione d'uso.</p> <p>167-bis.06.Il Piano Urbanistico Attuativo, presentato dai detentori della quantità minima pari al 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammessi (fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso entro i primi 5 anni, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Area di Trasformazione. Le Norme Tecniche di Attuazione del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.</p>
--	--