

**DISPOSIZIONI APPLICATIVE RELATIVE AGLI AMBITI TERRITORIALE DEFINITI DI  
CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE – COSTITUENTI NORME DI CONFORMITA'**

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

**CAPO I - GENERALITA'****ART. 19 CONTENUTO DELLE NORME DEL TITOLO**

Le presenti Norme, applicabili agli Ambiti territoriali entro cui il livello delle trasformazioni ammesse è nullo o limitato, determinano in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica e le specifiche disposizioni contenute nei fascicoli a schede, le condizioni per la valutazione di ammissibilità degli interventi. Le presenti norme, definiscono per ciascun ambito le destinazioni d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, determinando i caratteri generali delle evoluzioni consentite, disponendo tra l'altro in ordine alla eventualità di mutamento delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie.

Per ciascun ambito viene definita, con riferimento alle destinazioni funzionali rubricate all'art. 8 delle presenti Norme una apposita tabella in cui sono indicate le destinazioni ammesse, quelle non ammesse, e quelle ammesse sotto l'osservanza di specifiche condizioni presenti in norma.

**ART. 20 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE**

La variazione di destinazione d'uso di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione è sottoposta alle disposizioni che seguono:

- Non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di funzioni preesistenti per una quota non superiore al 5% della S.A. impegnata.
- La modificazioni di destinazione verso quella abitativa, ad uffici, o turistico ricettiva è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 100. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il preventivo conseguimento di titolo abilitativo nelle forme ammesse dal D.M. 380/2001 e s.m.
- La modificazioni di destinazione verso funzioni commerciali, di pubblici esercizi, o di servizi ricreativi, sociali, culturali di carattere privato, è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 150. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo come sopra.
- La modificazioni di destinazione verso funzioni di carattere produttivo extra agricolo è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 200. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo come sopra.
- Ove la variazione intervenga a partire da superfici aventi funzione d'uso pertinenziale rispetto a quella che viene attribuita i valori di soglia di cui ai precedenti punti debbono considerarsi raddoppiati.
- Sono soggette a semplice comunicazioni tutte le variazioni aventi per oggetto la nuova attribuzione di usi connessi all'esercizio agricolo, a funzioni di mero deposito di merci o attrezzi ed a funzioni di parcheggio.

**ART. 21 FUNZIONI D'USO AD ESAURIMENTO**

Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse nella tabella presente per ciascun Ambito, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa.

Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo (interventi rubricati ai punti a,b,c del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).

## **CAPO II - DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI**

### **ART. 22 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI AMMESSI IN ASSENZA DI ASSERVIMENTO DI AREE**

In tutti gli ambiti individuati dal Piano ove viene consentita la modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente definita “Ampliamento volumetrico in assenza di asservimento di aree”, resta prescritto che la possibilità di utilizzo di tale modalità, ferme restando ulteriori limitazioni disposte per l’ambito di competenza, resta in ogni caso subordinata alle condizioni che seguono:

- Preesistenza del fabbricato alla data del 1° agosto 1976;
- Non utilizzo precedente di ampliamento in assenza di asservimento posteriore al 1° agosto 1976, salva la possibilità di impiego della disponibilità residuale in caso di pregresso utilizzo non integrale;
- Applicazione dell’incremento ammesso limitatamente alla Superficie Agibile legittimamente esistente alla data del 1° agosto 1976, con esclusione delle superfici eventualmente assentite posteriormente, in applicazione di disposizioni di condono edilizio;
- Dimostrazione che l’intervento comporta una elevazione dell’entità del Volume v.p.p. (V) esistente alla data di cui sopra non superiore, in termini percentuali, all’incremento di superficie agibile massimo consentito nell’ambito per tale modalità d’intervento;
- dimostrazione che l’intervento comporta un effettivo miglioramento delle condizioni igieniche o delle dotazioni funzionali del fabbricato o l’adeguamento alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- ove l’intervento viene proposto in coincidenza di suddivisione in più unità abitative, verifica della non indispensabilità dell’ampliamento per il raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l’ambito e sottoscrizione di atto di impegno a non procedere ad interventi di suddivisione delle unità immobiliari oggetto di ampliamento nei successivi 5 anni laddove l’entità dell’ampliamento realizzando risulti determinante ai fini del raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l’ambito.

### **ART. 23 DISPOSIZIONI SULLA SISTEMAZIONE DEI MANUFATTI ACCESSORI AI PUBBLICI ESERCIZI**

I manufatti veranda esistenti all’atto dell’adozione delle presenti Norme potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti di ingombro attuale (sedime e sagoma).

Il Comune potrà disporre l’ammissibilità e le condizioni del ridisegno in relazione alle condizioni della viabilità carrabile pedonale pubblica, oltre che per motivi di corretto inserimento ambientale.

### **ART. 24 DISPOSIZIONI GENERALI SULLA FORMAZIONE DI PISCINE PRIVATE**

La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale all’interno degli ambiti o distretti ove è consentita senza condizioni la funzione abitativa RE-A o quella turistico-ricettiva. (TU-A, TU-R, TU-V, TU-S, TU-C) o di servizi privati, sotto l’osservanza delle disposizioni a carattere urbanistico che seguono e che debbono sempre considerarsi integrate da quelle disposte nella Disciplina Paesistica, che a questi fini hanno carattere prevalente ove maggiormente restrittive oltre che da eventuali norme particolari disposte a livello di singolo ambito

### **ART. 25 DISCIPLINA DI RACCORDO CON L’APPLICAZIONE DELLA L.R. 24 DEL 8 AGOSTO 2001**

All’interno di tutti gli ambiti ai soli fini dell’applicazione del comma 8 dell’art. 2 della L.R. 24/2001 deve considerarsi quale altezza massima ammissibile negli edifici quella definita di seguito:

#### **Ambiti di conservazione**

Ambiti conservazione dei territori non insediabili (AC-TNI) m. 6.50

Ambiti di conservazione tematica di carattere storico documentario (AC-AS) – altezza massima preesistente nello stesso edificio

Ambiti di conservazione delle porzioni di levante e di ponente del fronte a mare urbano (AC-FM) altezza massima preesistente nello stesso edificio

Ambiti di conservazione dei sistemi residenziali di alto valore ambientale (AC-VAC e AC-VAM) m. 6,50

Ambito di conservazione urbana dell'esito del Piano di Ricostruzione (AC-PR) altezza massima preesistente nello stesso edificio

### **Ambiti di riqualificazione**

Ambito di riqualificazione del fronte a mare del centro (AR-FM) altezza massima preesistente nello stesso edificio

Ambito di effettiva produzione agricola (AR-PA) m. 6.50 o nel caso di preesistenza di altezza già superiore, elevazione per un massimo di m. 0,50 dell'altezza preesistente

Ambito di riqualificazione dei territori aperti (AR-TA) m. 6.50 o nel caso di preesistenza di altezza già superiore, elevazione per un massimo di m. 0,50 dell'altezza preesistente

Ambito di riqualificazione dei tessuti urbani (AR-TU) – m. 12,50

Ambiti di riqualificazione del sistema turistico ricettivo del centro urbano (AR-DT) m. 12,50 o nel caso di preesistenza di altezza già superiore, elevazione per un massimo di m. 0,50 dell'altezza preesistente.

Ambito di riqualificazione dei tessuti di frangia urbana (AR-FR) n. 9,50

Ambito di riqualificazione dei tessuti collinari (AR-TC) - m. 6.50 o nel caso di preesistenza di altezza già superiore, elevazione per un massimo di m. 0,50 dell'altezza preesistente

Ambito di riqualificazione per completamento dei tessuti periurbani (AR-TP) - m. 6.50 o nel caso di preesistenza di altezza già superiore, elevazione per un massimo di m. 0,50 dell'altezza preesistente

Ambiti singoli di riqualificazione del sistema delle attività produttive distinti in sub-ambiti saturi e di completamento (AR-DS e AR-DP) – m. 7,00

## **ART. 25.1 DISCIPLINA SPECIFICA DEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IN COINCIDENZA CON INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Fatte salve specifiche disposizioni contenute negli articolati disciplinanti le singole zone, ambiti e distretti del Piano, gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti possono comportare l'attribuzione alle superfici oggetto di intervento delle destinazioni d'uso ammesse per la corrispondente zona urbanistica sotto l'osservanza delle limitazioni che seguono:

E' sempre consentita la conduzione alla destinazione d'uso già prevalente nell'edificio di superfici non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione, a condizione che tale funzione d'uso sia ammessa nell'ambito compatibilmente con il rispetto delle disposizioni in materia igienico edilizia.

## **ART. 26 TITOLI ABILITATIVI CONVENZIONATI**

Nei casi ove le presenti Norme dispongono la stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore in ordine a specifiche obbligazioni a carico di quest'ultimo, o il rilascio da parte dello stesso di atti d'obbligo unilaterali aventi analogo fine, resta prescritto che il rilascio del pertinente titolo abilitativo da parte del Comune resta condizionato al preventivo compimento di tutte le operazioni di stipula della convenzione o di formale deposito dell'atto.

Tutti gli atti aventi rilevanza sulla piena disponibilità del bene realizzato o sulle superfici oggetto di asservimento o comportanti la costituzione di obbligazioni a prestazioni di tipo pubblicistico debbono essere registrati alla competente Conservatoria, a cura e spese del privato richiedente il titolo abilitativo.

La procedura della Denuncia di Inizio Attività (DIA) ove consentita dalle vigenti disposizioni di legge per la realizzazione dell'opera per cui viene prevista la convenzione o l'atto d'obbligo, resta subordinata al preventivo esplicito consenso del Comune, in ordine alla costituzione formale degli impegni convenzionali previsti.