COMUNE DI CASARZA LIGURE

PROVINCIA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE P.U.C.

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

Ai sensi dell'Art.27 della L.R. del 04/09/97, n.36

VOLUME I

(Disposizioni generali di conformità e di congruenza)

ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE n. 189 del 24-05-05 A SEGUITO DEL VOTO DEL C.T.U.PROVINCIALE n. 576 del 03-05-05 e 12-05-05 .

ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 571 DEL 27-05-2005 A SEGUITO DEL VOTO N.157/2005 DEL COMITATO TECNICO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ADEGUATO A SEGUITO DEL PARERE ESPRESSO SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DOPO L'ADOZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

ULTERIORMENTE ADEGUATO AI RILIEVI DI LEGITTIMITA' DI CUI ALL'ATTO DEL DIRIGENTE DELL'AREA 5 DELLA PROVINCIA n° 2995 del 30 maggio 2008.

TITOLO I DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE.

CAPO I PRINCIPI GENERALI

ART. 1. Oggetto e articolazione delle Norme.

Le Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (poi detto in breve "P.U.C.") del Comune di Casarza Ligure in accordo con gli elaborati grafici e descrittivi di cui al successivo art. 4 in conformità alle vigenti disposizioni in materia sia di fonte nazionale che regionale.

Le Norme sono articolate in due distinti volumi di cui il primo è composto da quattro titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO 1 – Disposizioni a carattere generale

Capo I Principi generali (oggetto, richiamo riferimenti normativi, modalità applicative, obiettivII2° Definizioni (Parametri, destinazioni d'uso, categorie di intervento), modalità gestionali, Disciplina Paesistica, definizione dei sistemi, inquadramento generale della flessibilità e delle varianti.

Capo III Sistema Servizi e Infrastrutture (sottosistemi degli standard urbanistici, discipline di dettaglio per singole zone, sottosistema delle infrastrutture di comunicazione – disciplina generale)

Capo IV Aree Vincolate

Capo 5° Disposizioni finali e di raccordo don la disciplina previgente

TITOLO II – II quadro dispositivo della conformità

Capo 1° L'articolazione dispositiva

Capo 2° Le funzioni d'uso (definizioni delle funzioni d'uso, e per ciascuno di esse interpretazione, prospettive, definizione indirizzi normativi)

Le funzioni considerate sono:

Funzione delle residenza

Funzione del connettivo urbano

Funzione turistico ricettivo

Funzione delle attività produttive (artigianali, industriali, distribuzione)

Funzione delle attività agricole

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA'

Capo I Generalità

Capo IIGli ambiti di conservazione – Elenco e disposizioni generali

Capo III° Gli Ambiti di Riqualificazione – Elenco e disposizioni generali

Capo V° I territori esterni

TITOLO IV - NORME DI CONGRUENZA

Capo I I distretti di trasformazione

Norme specifiche di ciascun distretto

Capo II – Urbanistica Commerciale

Il Volume n° 2 delle Norme contiene sia in termini figurati che parametrici le disposizioni da osservarsi in tutti gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti definiti di riqualificazione, anche con dettaglio per singoli settori.

Tali indicazioni dispositive di dettaglio relative a interventi di nuova edificazione abitativa vengono raccolti e ordinati per le 9 distinte Unità territoriali che di seguito vengono elencate:

Francolano

Centro Ovest

Centro Est

Sant'Antonio

Bargonasco-Massasco-Battilana

Verici

Barletti Sup. e Inf.

Cardini

Bargone

Per ciascuna di tali unità, che rappresentano individue entità territoriali geografiche, in cui possono specificarsi le modalità compiute di evoluzione del sistema insediato prefigurate dal Piano viene indicata una breve lettura delle condizioni attuali, indicandone gli elementi negativi e positivi presenti (valori/crisi) e gli obbiettivi di assetto che vengono assegnati alla pianificazione. Graficamente viene rappresentata la corografia dell'unità territoriale in argomento con la

specificazione degli elementi di rilievo del sistema insediato e con la indicazione dei settori o porzioni d'ambito specifico, entro cui il Piano individua gli interventi di trasformazione coerenti con gli obbiettivi manifestati.

A tale indicazione a livello di unità, previa la rappresentazione ove necessario di pertinente schema di riassetto urbano, vengono fatte quindi seguire le singole schede per ciascun settore o ambito di intervento con la specificazione dei parametri urbanistici ed edilizi assegnati e la indicazione delle eventuali obbligazioni, connesse al rilascio del titolo abilitativo, in materia di accollo alla formazione di infrastrutture o servizi pubblici di standard.

In premessa al fascicolo viene definito il valore prescrittivo delle indicazioni (anche planimetriche) contenute nelle schede, con la specificazione delle eventuali condizioni di regolamentata flessibilità atte a consentire il materiale passaggio dalla fase urbanistica della previsione a quella edilizia del progetto.

Inoltre il Volume 2 contiene le schede di dettaglio relative agli ambiti di riqualificazione delle attività produttive AR-AP e u na scheda relativa ad ambito non compreso nelle U.T..

Art. 2. Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico.

L'attuazione di qualsiasi intervento per il quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, anche nella forma della semplice comunicazione all'Autorità comunale, resta subordinata alla osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "Struttura del Piano".

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obbiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e Distretti di Trasformazione, riferiti agli Organismi Territoriali in cui il territorio stesso viene suddiviso in ragione dei suoi caratteri organizzativi, fisiografici e funzionali.

Gli Ambiti, sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in cartografia che nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun sub-ambito viene poi identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento:

Ambiti di conservazione

Ambiti di conservazione Ambiti di conservazione degli impianti edificati di valore storico ambientale Ambiti di conservazione degli impianti organizzati recenti collinari	(AC-CE)
(AC-CO) Ambiti puntuali di conservazione bonifica e riqualificazione morfologica e vegetazionale Ambiti puntuali di interesse storico artistico	(AC-BR) (AISA)
Ambiti di conservazione e conferma Ambito di conservazione degli impianti produttivi organizzati recenti Ambito di conservazione degli impianti organizzati recenti del sistema urbano	(AC-AP) (AC-OR)

Ambiti di riqualificazione

Ambito di riqualificazione del sistema urbano	(ARU)
Ambito di riqualificazione per completamento del sistema urbano	(AR-CUnn)
Ambiti di riqualificazione per completamento dei sistemi minori collinari	(AR-CPnn)
Ambito di riqualificazione delle attività produttive esistenti	(AR-APnn)
Ambito di riqualificazione delle attività produttive industriali artigianali	
di nuovo impianto	(AR-AP-NI nn)

Ambiti esterni

Territori non insediabili	(TNI)
Aree di effettiva produzione agricola	(APA)
Territori di presidio ambientale	(TPA)
distinti in: territori di elevato valore paesistico e/o agricolo	(E0)
territori insediati sparsi condotti a oliveti e vigneti	(E1)
territori insediati di matriceagricola contigui alle aree urbane	(E2)

Ambiti e manufatti di valore storico-antropico-naturalistico

Aree di elevato interesse naturalistico ambientale (AINA)

Distretti di Trasformazione

Distretti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale	(TRZ nn)
Distretti per le attività produttive industriali-artigianali	(TRZ-AP)

Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici

Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti, contengono la identificazione delle superfici (zone) destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D. 2 aprile 1968, e del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione.

L'intero sistema delle dotazioni e dei servizi viene quindi riprodotto separatamente su singoli elaborati, in cui sono altresì specificati i codici identificativi di ciascuna area.

L'appartenenza, definita nella suddetta tavola, al sistema delle infrastrutture e dei servizi, prevale, in caso di eventuale contrasto, ai fini dell'applicazione delle disposizioni normative, sull'appartenenza agli ambiti propri della tavola di azzonamento.

Art. 3. Obiettivi.

OGli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di garantire un ordinato livello di pianificazione delle attività di utilizzo del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione, con specifico riferimento ai processi di sviluppo economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente di riferimento.

In particolare, il Piano, mediante gli elaborati che lo costituiscono:

- ripartisce il territorio comunale in zone omogenee nei riguardi urbanistico-edilizi, con riferimento alla suddivisione prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, ed in ambiti e distretti secondo la ripartizione indicata nella L.R. 36/97;
- determina le destinazioni d'uso consentite nelle singole ripartizioni di ambiti e distretti;
- disciplina, relativamente a ciascuna ripartizione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione e di nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri urbanistico-edilizi;
- localizza e disciplina la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, di rete e puntuali:
- stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio;
- definisce nei riguardi paesaggistico-ambientali la disciplina di dettaglio, determinando i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi, sia con riferimento alla realizzazione di interventi di edificazione che di sistemazione delle aree scoperte, definendo altresì le modalità di organizzazione compositiva degli insediamenti e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali, dei particolari architettonici e delle finiture.

Art. 4. Documenti costitutivi della struttura del Piano

Costituiscono elementi costitutivi della struttura del Piano oltre alla presenti Norme di Conformità e di Congruenza (Vol. 1 e vol. 2) i seguenti documenti:

Tav. STR 1 - A Suddivisione del territorio in Ambiti e Distretti (nord) sc. 1:5.000

Tav. STR 1 - B Suddivisione del territorio in Ambiti e Distretti (centro) sc.1:5.000

Tav. STR 1 - C Suddivisione del territorio in Ambiti e Distretti (sud) sc.1:5.000

Tav. STR 2 - Identificazione servizi collettivi e infrastrutture. (nord) sc.1:5.000

Tav. STR 2 – Identificazione servizi collettivi e infrastrutture. (centro) 1:5.000

Tav. STR 2 – Identificazione servizi collettivi e infrastrutture. (sud) sc.1:5.000

Tav. STR 3 Paes. -A - Identificazione Unità Paesistiche (nord) sc.1:5.000

Tav. STR 3 Paes. -B- Identificazione Unità Paesistiche (centro) sc.1:5.000

Tav. STR 3 Paes -C- Identificazione Unità Paesistiche (sud) sc.1:5.000

Disciplina Paesistica (Fascicolo e allegati)

Normativa Geologica (Tavole e disciplina)

CAPO II DEFINIZIONI

Art.5. Definizioni

Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono proposte le seguenti definizioni fondamentali da precisare nel dettaglio in sede di progetto definitivo,:

1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, ad eccezione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione.

2. SUPERFICIE AGIBILE (SA).

Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio coperta di locali strutturalmente e funzionalmente idonei allo svolgimento di attività coerenti con la sistematica e continuativa permanenza di persone al loro interno, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri interni ad esse e della metà dello spessore dei muri divisori tra unità immobiliari e le parti comuni.

Non costituiscono S.A. costituendo invece Superficie Lorda Accessoria (SLA)

I locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, di altezza inferiore a m. 2,10

le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, , gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici, nonché i locali di pertinenza quali cantine e sottotetti, purché ambedue non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli a destinazione commerciale. Le cantine e gli altri locali assimilabili (lavanderie, stenditoi, sgombero e simili) pertinenti ad una singola unità abitativa sono considerati concorrenti alla formazione della S.L.A. sino ad una superficie pari al 70% della S.A. dell'unità principale, la eventuale parte eccedente concorre alla formazione della S.A.

i portici, le tettoie, i piani liberi ed i poggioli e le logge a condizione che la superficie di porticati privati o logge non ecceda il 35% di quella interna della U.I. (unità immobiliare) di pertinenza.

i parcheggi privati, anche non pertinenziali e le relative rampe solo se posti al piano interrato o al piano terreno degli edifici.

La S.A. così definita coincide con la superficie di riferimento per la determinazione dei contributi di urbanizzazione, fatta eccezione per i parcheggi privati non pertinenziali che, ove pur non rientrino nella S.A., sono soggetti al contributo, e per i servizi di uso pubblico eventualmente esonerati per legge dal contributo, ma sottoposti alla misurazione della S.A.

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 della rampe di accesso e comunicazione tra i piani.

3. INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.).

Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto tra la S.A. dei fabbricati realizzabili ed il lotto asservibile.

In caso di esistenza nel lotto di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva ammessa.

4. SUPERFICIE FONDIARIA (SF).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

5. LOTTO ASSERVIBILE (L.A.).

Si definisce lotto asservibile (L.A.) la porzione di terreno nella disponibilità giuridica del proponente destinata alla edificazione o ad apportare I.U.I..

Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui, e limitatamente alla differenza, il P.U.C. attribuisca all'area una edificabilità maggiore.

Al fine del ragguaglio tra l'indice di fabbricabilità già utilizzato in interventi precedenti comportanti asservimento di aree espresso in mc/mq e l'I.U.I. proprio del presente PUC, il valore dell'indice di fabbricabilità volumetrico utilizzato per l'asservimento deve essere diviso per il numero 3.

Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui sono espressamente previste in sede di normativa d'ambito.

6. VOLUME VUOTO PER PIENO (V.).

Si definisce Volume vuoto per pieno (V), il volume fisico dell'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato.

In esso sono compresi:

il volume del tetto e dei volumi tecnici anche non abitabili ma semplicemente potenzialmente utilizzabili o accessibili (soffitte ed altre pertinenze accessorie costituenti SLA), con esclusione dei soli vuoti sanitari o camere d'aria non accessibili e di altezza massima m. 1,50.

i volumi esterni di involucro di logge e balconi anche semplicemente coperti da altri balconi sovrastanti per la porzione di superficie perimetrata da pareti per tre lati.

i volumi dei porticati, con esclusione di quelli destinati al pubblico transito.

Il rapporto tra il Volume come sopra definito e la S.A. (superficie agibile) dello stesso fabbricato, espresso in mc/mq si definisce **Rapporto di Incidenza Volumetrica (in sigla R.V.)** ed è utilizzato quale parametro di controllo dell'entità della edificazione ammissibile.

7. VOLUME VIRTUALE (V.V.).

Si definisce volume virtuale ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per una altezza virtuale di m. 3,50.

8. SUPERFICIE COPERTA (SC).

È l'area delimitata dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale del limite esterno delle parti fuori terra dell'edificio, esclusi i poggioli e cornici ma compresi i porticati aperti e le tettoie.

9. RAPPORTO DI COPERTURA (RC).

È il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la complessiva superficie del lotto asservibile.

10. SUPERFICIE ASSERVITA (SS).

È l'area dalla quale è stato ricavato l'I.U.I. sulla base dei parametri stabiliti dallo Strumento Urbanistico Generale relativi alla densità edilizia per la zona.

Le aree asservite ad un edificio possono essere di proprietà di un soggetto diverso dal richiedente l'assenso all'intervento, fatta eccezione per le zone ove le Norme dettano diverse disposizioni.

Per le costruzioni esistenti, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.

Nel caso di costruzioni assentite prima della data del 31 agosto 1967, assunta convenzionalmente, o comunque nel caso in cui non risulti un rituale atto di asservimento, si intende in ogni caso asservita (e non più asservibile) una fascia minima di 5 (cinque) m. attorno al perimetro dell'edificio, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data della deliberazione di adozione del presente Piano

È sempre consentita, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la sostituzione dell'area asservita con altra area, a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente ai fini del rispetto delle Norme vigenti all'atto dell'asservimento originario e si riferisca a terreni compresi nella stessa zona dello S.U.G. vigente al momento e del PUC.

Qualora il Piano attribuisca a terreni già asserviti un indice maggiore di quello precedentemente vigente, la differenza sarà sempre utilizzabile, in conformità alle presenti Norme, con riferimento a quanto disposto al precedente punto 5.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono venir registrate, in un apposito repertorio, corredato di una o più planimetrie, conservato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'osservanza di tale adempimento deve precedere il rilascio del permesso di costruire che induce l'asservimento. In caso di D.I.A. riscontrata senza contestazioni è effettuato d'ufficio o a richiesta del denunciante.

11. SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.).

Si definisce Superficie Netta di vendita (S.N.V.), per i locali destinati ad attività di distribuzione commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ; . Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

12. SOPPALCHI.

Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimuovibili senza opere murarie, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale con qualsiasi destinazione, la cui proiezione sul pavimento sottostante sia inferiore alla superficie dello stesso.

La presenza di soppalchi non incide sull'entità volumetrica dei fabbricati mentre i suoi caratteri di abitabilità o agibilità sono determinati dalle norme igieniche vigenti.

I soppalchi non concorrono alla formazione della S.A.

La realizzazione di soppalchi è ammessa, secondo le diverse funzioni d'uso, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

volumi a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili.

La presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,40. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano, non sottostante al soppalco, abbia altezza netta media non inferiore a m. 2,70 e superficie non inferiore a mg. 12.

Dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8;

volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso.

La presenza di soppalchi nei singoli vani con presenza di pubblico è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del vano , ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,70. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00 e superficie non inferiore a mq. 20.

Dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.

Nei locali esclusivamente destinati a deposito di merci, nei quali non sia ammesso il pubblico, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 70% di quella del locale, a condizione che l'altezza interna della quota sottosoppalco sia maggiore di m. 2,40; volumi a destinazione produttiva industriale ed artigianale.

La presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che la porzione di pavimento del vano sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00.

Nel caso di locali che prevedono la presenza di persone dovrà essere in ogni caso garantita la osservanza delle disposizioni in materia di igiene nei luoghi di lavoro. volumi destinati a usi agricoli, parcheggi, cantine, depositi pertinenziali.

La presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che siano garantite le altezze minime previste dalle pertinenti disposizioni in materia di prevenzione incendi e da quelle, ove applicabili, in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

13. DISTANZE.

Le distanze di cui al presente articolo sono riferite al filo della costruzione. Il filo della costruzione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti perimetrali della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e di altre opere analoghe, aggettanti per non più di 1,20 m..

Sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow-windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

Ai fini dei rapporti con le disposizioni del Codice Civile, le presenti N.T.A. considerano quale fabbricato esclusivamente gli edifici elevati fuori terra aventi all'interno S.A. rilevabili in applicazione del precedente punto 2.

14. DISTANZA TRA I FABBRICATI (D).

È la distanza minima determinata dal filo della costruzione ed il filo di un'altra costruzione misurata ortogonalmente rispetto a ciascuna delle fronti .

Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze, le costruzioni interrate.

Se non esplicitamente vietato nel seguito dalle Norme relative alle singole zone urbanistiche, è sempre consentita, in alternativa all'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni o dai confini, l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti, fra nuove costruzioni realizzate in via contemporanea, e l'edificazione sul confine nel rispetto alle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.

15. DISTANZA DAI CONFINI (DC).

È la distanza minima intercorrente tra il filo di una costruzione e la linea di confine del lotto o del terreno in disponibilità giuridica del soggetto che propone l'intervento, misurata a raggio..

16. DISTANZA DALLE STRADE (DS).

È la distanza minima intercorrente tra il filo di una costruzione ed il limite della carreggiata veicolare (in essa comprese le cunette) delle strade carrabili soggette al pubblico transito, individuato quale confine della strada ai sensi del D. Lgs. 285/1992 e s.m.i..

17. ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (H max).

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, con esclusione delle parti corrispondenti alle aperture di accesso ai piani interrati, sino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

Ove la quota del terreno sistemato da prendere in considerazione per il calcolo dell'altezza risulti posta a quota superiore di oltre m. 1,50 rispetto al profilo del terreno preesistente nello stesso punto, per il calcolo dell'altezza, quale punto più baso, deve utilizzarsi la quota del terreno originario elevata di m. 1,50.

Laddove i solai del fabbricato contengano canalizzazioni di impianti tecnologici, il relativo spessore, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato, viene considerato per una misura convenzionale di m. 0,30, a prescindere dal loro spessore effettivo.

Nel caso di costruzione impostata su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima complessiva del fabbricato, non superi di oltre il 40% (quaranta per cento) l'altezza massima di zona. Ogni singolo corpo di fabbrica deve essere separabile da quello contiguo da un piano verticale, fatta salva una possibile compenetrazione nella parte inferiore, di profondità massima di 2,50 (due virgola cinquanta) m..

18. LINEA DI GRONDA.

Si definisce linea di gronda l'intersezione tra l'estradosso del piano di copertura orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

19. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI).

È la superficie minima da asservire ad un singolo intervento di trasformazione urbanistico-edilizia o di trasformazione edilizia.

20. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI).

È costituita da fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

21. LOCALI TECNICI.

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti al servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, e simili.

22. PERTINENZE

Costituiscono pertinenze i manufatti e gli immobili, non abitabili, destinati al servizio od all'ornamento di un fabbricato, quali autorimesse, parcheggi coperti ed a cielo aperto, cantine, centrali termiche, locali comunque destinati a impianti tecnologici, giardini, cortili e simili. Esse possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, ovvero di un fabbricato in condominio. Non costituiscono pertinenze gli elementi che, ancorché funzionalmente accessori,

sono strutturalmente connessi con il fabbricato ed hanno accesso diretto dalle relative unità immobiliari.

Ai soli fini del presente piano, i volumi perrtinenziali, fatta eccezione per le autorimesse, debbono essere ricompresi entro la medesima proprietà contigua in cui è presente il fabbricato principale. Le autorimesse pertinenziali, limitatamente a quelle pertinenti ad immobili abitativi, possono essere poste sino ad una distanza di m. 200 rispetto all'immobile principale.

L'asservimento di superfici pertinenziali ad una unità immobiliare principale dovrà essere garantito, nelle forme disposte dal Comune, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo alla loro realizzazione.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 3, 1° comma punto e), del D.P.R. 380/2001 in tutto il territorio comunale la realizzazione di volumi interrati o fuori terra aventi carattere pertinenziale non costituisce nuova costruzione (indipendemente dalla sua considerazione o meno come volume urbanistico) ove la loro S.A. risulti inferiore al 20% di quella del fabbricato principale.

23. INTERRATI

Si definiscono interrate le parti di un edificio, sviluppato prevalentemente fuori terra, che sono ricomprese al di sotto del piano di campagna preesistente di progetto ed i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatto salvo il lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. In ogni caso tale lato non potrà avere lunghezza maggiore di 1/3 del perimetro interno del vano interrato.

Si definisce interrato un intero edificio i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatto salvo il lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso e la cui copertura è interamente ricompresa al di sotto del piano principale di campagna circostante. In ogni caso la fronte libera in cui sono presenti aperture o accessi non potrà avere lunghezza maggiore di 1/3 del perimetro interno del vano interrato.

24. MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI.

Sono elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità di indice di utilizzazione insediativa.

Sono fatte salve specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici disposte nel seguito delle presenti norme.

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà, fatte salve eventuali disposizioni particolari, si richiama la osservanza del Codice civile o di altre disposizioni di legge .

Serra

È la struttura in vetro volta alla creazione di un ambiente artificiale per l'esercizio intensivo di attività agricole, stabilmente ancorata al suolo o ad altra costruzione esistente.

La serra non può avere altra destinazione se non quella agricola.

Veranda o chiosco per pubblici esercizi

E' una costruzione posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzata con elementi rimuovibili, esclusivamente destinata a ospitare attività connesse ad un pubblico esercizio, isolata o addossata ad un edificio entro cui è localizzata l'attività principale del pubblico esercizio, la cui formazione non richiede utilizzo di disponibilità di I.U.I.

La superficie occupata non può essere superiore alla S.A. del pubblico esercizio di cui la veranda costituisce pertinenza.

Pensilina

È una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro, la cui formazione è riservata alle zone con funzioni dominanti di lavoro (produttive, commerciali o agricole). La ammissibilità è sottoposta a verifica di compatibilità paesistico-anbientale caso per caso, e comunque al contenimento alla minima dimensione compatibile con le necessità aziendali dimostrate.

Manufatti aperti pertinenziali delle unità abitative e di arredo dei giardini.

Sono costituiti da manufatti fuori terra, del tipo gazebo o tettoie, all'interno delle aree di pertinenza privata limitrofe ad edifici abitativi e sistemate a giardino.

La costruzione di detti manufatti è ammessa alla condizione che gli stessi osservino le caratteristiche che seguono:

- a) assenza di qualsiasi muratura o chiusura perimetrale, anche trasparente, su tutti i lati, con possibilità di addossamento per un solo lato a muratura di contenimento a monte o al muro dell'edificio.
- b) superficie massima mq. 25
- c) copertura a due o 4 falde o una se addossata all'edificio principale realizzata su orditura leggera in profili lignei o metallici con coppi o tegole marsigliesi in cotto a colore naturale, e con altezza massima di colmo di m. 3.
- d) Impiego per la formazione degli elementi di sostegno di legno squadrato verniciato a colore naturale o con semplici profili metallici verniciati.
- e) Osservanza di una distanza minima dai confini di proprietà pari a quella desumibile dall'art. 873 del Codice Civile .
- Il Comune, sentita la C.E., potrà disporre per motivi di compatibilità con il contesto edificato, particolari modalità esecutive comprese ulteriori limitazioni rispetto a quanto disposto ai punti precedenti.

Piscine

Ne è ammessa la realizzazione su tutto il territorio comunale, quale pertinenza di una o più unità abitative nello stesso lotto contiguo di proprietà . La loro dimensione dovrà risultare da apposito e specifico progetto e agli effetti dell'applicazione del D. Lgs. 380/2001 la formazione delle stesse scoperte non costituisce nuova costruzione alla condizione che la superficie dello specchio acqueo non ecceda il 30% della SA dell'abitazione cui è pertinente, entro un massimo di mq. 30,00 mentre per maggiori superfici è necessario il rilascio del permesso di costruire.

L'ingombro della piscina preferibilmente dovrà essere ricompreso entro il filo del terreno naturale preesistente . Ove indispensabile per una migliore sistemazione della costruzione, è' ammessa la possibilità di fuoriuscire dalla morfologia del terreno per non oltre ml.1,00 e per non più del 50% della superficie di pianta .

La condotta di scarico dovrà essere allacciata alle condotte comunali delle acque nere.

Lo svuotamento della piscina sarà eseguito attraverso una predisposta canalizzazione della vasca allo scarico fognario (acque nere) previa declorazione.

L'acqua riversata dovrà avere una concentrazione di cloro sempre inferiore a 2mg/lt o completamente declorata attraverso l'uso di iposolfito di sodio e sarà scaricata nella quantità massima di 1 mc/h .

Eventuali controlavaggi del filtro tramite un riversamento di circa 300 lt d'acqua alla settimana saranno eseguiti con le stesse modalità.

Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.

Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, chioschi per la vigilanza e l'informazione e simili.

Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete.

Cabine di attesa

Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.

I manufatti minori non volumetrici sono ammessi su tutto il territorio comunale subordinatamente alla osservanza di specifiche disposizioni in materia di impatto ambientale ove occorra disposte per le singole zone urbanistiche.

MANUFATTO INCONGRUO.

È costituito da una costruzione, di limitata dimensione, realizzata con materiali in genere eterogenei, privo in genere dei caratteri di stabilità statica adeguata costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

26. AUTOPARCHEGGI.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il posto auto, eventualmente prescritto in connessione a trasformazioni edilizie, è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime m. 2,00 x 4,80.

Nel caso di attribuzione del posto a stallo per "mezzi pesanti" il rettangolo di cui sopra dovrà avere dimensioni minime di m. 2,80 x 10,00.

In via generale rispetto alla viabilità carrabile pubblica i serramenti di chiusura degli accessi alle aree di parcheggio interrate dovranno essere arretrati di almeno m. 4,00 rispetto al bordo della carreggiata stradale. Il Responsabile del Servizio, su conforme parere della C.E., potrà consentire che detto arretramento sia ridotto o escluso nel caso di dimostrati pregiudizi per l'assetto morfologico ed ambientale delle zone interessate.

27. ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE.

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.

La definizione comprende elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.

La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal Codice civile da eventuali norme speciali in materia di igiene .

La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure previste dal Regolamento Edilizio, e delle disposizioni contenute nell'apposito regolamento comunale.

28. CATEGORIE DI INTERVENTO

Il P.U.C. assume la tipologia normativa delle categorie che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il Piano, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso.

28.1. MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Identifica gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Esemplificativamente tale categoria di intervento comprende:

ripristino e rifacimento delle tinteggiature;

riparazione e rifacimento di parti di intonaco e di pavimento;

ripristino, sostituzione di serramenti, grondaie, pluviali con analoghi caratteri;

riparazione dei manti di copertura degli edifici con caratteristiche e materiali analoghi alla preesistenza.

28.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Esemplificativamente tale categoria di intervento comprende le seguenti opere e lavori:

rifacimento integrale di intonaci;

rifacimento integrale dei serramenti, delle grondaie, dei pluviali e delle pavimentazioni; rifacimento di impianti tecnologici;

lavori di consolidamento di strutture, mediante sostituzione di parti deteriorate od aggiunta di elementi di rinforzo (ad es. dell'orditura del tetto, di solai, di volte, di architravi e così via);

realizzazione di intercapedini e di vespai areati ed altri interventi diretti all'eliminazione di fattori insalubri.

28.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

Sono definiti di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Esemplificativamente, detta categoria di intervento comprende le seguenti opere e lavori:

ripristino e consolidamento delle strutture portanti, verticali ed orizzontali, con l'eventuale inserimento nel caso di comprovata necessità di elementi di rinforzo composti di materiali diversi ma compatibili con quelli già in opera;

ripristino, consolidamento e modifica dei percorsi verticali, nel rispetto delle quote e delle dimensioni originarie, dei materiali, con l'eventuale aggiunta di elementi di rinforzo in materiali diversi nel caso di comprovata necessità;

sottofondazioni e sottomurazioni, rifacimento di tetti e coperture secondo quote e con l'uso di materiali corrispondenti a quelli originari; eliminazione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte permanenti o precarie, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;

riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni, con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari, senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;

realizzazione di impianti tecnologici delle relative canalizzazioni, di modifiche dell'assetto ed impianto distributivo interno che non alterino le originarie caratteristiche costruttive dell'immobile; eventuali opere di maggior rilievo (come spostamento di scale o di aperture di porte e finestre), quando tendono alla miglior comprensione dell'organismo architettonico.

Con riguardo ai manufatti ad essi applicabili si rinvia all'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

28.4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Sono definiti di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche mediante modesti incrementi volumetrici espressamente motivati dal soddisfacimento di esigenze igieniche e funzionali e come tali delimitati in termini percentuali dal Piano ed ammessi senza necessità di nuovi asservimenti.

Tali interventi, ove non comportino la demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato potranno altresì comprendere modeste rielaborazioni dell'ingombro volumetrico originario, al fine di ricomporre il tipo edilizio pertinente

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. In tale caso resta ammessa la possibilità di incremento volumetrico di cui al punto precedente alla condizione che il progetto identifichi con chiarezza l'ingombro volumetrico di tale incremento che deve risultare aggiuntivo rispetto alla ricostruzione negli stessi termini del profilo di sagome preesistente.

Ove occorra, l'entità della trasformazione conseguente all'intervento di ristrutturazione è limitata nelle presenti Norme dalla disciplina specifica d'ambito, per esigenze di salvaguardia di caratteristiche ed elementi delle preesistenze meritevoli di conservazione, quali l'involucro esterno, le quote di solaio esistenti, le aperture esterne, la volumetria, la superficie di piano e gli elementi decorativi.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia è prescritto l'adeguamento delle quote e delle superfici dei locali e delle aperture alle vigenti prescrizioni igienico-edilizie, salvo nel caso in cui detto adeguamento risulti incompatibile con il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive del fabbricato, e che in ogni caso l'intervento costituisca miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti, anche in applicazione di quanto disposto all'art. 1 del D.M. Sanità 9 giugno 1999.

Sono compresi altresì gli interventi aventi per oggetto il recupero di manufatti incongrui legittimi o legittimati esistenti all'atto dell'adozione del P.U.C., volti alla loro riqualificazione senza mutamento di destinazione d'uso, anche attraverso ricostruzione in sito del volume esistente senza incrementi e con conservazione della sagoma, con l'omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.

28.5. NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Comprende tutti gli interventi rubricati all'art. 3, comma 1 punto e) del D.P.R. 380/2001 in via esemplificativa riferibili a:

la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente), con eccezione degli interventi definiti di ristrutturazione edilizia o volti alla formazione di pertinenze nei limiti disposti al precedente punto del presente articolo ove sono definite per gli effetti dello SUG le pertinenze.

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

gli incrementi volumetrici degli edifici esistenti eccedenti la categoria della ristrutturazione edilizia.

28.6. SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

Sono definiti di sostituzione edilizia (compresi nella categoria della nuova edificazione ai sensi del DPR 380/2001) gli interventi rivolti alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, aventi autonoma e specifica rilevanza, ed alla loro ricostruzione, anche in diverso sedime, nel rispetto del volume preesistente, della superficie coperte e delle altezze originarie, salvo diversa disposizione per ciascuna zona..

L'assentimento del titolo abilitativo sarà in ogni caso subordinato alla produzione di un accurato rilievo della preesistenza, che ne definisca con il supporto dei necessari elementi grafico-descrittivi e fotografici tutte le caratteristiche, le quote ed i dati dimensionali, anche in riferimento al piano d'imposta ed alle distanze dai confini e dagli edifici vicini.

Le disposizioni d'ambito determinano la localizzazione del sedime di riedificazione.. In assenza di tale disposizione puntuale il nuovo sedime dovrà restare compreso entro il perimetro costruito omoteticamente a distanza di m. 10 da quello originario limitatamente alla stessa proprietà fondiaria.

Il nuovo fabbricato dovrà conformarsi a tutte le prescrizioni di legge in materia di igiene edilizia e di abbattimento delle barriere architettoniche e dovrà osservare i parametri edilizi disposti per la nuova edificazione (ove ammessa) o, con carattere di prevalenza, quelli disposti nella normativa di conformità relativamente all'ambito.

28.7. RICOMPOSIZIONE EDILIZIA (RE)

Sono definiti di ricomposizione edilizia (compresi nella categoria della nuova edificazione ai sensi del DPR 380/2001) gli interventi alternativi al recupero di manufatti incongrui mediante ristrutturazione in sito con le modalità che seguono:

Ove lo il manufatto sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un fabbricato principale posto nella stessa proprietà sino a m. 15, è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita sino a mc. 30 ed al 50% dell'eccedenza, con un massimo comunque non valicabile di mc. 50 per edificio da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

Al fine della riqualificazione di aree interessate da più manufatti di modesta dimensione aventi caratteristiche non coerenti con il contesto e non aventi destinazione abitativa, è considerato di ricomposizione edilizia l'intervento di demolizione di tali manufatti ed il loro recupero volumetrico all'interno dello stesso lotto di proprietà unitaria del medesimo ambito, anche con accorpamento in unico volume, con attribuzione di destinazione d'uso coerente con quella preesistente nel manufatto di maggiore dimensione.

L'intervento di ricomposizione edilizia è considerato di nuova edificazione, non è ammesso all'interno degli ambiti non insediabili (TNI) e nei distretti di trasformazione, ed è disciplinato nel dettaglio, ove occorra, dalla disciplina di ciascuna ambito.

In assenza di disposizioni d'ambito i parametri edilizi da osservare sono i seguenti:

H max ml. 6,50 DC ml. 5,00 DF ml. 10,00 DS ml. 5,00

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno di non mutare la destinazione d'uso assegnata per un periodo di almeno 15 anni a partire dall'ultimazione dei lavori.

28.8. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Sono definiti di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La ristrutturazione urbanistica deve venir disciplinata con apposito strumento urbanistico attuativo e potrà riferirsi anche a singoli fabbricati.

28.9. DISCIPLINA DEI SOTTOTETTI.

L'applicazione della disciplina del recupero dei sottotetti nei termini disposti dalla L.R. 24/2001 e s.m., è sottoposta alle seguenti condizioni volte alla salvaguardia dei caratteri tipo-morfologici degli edifici e del rispetto dei requisiti igienico edilizi di cui ai regolamenti vigenti.

Sulle costruzioni identificate nelle tavole del Piano come AISA o comunque assoggettate al regime di conservazione da parte del P.T.C.P., l'applicazione della L.R. 24/2001 non potrà comportare alcuna modifica della forma e composizione del tetto, né modifiche dell'aspetto esterno del fabbricato.

All'interno degli ambiti (AC-CE) ove sono preminenti la salvaguardia e la valorizzazione delle peculiarità del patrimonio edilizio esistente e al fine di salvaguardare l'immagine delle emergenze morfologiche all'interno di una fascia di spessore m. 15 per lato rispetto a crinali principali così come individuati alla tav. AN.10 allegata alla descrizione Fondativa

con esclusivo riferimento ai sottotetti

gli interventi sulla copertura dei fabbricati, in applicazione della L.R. 24/2001 sono subordinati al rispetto di quanto segue:

- nuova realizzazione e/o ripristino del manto di copertura esclusivamente in ardesia o tegole marsigliesi;
- terrazzi all'interno della falda : non ammessi;
- lucernari: ammessi solo se di superficie non superiore a 1,00 mq.;
- abbaini: in numero di 1 (uno) per ogni falda e con sporgenza massima dal piano della falda di ml. 1.00 e larghezza massima di ml. 1.00;
- innalzamento dell'altezza di colmo e di gronda ammesso fino ad un massimo di cm. 50, con possibilità di elevazione, nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di edifici a schiera, del piano di gronda sino a raggiungere la quota di gronda del più basso corpo di fabbrica latistante,e comunque con un massimo di m. 1,00
- Nei casi in cui la sopraelevazione comportasse l'innalzamento della linea di gronda e del cornicione il vecchio cornicione dovrà essere demolito ;
- L'eventuale variazione della pendenza delle falde e' assentibile per valori sino al 5% rispetto all'inclinazione originaria e comunque entro il limite dei 24° sessagesimali e nell'assoluto rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;
- mantenimento e/o ripristino dei materiali, delle coloriture, delle decorazioni dipinte ed in rilievo di facciata esistenti;
- apertura e/o ampliamento di bucature, siano esse finestre o porte: nell'assoluto rispetto delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio e in un disegno organico esteso all'intero prospetto.

- Non è ammesso il taglio dei cornicioni e della continuità del filo di gronda con bucature per finestre o per la formazione di balconi.
- Nelle fasce di crinale è da privilegiarsi sempre la soluzione della copertura a padiglione, salvo casi particolari che dovranno essere adeguatamente motivati con riferimento alla tipologia dell'edificio interessato ed al contesto d'intorno.

Con riferimento a volumi diversi dai sottotetti (Art.5), posto l'obbligo di:

- preesistenza dei requisiti igienico-sanitari al prescritti dal Regolamento Edilizio Comunale;
- reperimento per le nuove unità autonome degli spazi per parcheggio pertinenziale o loro monetizzazione, qualora sia dimostrata l'impossibilita', per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo.

In tutte le zone del territorio comunale diverse da quelle di cui al pt. 1):

con esclusivo riferimento ai sottotetti (Artt.1 e 4), posto l'obbligo di:

- rispetto della superficie minima degli alloggi ove prescritta
- reperimento per le nuove unità autonome degli spazi per parcheggio pertinenziale o loro monetizzazione, qualora sia dimostrata l'impossibilita', per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo. La monetizzazione sarà quantificata nella somma corrispondente al valore di mercato di detti spazi;

gli interventi previsti dalla legge regionale sono subordinati al rispetto di quanto segue :

- nuova realizzazione e/o ripristino del manto di copertura in ardesia, marsigliesi o materiali
 con caratteristiche tipologiche e cromatiche assimilabili all'ardesia ciò subordinando, nelle
 zone sottoposte a vincolo ambientale, all'esclusiva discrezione della Commissione Edilizia
 Integrata;
- terrazzi all'interno della falda: ammessi purché morfologicamente congruenti con la tipologia dell'edificio, superficie massima non superiore ad 1/6 della falda in cui sono inseriti, con un minimo comunque ammissibile di mq. 2,50 ed aventi lunghezza massima di m. 2,50 rispetto alla fronte dell'edificio, ;
- lucernai: di superficie non superiore a mg. 1,20 ;
- abbaini: in numero di 1 (uno) ogni falda di superficie sino a mq. 40, e di due su falde di larghezza superiore,e con sporgenza massima dal piano della falda di ml.1,20 e larghezza massima di ml. 2,00;
- innalzamento dell'altezza di colmo e di gronda: posta l'inderogabilità' del parametro fissato dal PUC ovvero, in mancanza, i limiti stabiliti dall'Art.8 del D.M. 1444/1968 fino ad un massimo di cm. 150, solo ed esclusivamente per raggiungere l' altezza minima/massima di cui all'Art.2, comma 6;
- L'eventuale variazione della pendenza delle falde e' assentibile per valori del 5% 10% rispetto all'inclinazione originaria e comunque entro il limite del 24° e nell'assoluto rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio. Nei casi in cui la sopraelevazione comportasse l'innalzamento della linea di gronda e del cornicione il vecchio cornicione dovrà essere demolito.
- mantenimento e/o ripristino dei materiali e delle finiture di facciata esistenti;
- apertura e/o ampliamento di bucature, siano esse finestre o porte: nell'assoluto rispetto delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio e in un disegno organico esteso all'intero prospetto.
- Non è assolutamente ammesso il taglio dei cornicioni con bucature terrazzi o altro, sia quelli esistenti che quelli di nuova previsione, salvo casi limitati, nei prospetti defilati ala pubblica vista, da assentirsi esplicitamente su conforme parere della C.E..

con riferimento a volumi diversi dai sottotetti (Art.5), posto l'obbligo di :

- rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui agli strumenti urbanistici e al Regolamento Edilizio Comunale;
- rispetto di una superficie minima degli alloggi: qualora stabilita dal PUC
- reperimento per le nuove unità autonome degli spazi per parcheggio pertinenziale o loro monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilita', per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo. La monetizzazione sarà quantificata nella somma corrispondente al valore di mercato di detti spazi;

gli interventi previsti dalla legge regionale sono subordinati al rispetto di quanto segue:

- invariabilità della sagoma dell'edificio quale profilo complessivo dell'edificio stesso;
- immodificabilità delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio con le seguenti precisazioni:
- la chiusura di logge potrà avvenire solo in presenza di situazioni già in tal senso compromesse e dovrà essere estesa all'intero prospetto dell'edificio;
- la tamponatura di piani a pilotis e/o porticati dovrà necessariamente originare un completamento tipologicamente congruente del fabbricato, nonché una soluzione qualitativamente migliorativa sotto il profilo paesistico-ambientale.
- Tale intervento, così come il generico cambio d'uso del piano terra, e' comunque subordinato, all'interno dell'ambito ARU all'esistenza di un distacco da strade e piazze pubbliche o di pubblico transito veicolare non inferiore a m. 2 a partire dal limite esterno del marciapiede pubblico in corrispondenza, o alla presenza di un dislivello tra il piano dell'unità abitativa e del marciapiede non inferiore a m. 2.;
- mantenimento e/o ripristino dei materiali e delle finiture di facciata esistenti, salva la presenza di tipologie non congrue, nel quale caso dovranno essere impiegate tipologie di finitura coerenti con la tradizione locale.

Art. 6 Modalità generali di attuazione del Piano.

1. Attuazione

Le previsioni del Piano si attuano ordinariamente, oltre che mediante gli interventi edilizi non soggetti ad abilitazione o per i quali è prescritta la semplice comunicazione, attraverso gli specifici titoli abilitativi disposti dalla legge, preceduti ove sia prescritto dalle Norme, dalla preventiva approvazione dei Piani Urbanistici Operativi (PUO) o dalla sottoscrizione di convenzione con il Comune.

Il permesso di costruire potrà venir accompagnato da una convenzione, ove il soggetto attuatore intenda assumere a proprio carico l'esecuzione diretta di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e s.m.i. e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93 e s.m.i..

2. Rapporti con le disposizioni in materia di rischio idrogeologico e sismico

Ferma restando l'osservanza, con carattere di prevalenza, per tutti gli interventi delle disposizioni in materia di rischio idrogeologico contenute nel Piano di Bacino Stralcio dell'Ambito n° 17, si richiama l'obbligo del rispetto di tutte le disposizioni contenute negli elaborati delle Norme Geologiche che costituiscono parte della struttura del PUC.

Le Norme Geologiche dispongono, a seconda delle condizioni del sito di intervento, relativamente alla eventuale limitazione degli interventi ammissibili o, ove occorra, agli approfondimenti di indagine indispensabili da produrre in sede di progetto.

Art. 7 Disciplina paesistica.

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ai sensi della L.R. 6/91 che è parte integrante del Piano Urbanistico Comunale e che adempie per quanto riguarda le normative tecniche ed estetiche a quanto disposto al primo comma dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001..

In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a livello di strumento urbanistico attuativo, sia a livello di diretti titoli edilizi, dovrà uniformarsi in via generale alla suddetta disciplina paesistica, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.

Modalità gestionali della Disciplina Paesistica.

L'osservanza delle disposizioni della "Disciplina Paesistica" costituisce regola generale per tutti gli interventi aventi rilevanza non marginale sull'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree scoperte. Le disposizioni di disciplina paesistica sono articolate in una normativa a carattere generale entro cui sono repertoriate le categorie di intervento più comuni con la specificazione per ciascuna di esse di indirizzi per un migliore inserimento paesistico delle attività trasformative, e contenenti altresì, ove occorra, specifiche regole i la cui osservanza risulta prescritta.

Attraverso la eventuale elaborazione di apposita scheda di intervento il progettista potrà illustrare eventuali soluzioni progettuali diverse da quelle definite dalla Disciplina Paesistica mediante autonome elaborazioni.

Tali elaborazioni dovranno necessariamente procedere dagli obiettivi di riqualificazione in essa contenuti, per illustrare, in congruenza con quanto sopra, le modalità compositive alternative che sono state individuate e ritenute migliorative rispetto a quelle ordinariamente prescritte.

Nel caso la scheda di intervento evidenzi modalità formali migliorative dal punto di vista paesistico ambientale rispetto a quelle derivabili dall'osservanza puntuale delle disposizioni ordinarie contenute nell'articolato, il Responsabile del Servizio, su conforme parere della Commissione Edilizia Integrata e con l'onere di adeguata motivazione in sede di provvedimento, potrà derogare dal rispetto delle disposizioni previste.

Art. 8 Elementi di flessibilità ed aggiornabilità del Piano

1 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni degli ambiti, settori e distretti operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al Piano l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discoste non oltre m. 5 dai limiti di zona trasferiti.

2. Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona

Ove occorra, nelle singole disposizioni, sono dettagliatamente specificati i margini di flessibilità delle relative indicazioni (art, 27, comma 2 sub. e della LUR) e le eventuali disposizioni applicative atte a validare l'applicabilità dei discostamenti ammissibili.

.

Art. 9 (omesso)

CAPO III SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 10 Caratteristiche generali

Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla entrostanza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.

Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui al comma precedente (sottosistema degli standard urbanistici), le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.

Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85.

Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.

Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.

1. Identificazione cartografica

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate nelle apposite tavole facenti parte della struttura del Piano, con specifica indicazione della loro funzione d'uso.

ART. 11 II sottosistema degli standard urbanistici.

1. Identificazione e Ripartizione

La apposita tavola del Piano identifica tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone con apposita segnalazione l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione di specifica disciplina.

L'insieme del sottosistema si ripartisce funzionalmente nelle seguenti zone identificate con apposita sigla:

Zona per parcheggi a raso (FP)

Zona per servizi tecnologici (FIT)

Zona per attività sportive (FSP)

Zona per attività di interesse comune (FIC)

Zona per l'istruzione (FI)

Zona per servizi religiosi (FIRC)

Zona del Parco Urbano (FV-PU)

Zona per verde attrezzato (FV)

Zona per servizi cimiteriali (CM)

Distributori di carburanti (DC)

I parametri urbanistici relativi alle zone di cui al presente articolo verranno in generale definiti in sede progettuale, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alle disposizioni che seguono ed alla disciplina ambientale.

2. Modalità di attuazione

Rilascio di diretto permesso di costruire.

3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione, di P.U.O., di piano di lottizzazione o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo abilitativo edilizio.

La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune o ad altro Ente istituzionalmente competente.

È peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario, o il soggetto gestore se diverso, ed il Comune sia stipulata, nella forma dell'atto pubblico una convenzione che garantisca l'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio

In tutte le zone a servizi, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.

In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con il mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate. motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio , sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria e straordinaria;

restauro e risanamento;

mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema;

ristrutturazione anche con frazionamento in unità immobiliari o accorpamento con la conservazione della destinazione d'uso tra quelle ammesse nella zona;

incremento superficiario e volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio;

incremento volumetrico nella misura del 5% delle volumetrie esistenti per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico posto in atto al fine del superamento delle Barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati su documentate esigenze dei soggetti interessati dall'intervento.

5. Zona per l'istruzione (FI)

La zona è destinata esclusivamente all'insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

scuola materna e dell'obbligo

scuole superiori e professionali

centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti

istituti ed associazioni culturali

centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti.

5.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di m. 8,00;

la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti., salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta e comunque la distanza minima di m. 10,00 in presenza di almeno di una parete finestrata tra quelle frontistanti;

la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.;

gli interventi di nuova edificazione sulle aree scoperte disponibili non potranno comunque avere volume superiore a quello derivante dalla moltiplicazione per tre della superficie del lotto di intervento.

Il Responsabile del Servizio, previa acquisizione di atto di indirizzo da parte del C.C., su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

È in ogni caso sempre consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e norme integrative, a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50.

6. Zona per attività di interesse comune (FIC).

La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

uffici pubblici istituzionali locali;

strutture per i servizi amministrativi, civili dello Stato;

uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività;

strutture per la prestazione di servizi sociali, sanitari puntuali e assistenziali;

biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere;

strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere;

6.1. Disposizioni particolari e parametri.

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo di m. 8,00;

la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti., salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta e comunque la distanza minima di m. 10,00 in presenza di almeno di una parete finestrata tra quelle frontistanti:

la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Responsabile del Servizio, previa acquisizione di atto di indirizzo da parte del C.C., su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

È sempre consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e norme integrative.

6.2. Area FIC in loc. Contrada

L'area appositamente segnalata con segno grafico nelle tavole di azzonamento è riservata alla formazione di una Stazione dei Carabinieri i cui parametri sono specificati nella tabella che segue:

FIC CASERMA CARABINIERI IN LOCALITA' CONTRADA				
LOCALIZZAZIONE	Contrada	superficie in mq.	1.060	

PARAMETRI			TIPOLOGIA INTERVENTI	MODALITA' ATTUATIVE
N° PIANI	min. 2	max 3	Nuova costruzione	Diretto permesso di costruire
S.A. massima ammissibile	SA mg. 700			Progetto di opera pubblica
TIPOLOGIE AMMESSE	più corpi di f , e dovrà rip compositivi ç S.U.A. della . Copertura di gronda r d'attico , fine quadrata o r	a essere articolato su fabbrica giustapposti rendere gli . schemi gli edifici del recente previgente disciplina a padiglione , sporti accordati , muretto stre regolari di forma ettangolare , finiture lla genovese .		
N° massimo edifici	1			
DC. m.1,5.0	DF. m. 10,00	·	DS m. 5.00	H max m. 9,50
IUI MQ/MQ 0,70	RV MC/MQ	4,4		

6.2. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale.

Le unità immobiliari abitative di proprietà comunale, ed impiegate nell'ambito dei servizi sociali a sostegno di specifiche esigenze abitative di categorie protette, sulla base di apposite disposizioni comunali, fatte salve le vigenti norme di legge in materia, non sono soggette ai vincoli in ordine alla dimensione delle singole unità, disposte, in caso di interventi sull'esistente dalle presenti N.T.A..

La presente disposizione, opera indipendentemente dalla appartenenza del fabbricato ai singoli ambiti o distretti individuati dal piano.

7. Impianti cimiteriali.

Nell'ambito degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune.

8. Zona per servizi religiosi (FIRC).

Corrisponde alle zone entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.

Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto ed alla attività pastorale come definite dalla Legge regionale n° 4/85.

8.1 Disposizioni particolari e parametri.

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque ammesso di m. 8,00;
- la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta e comunque la distanza minima di m. 10,00 in presenza di almeno di una parete finestrata tra quelle frontistanti;;

 la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Responsabile del Servizio, previa acquisizione di atto di indirizzo da parte del C.C., su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e norme integrative.

9. Zona per attività sportive (FSP).

La zona è destinata integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata.

In generale pertanto nelle aree appartenenti alla zona sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico.

In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia, servizi di ristoro interni.

9.1. Disposizioni particolari e parametri.

In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

E prescritta l'osservanza delle disposizioni del C.C. in materia di distanze con le costruzioni esterne all'impianto.

9.2. Area di Costello Dei Bussi

All'interno della zona FSP in loc. Costello dei Bussi è prescritta la formazione di un impianto sportivo all'aria aperta comportante una ridotta trasformazione dello stato dei luoghi.

A fini di servizio e ristoro degli utenti all'interno dell'area è ammessa esclusivamente la formazione di un piccolo volume avente una superficie coperta non superiore a mq. 100 ed una altezza massima non superiore a m. 3,00, composto secondo modello assimilabile all'edifilia rurale di servizio..

Gli eventuali spazi per la sosta degli utenti dovranno essere realizzati nelle vicinanze del fabbricato a servizi disposti lungo la viabilità esistente entro una fascia di ml. 10,00 dalla stessa, senza che la loro formazione induca la rimozione di alberature significative o alteri la morfologia principale esistente. Tale intervento dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione di Incidenza Specifica

10. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV).

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.

In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.

10.1. Disposizioni particolari e parametri.

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica.

Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.

In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (IUI) di 0,03 mq/mq. rispetto alla superficie dell'area di intervento con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq. 30.

Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

10.2. Aree a verde pubblico di appoggio alla funzione escursionistica leggera.

Nelle aree di zona FV situate in condizioni collinari ed esterne al sistema edificato, e che per collocazione sono idonee a costituire risorsa collettiva connessa alla fruizioni di particolari valori storico costruiti e di principali percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, è consentita, nella misura massima di una per ogni plesso di zona, la edificazione di piccola struttura di supporto alla funzione escursionistica, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione.

Tali strutture dovranno essere collocate in modo da non interferire con visuali panoramiche, o con l'apprezzamento di particolari valori costruiti, e la loro realizzazione non dovrà comportare la formazione di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di m. 1,50.

Di preferenza il manufatto dovrà essere collocato in sito già interessato in precedenza da trasformazioni o da edificazioni oggi dirute.

È prescritta una tipologia rustica, coerente con i caratteri rurali del sito e rispondente alle tradizioni tecniche costruttive locali per i manufatti di sostegno all'esercizio agricolo.

I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.

I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne cureranno la costruzione e la gestione attraverso convenzionamento con il Comune e sotto l'osservanza delle condizioni che seguono:

la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mg. 60

l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 4,50.

La convenzione dovrà esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria.

Dovrà altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.

11. Zona per parcheggi a raso (FP).

Le aree comprese nella zona sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali, e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi).

11.1. Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo (FPs).

La zona è destinata alla formazione di strutture per il parcheggio pubblico autoveicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano, sia in interrato che fuori terra.

11.2. Disposizioni particolari e parametri.

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

12. Disciplina dei distributori di carburante (DC)

La zona DC è riservata alla formazione di impianti di distribuzione dei carburanti lungo la viabilità veicolare. Le nuove realizzazioni sono ammesse secondo la seguente disciplina:

12.1. Impianti in fregio a strade comunali di tipo e ed f:

Caratteristiche richieste dell'area:

- 1) Area con lato prospiciente sulla viabilità di accesso non inferiore a ml. 35 ferme restando le caratteristiche di cui al punto successivo n. 2.
- 2) Area localizzata in modo che sia possibile prevedere accessi carrai conformi al disposto degli Artt. 44 e 46 del DPR 495/92 come modificato dall'Art. 36del DPR 610/96 ovvero:
- Distanza minima degli accessi da innesto viabilità pubblica: ml. 12.00

Larghezza minima di ogni accesso:

- ml. 5.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 10.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)

Larghezza minima aiuola spartitraffico:

- ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 25.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)

Profondità minima area (in corrispondenza delle pompe principali)

- ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 20.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)

12.2 Impianti in fregio a traverse interne di strade provinciali ex Anas <u>Distanza minima degli accessi da innesti di viabilità pubblica: ml. 15.00</u> Larghezza minima degli accessi:

- ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 15.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)

Larghezza minima aiuola spartitraffico:

- ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 30.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli).

Ad integrazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, sono ammesse superfici di tipo commerciale e di pubblico esercizio, con gestione unitaria con quella del distributore, con superficie RC 30% area impegnata e di vendita non superiore a mq. 200.

H max = m. 4.00 m. 4.70 per le pensiline

Dc = m. 5,00.DF = m. 10,00

DS = m. secondo le indicazioni n. 12.1 e 12.2

13. Zona per servizi tecnologici (FIT).

Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie.

13.1. Disposizioni particolari e parametri.

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

È altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

14. Compresenza di parcheggi privati al di sotto di superfici di standard pubblico.

In corrispondenza di tutte le superfici destinate a standard urbanistico ,esclusa la viabilità , e previo accertamento da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, è ammesso che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, al disotto dello stesso, superfici destinate irrevocabilmente a parcheggio privato anche non pertinenziale , alle seguenti condizioni:

La realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista, o nel caso di estensione maggiore di mq. 500, per una superficie superiore di almeno di 1/2rispetto a quella del parcheggio privato sottostante.

Ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, dovrà osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal Codice Civile.

L'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la cessione al Comune delle, o la imposizione del diritto di uso pubblico sulle, superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.

L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.

La convenzione da annettersi obbligatoriamente al titolo abilitativo dovrà garantire l'effettiva attuazione di quanto sopra disposto e prevedere che in ogni caso la cessione al Comune delle, o la imposizione del diritto di uso pubblico sulle, superfici sistemate anteceda qualsiasi utilizzo di tipo privato dei parcheggi realizzati. Essa inoltre prevederà che le opere destinate alla cessione al Comune o la imposizione del diritto di uso pubblico siano realizzate con le modalità previste per i pubblici appalti, accollandone all'attuatore gli oneri tecnici conseguenti, ivi compresi i collaudi.

15. Servizi di tipo privato.

Nelle zone a servizi disciplinate dal presente articolo è ammesso che la formazione e la gestione del servizio vengano svolte in termini privati, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità al pubblico senza discriminazioni.

Entro tali zone sono compatibili funzioni destinate alla assistenza sociale e sanitaria quali pensionati per anziani, laboratori e studi medici specializzati, strutture ricreative e per il tempo libero rivolte a particolari categorie di utenze e simili.

Gli interventi per l'ampliamento volumetrico delle strutture esistenti o volte alla creazione di nuove strutture del tipo, da ritenersi ammissibili in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi disposti per le analoghe strutture pubbliche nel presente articolo, sono assentiti con permesso di costruire accompagnato da specifica convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune con la quale debbono essere determinate le condizioni di accessibilità al pubblico uso e le relative garanzie al suo effettivo svolgimento.

16. Cessione delle aree e dei manufatti.

Ove, al fine di attuare una previsione di formazione di nuovi spazi per servizi di standard o infrastrutture previsti dal Piano e che risultino non già esistenti anche di fatto al momento della sua adozione, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di volumi o superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, chi ne ha la proprietà convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili necessari.

Nel caso di volumetrie esistenti viene costituita a favore della proprietà cedente una facoltà edificatoria di entità volumetrica pari a quella oggetto di cessione al Comune maggiorata del 20%, utilizzabile all'interno degli ambiti entro cui il Piano ammette la nuova edificazione, secondo le destinazioni d'uso consentite negli ambiti stessi.

Sulle superfici scoperte cedute , è invece costituto una facoltà edificatoria derivante dall'applicazione sulle stesse di un I.U.I. pari a 0,07 mq/mq. , se l'area ceduta è all'interno degli ambiti AC o ARU e un I.U.I pari a 0,015 mq/mq. se l'area ceduta è all'interno di ambito diverso con esclusione dell'ambito TNI per il quale la presente disposizione non trova applicazione.

Tale facoltà è utilizzabile in una unica soluzione all'interno degli ambiti AR-CU, AR-CP, TPA E1, TPA E2 in incremento sino al 100% dell'entità di una nuova edificazione già autonomamente assentibile, o in ampliamento sino al 50% del volume di fabbricati esistenti.

L'utilizzo della facoltà di cui sopra è in deroga ai limiti volumetrici o di S.A. eventualmente previsti nell'ambito interessato.

Nel caso di incremento volumetrico di edificio esistente, al fine della trasformazione della S.A. in volume deve applicarsi il fattore moltiplicativo 3,8, con osservanza dei parametri edilizi disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento.

Sono fatte salve specifiche disposizioni con carattere prevalente poste nelle norme d'ambito. Le distanze da rispettare nelle edificazioni conseguenti alle cessioni sono quelle di seguito riportate, nel caso che l'area ceduta sia adiacente all'area su cui si interviene e nel caso di aree destinate a verde pubblico o a parcheggi la istanze dal confine che si viene a costituire, potrà essere ridotta fino all'aderenza.

```
DF= m. 10,00 ; DC = m. 3,00 ; DS = m. 3,00 ; H max = m. 6.50 salvo disposizioni diverse in fase progettuale ; RV = 3,8-4,4 .
```

La facoltà edificatoria di cui al presente punto non opera nel caso di realizzazione e cessione al Comune di spazi pubblici obbligatoriamente prescritti in connessione al rilascio di permessi di costruire convenzionati , o sulle sedi stradali .

17. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio esistente

Salva diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale, è consentito che gli edifici esistenti ed in uso, presenti all'interno delle zone destinate a servizi e non destinati al servizio alla data di adozione delle presenti norme, possano permanere nella disponibilità privata conservando la destinazione d'uso di fatto in essere.

Su tali edifici, nel caso di cui al precedente comma, sono ammessi tutti gli interventi volti al miglior uso del patrimonio edilizio esistente, con applicazione delle disposizioni previste all'interno degli ambiti ARU , AR-CU e AR-CP .

18. Disposizioni di rapporto con la disciplina geologica

La realizzazione di tutti gli interventi volti alla formazione di servizi pubblici deve essere preceduta da una adeguata verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le disposizioni del Piano di Bacino Stralcio dell'Ambito n° 17 e di quelle contenute nelle norme geologiche del PUC. In particolare i progetti di attuazione delle previsioni nella zona FIC 2 di Cardini, la zona FIC di Bargone, la zona FSP3 in sponda destra del T. Petronio, la zona FIC e FV in sponda sinistra del Rio Vallegrande, dovranno comprendere approfondite indagini specifiche di dettaglio con riferimento alla presenza di aree in frana ed alle interferenze con le aree demaniali.

ART. 12. Infrastrutture per l'accessibilità.

1. Classificazione

La classificazione delle strade è quella adottata dal Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni.

Le disposizioni che seguono regolano le caratteristiche minime delle strade comunali e di quelle vicinali ed equiparate.

2. Variabilità del tracciato

I tracciati viari che figurano nella cartografia di Piano sono indicativi e di massima. Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 15 m dal limite esterno dei tracciati stessi. Nel caso di tracciati a confine con ambiti o zone diversi, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle partizioni interessate.

3. Salvaguardia e regolarizzazione

Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, di parcheggio autoveicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.

Nel caso della presentazione di progetti di trasformazione interessanti aree marginali alle superfici stradali di cui sopra, il Responsabile del Servizio su parere del Commissione Edilizia, in relazione alle esigenze di salvaguardare la possibilità di realizzazione e miglioramento del sistema viario pubblico, potrà disporre l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia di spessore sino a m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione.

Ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale o per realizzare infrastrutture pubbliche – parcheggi, anche su proposta dei privati risulti, a giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, è sempre consentito il recupero di pari entità volumetrica, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme di zona per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione del 10% rispetto alla Superficie Agibile rimossa con la possibilità di cambio di destinazione d'uso comunque ammessa dal PUC per l'ambito.

Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 15% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale sostituzione edilizia dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con la possibilità di una maggiorazione del 10% rispetto al volume preesistente e con la possibilità di cambio di destinazione comunque ammessa dal PUC per l'ambito con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

H max = pari a quella preesistente o comunque idonea a consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti alle relative altezze interne

Dc = m. 5,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
DF = m. 10,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile

DS = m. 3,00

L'intervento è assentito con permesso di costruire con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento stradale.

4. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella eventualmente prevista dal PTC prov.le, sono da applicarsi le disposizioni contenute all'art. 15 delle N.T.A. del predetto P.T.C. Provinciale, che qui si intendono esplicitamente richiamate e recepite, come sono e come potranno dalla Provincia essere modificate.

5. Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione.

5.1. Tipologia.

Strada primaria: strada pubblica al servizio di un notevole volume di traffico, che collega il capoluogo del Comune con gli altri Comuni contermini.

Strada Urbana di Quartiere: strada pubblica di impianto del sistema abitativo, a doppio senso di marcia.

Strada locale: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare.

Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova Costruzione:

In via generale le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno rispondere alle disposizioni di cui al Decreto del Min. delle Infrastrutture 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Ai fini dell'adeguamento dei requisiti funzionali alle esigenze della morfologia locale vengono indicate ulteriori caratteristiche di accettabilità delle strade:

Tipo di strada	Larghezza min. della carreggiata	massima pendenza	
		in rettilineo	in curva
Primaria	7.00	12%	8%
Urbana di quartiere	5.50	14%	10%
Locale	2,50	18%	15%

Nota: Le strade locali ove di larghezza inferiore a m. 4,50 dovranno essere dotate di piazzole di scambio a vista

5.2. Piste ciclabili

Ove previste, dovranno essere ubicate oltre la banchina e separate da questa, ed avere larghezza minima 2,00 m. se a doppio senso; 1,50 m. se a senso unico.

5.3. Percorsi pedonali

Dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,20 m..

5.4. Flessibilità delle disposizioni

Il Responsabile del Servizio su parere della Commissione Edilizia potrà rilasciare titolo alla esecuzione anche in carenza dell'osservanza puntuale delle caratteristiche geometriche determinate ai precedenti punti, laddove la inosservanza derivi dai motivi che seguono:

adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;

insuperabili e comprovate difficoltà operative;

interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

Alle strade vicinali o private, che non costituiscano semplici rampe di raccordo per insediamenti minori di 800 mq. di S.A. (esistenti e/o di progetto), si applicano le prescrizioni impartite per le corrispondenti strade pubbliche comunali di tipo locale

6. Ambiti di riqualificazione della viabilità di uso pubblico

Con provvedimento comunale in sede di attuazione del Piano potranno essere individuati specifici areali caratterizzati da particolari complessità del sistema infrastrutturale viario interno da assoggettare ad apposito Studio Infrastrutturale di Insieme.

Lo Studio Infrastrutturale di Insieme, ponendo in rapporto l'intera armatura infrastrutturale viaria presente e le relative dotazioni di parcheggio, con la morfologia dei siti, dovrà dettagliatamente determinare le modalità del riassetto complessivo del sistema in termini funzionali e paesisticamente corretti, con particolare riguardo alle sistemazioni ambientali, vegetazionali e idrogeologiche, individuando e precisando, anche attraverso specifiche norme comportamentali

degli interventi, le opere da eseguirsi per superare gli attuali fattori di degrado e le modalità dei nuovi interventi da considerarsi ancora ammissibili.

Lo Studio Infrastrutturale di Insieme è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, nell'ambito della programmazione degli interventi comunali.

7. Strade private di nuova realizzazione

In via generale la costruzione delle nuove strade private serventi insediamenti di oltre 800 mq. di S.A. (esistenti e/o di progetto)resta assoggettata al rispetto delle caratteristiche minime previste per le strade locali pubbliche, e delle condizioni di flessibilità disciplinate al precedente punto 5.

Le strade private serventi insediamenti minori di quanto sopra disposto dovranno essere realizzate ove possibile con l'osservanza delle caratteristiche minime, con possibilità di riduzione del calibro della carreggiata sino a m. 2 e di modeste elevazioni delle pendenze massime, a tal fine assecondando l'andamento del terreno onde contenere nella misura minore possibile gli sbancamenti ed i reinterri.

In ogni caso è prescritta la formazione di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche, in modo da escludere riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.

Sono da privilegiarsi nella formazione dei tramiti viari privati minori la formazione di pavimentazioni permeabili e la realizzazione di contenimenti con tecniche della ingegneria naturalistica.

8. Strade private esistenti

Ove l'intervento di adeguamento di strade private esistenti preveda modificazioni nel sistema di pavimentazione dovrà essere prodotta accurata analisi della regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.

Ove il fondo preesistente risulti permeabile, in via generale, e salva valutazione caso per caso disposta dal Comune, debbono essere conservati i caratteri di permeabilità esistenti.

9. Disposizioni particolari relative alla variante della S.P. 523 in riva sinistra del Pertronio

Il progetto per la realizzazione della variante, così come indicata nelle tavole del Piano dovrà tenere conto dei dati sui flussi di traffico e delle esigenze funzionali e di sicurezza espresse dal territorio in base alle attività insediate e previste, e stabilire gli interventi prioritari da effettuare per risolvere le problematiche oggi presenti che sono così definibili:

proseguire il primo tratto del progetto di variante alla ex SS 523 da realizzarsi in Comune di Sestri Levante, sulla sponda sinistra del T. Petronio in modo da poter servire le aree industriali sulla medesima sponda (Case Nuove e Tangoni) senza attraversare l'area urbana di Casarza Ligure (da Francolano al centro capoluogo), per ricollegarsi con la SS 523 utilizzando il nuovo ponte sul Petronio realizzato nell'ambito degli interventi di urbanizzazione del Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi del Comune Casarza, in loc. Piana di Tangoni, mediante adeguamento dell'asse viario a servizio degli insediamenti produttivi delle piane Case Nuove e Tangoni;

adeguamento, in sede del tratto del SS 523 tra il nuovo ponte realizzato per il collegamento con la piana di Tangoni e la Loc. Battilana;

eventuale successiva realizzazione delle varianti di tracciato alla ex S.S., da approvarsi mediante apposita variante di specificazione al PUC ex art. 44 della L.R. 36/97.

CAPO IV AREE VINCOLATE

ART.13 Aree inedificabili

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze.

In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

fasce di rispetto stradale;

fasce di rispetto cimiteriale;

fasce di rispetto delle emergenze storico artistiche;

aree percorse dal fuoco e non edificabili in base alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'evento.

Esse vengono indicate e segnalate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle delle zone urbanistiche di appartenenza che, ove occorra, con determinazione parametrica. Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Corpo Forestale, anche posteriormente all'adozione del Piano.

Nelle aree inedificabili in via generale sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. È altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi e stazioni di servizio.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.

Ove la tavola di azzonamento del Piano individui gli ambiti di rispetto mediante una semplice perimetrazione a tratto discontinuo, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

1. Protezione della risorsa idrica per usi civili:

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236 e s.m.i..

ART.14 Rapporti con le discipline di cui alla l.n. 183/89 e alla l.r. 9/93 e con i contenuti dei piani ex d.l. 180/98 convertito in legge n. 67/98.

Nella Descrizione Fondativa e nelle carte ad essa allegate (carte geologiche, carte idrogeologiche e carta della suscettibilità o semaforica) sono evidenziati i livelli di criticità di ordine geologico e idrogeologico.

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 17 della L.R. n° 9/1993, le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino dell'Ambito 17 della Provincia di Genova approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 68 del 12/12/2002 agli articoli 5,8,9,10,13,14,15 e 17, prevalgono sulle previsioni del PUC che si ponessero in eventuale contrasto con esse.

Tali prevalenza opera negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero venire introdotte nella disciplina di bacino successivamente alla sua approvazione.

ART. 15 Siti di interesse comunitario "pSIC"

1. Disposizioni generali e particolari

Sono le aree assoggettate alla disciplina di cui al D.G.R. N. 646 del 08/06/2001 con le metodologie sulla Valutazione di Incidenza di cui agli allegati A e B del B.U.R. n. 26 del 27/06/2001 e s.m.i..

Per ciascuna di esse le disposizioni che seguono, e che sono formate in assonanza con la valutazione di incidenza a carattere generale annessa al PUC, debbono considerarsi integrative con carattere di prevalenza in caso di contrasto con quelle proprie dei singoli ambiti a cui appartengono le predette aree.

a) aree comprese entro il perimetro del p.SIC IT 1333307 (Punta Baffe –Moneglia)

ogni intervento riguardante anche semplici modifiche del suolo, movimenti terra, realizzazione exnovo di muretti, apertura di nuove strade o sentieri, miglioramento boschivo, taglio di piante arboree, realizzazione di nuovi fabbricati, ristrutturazione di quelli esistenti, ecc. è in ogni caso assoggettato a Valutazione di Incidenza Specifica onde valutare i limiti della vulnerabilità del sito interessato dagli interventi, indicare le modalità operative e le diverse fasi di cantiere.

In ogni caso i limiti inderogabili sugli interventi previsti sono i seguenti:

nelle zone a oliveto (abbandonato e non) devono essere mantenute le zone ecotonali attualmente presenti (zone di confine bosco-oliveti, oliveti-seminativi) e deve essere impedito o limitato lo sviluppo eccessivo della vegetazione arborea (sebbene sia opportuno il mantenimento di radi alberi vetusti, ove esistenti) ed effettuato uno sfalcio periodico delle aree prative.

nelle zone boscate devono essere evitati interventi od opere che alterino il sottobosco e l'abbattimento di alberi vetusti di latifoglie, soprattutto in prossimità dei corsi d'acqua o degli avvallamenti in cui scorre l'acqua piovana.

in entrambe le zone sono sconsigliati tutti quegli interventi che possano portare ad un inaridimento dei suoli, alla distruzione, l'alterazione o la cementificazione dei muretti a secco. Devono essere evitate anche l'alterazione dello stato superficiale dei suoli e l'introduzione di specie alloctone. Infine i ceppi degli alberi tagliati devono essere mantenuti in situ.

non sono consentite alterazioni delle aree umide (vallecole, depressioni), va mantenuto integro il fondo delle vallecole in cui scorrono i corsi d'acqua temporanei, realizzando una fascia di rispetto di almeno 10 m, in cui viene conservata una buona naturalità delle sponde, ciò fatte salve le aree attualmente già coltivate.

qualsiasi intervento che interessi aree soggette a vincolo archeologico deve essere sottoposto a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria

all'interno dell'area appartenente al p.SIC l'edificazione non è ammessa, salvi i casi previsti nelle aree interessate da interventi particolari nell'area di San Lazzaro;

all'interno dell'area appartenente le recinzioni non sono ammesse, ad esclusione delle aree interessate da interventi particolari nell'area di San Lazzaro, in cui, per la delimitazione delle aree produttive e di rispetto, è consentita la recinzione in pali di castagno e rete metallica;

E' consentita la manutenzione di strade e sentieri esistenti. E' consentita nuova viabilità di carattere forestale solo se prevista dalla Comunità Montana Val Petronio nei piani PSSE di propria competenza;

a1) Zona - San Lazzaro - (TPA del PUC) *5 soggetta a valutazione di incidenza

La zona presenta caratteri tipici delle zone agricole liguri limitrofe alle aree urbane.

Deve essere favorito il miglioramento degli ambiti coltivati, il recupero dei coltivi abbandonati e dei manufatti presenti.

Si ritiene pertanto ammissibile, dietro presentazione del Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, l'edificazione residenziale connessa all'attività agricola (fino a 500 mq di SA totale per l'intera zona – 100 mq max per unità tipologica) e la realizzazione di annessi agricoli fino ad un massimo di 200 mq totali per l'intera zona (max 40 mq per unità tipologica).

Per il resto sono valide le prescrizioni di carattere generale indicate per l'intera area SIC.

Debbono essere mantenute le aree agricole attuali (seminativi ed oliveti) che giocano un ruolo importante nel mantenimento della biodiversità

A2) Zona – Costello Dei Bussi 6 soggetta a valutazione di incidenza

Nella zona è ritenuta compatibile con i valori ambientali presenti la formazione di un impianto sportivo all'aria aperta, comprendente anche una piccola edificazione ad un solo piano fuori terra per il ristoro e sosta avente una superficie coperta non superiore a mq. 100,00 ed un'altezza massima pari a ml. 3,00 . La struttura sarà di supporto alle attività all'aria aperta che si svolgeranno nell'ambito . Gli spazi per la sosta dovranno essere realizzati lungo la viabilità esistente in una fascia di ml. 10,00 dalla stessa .

b) Aree comprese entro il p.SIC IT 342806 (Monte Verruga, Monte Zenone, Roccagrande, Monte Pu)

Ogni intervento eccedente la semplice manutenzione o gli usi agricoli, riguardante movimenti terra, realizzazione ex-novo di muretti, apertura di nuove strade o sentieri, miglioramento boschivo, taglio di essenze d'alto fusto di valore ambientale, realizzazione di nuovi fabbricati, ristrutturazione di quelli esistenti,. è assoggettato a Valutazione di Incidenza Specifica onde valutare i limiti della vulnerabilità del sito interessato dagli interventi, indicare le modalità operative e le diverse fasi di cantiere.

In ogni caso gli interventi debbono osservare le indicazioni che seguono:

nelle zone boscate devono essere evitati interventi od opere che alterino il sottobosco e l'abbattimento di alberi vetusti di latifoglie, soprattutto in prossimità dei corsi d'acqua o degli avvallamenti in cui scorre l'acqua piovana;

nelle zone prative non devono essere operate trasformazioni di alcun genere;

in entrambe le zone sono sconsigliate tutti quegli interventi che possono portare ad un inaridimento dei suoli, alla distruzione, l'alterazione o la cementificazione dei muretti a secco. Devono essere evitate anche l'alterazione dello stato superficiale dei suoli e l'introduzione di specie alloctone. Infine i ceppi degli alberi tagliati devono essere mantenuti in situ.

non sono consentite alterazioni delle aree umide (vallecole, depressioni), va mantenuto integro il fondo delle vallecole in cui scorrono i corsi d'acqua temporanei, realizzando una fascia di rispetto di almeno 10 m, in cui viene conservata una buona naturalità delle sponde, ciò fatte salve le aree attualmente già coltivate.

qualsiasi intervento che interessi aree soggette a vincolo archeologico deve essere sottoposto a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria

all'interno dell'area la ristrutturazione di nuovi fabbricati è consentita nei limiti indicati dalla struttura del PUC.

all'interno dell'area la nuova edificazione non è ammessa, salvi i casi previsti nelle aree interessate da interventi particolari (*1 - *2 - *3 - **5-*6) le cui disposizioni sono contenute nel seguito.

all'interno dell'area p-SIC le recinzioni non sono ammesse, ad esclusione delle aree interessate da interventi particolari *1 - *2 - *3 -*5-*6) in cui, per la delimitazione delle aree produttive e di rispetto, è consentita la recinzione in pali di castagno e rete metallica,

e' consentita la manutenzione di strade e sentieri esistenti. E' consentita la formazione di nuova viabilità di carattere forestale solo se prevista dalla Comunità Montana Val Petronio nei piani PSSE.

b1) Aree interessate da interventi particolari

*1 - Valle del Buggine - APA

E' una zona agricola all'interno di un contesto ambientale a determinismo antropico estremamente ridotto. L'attività è stata recentemente ripristinata dopo molti anni di abbandono.

Nell'area sono presenti pochi manufatti, di cui uno residenziale (C. Gromolo) ristrutturato da poco tempo.

Deve essere favorito il miglioramento dell'attività agricola ed il recupero dei manufatti rurali originari entro un disegno complessivo volto a favorire la fruizione attiva del territorio di forte valore d'immagine.

E' ammissibile la funzione ricettiva fino ad un massimo di n. 30 posti letto recuperando ed ampliando i manufatti esistenti fino ad un massimo dei 20%.

E' ammessa la realizzazione di strutture produttive in pietra e legname al servizio dei fondi e ricoveri per animali in pietra e legname fino ad un massimo di mg 100.

Le realizzazioni degli interventi sono subordinate alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale.

Per il resto sono valide le prescrizioni di carattere generale indicate per l'intera area SIC.

*2 - Pian della Zeppa - TPA

E' una zona che presenta caratteri prossimi ai territori non insediati, con aree interessate da excoltivi e manufatti da recuperare.

Deve essere favorito il miglioramento dell'attività agricola ed il recupero dei manufatti rurali originari entro un disegno complessivo volto a favorire la fruizione attiva del territorio di forte valore d'immagine.

E' ammessa, dietro presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, la ristrutturazione e l'ampliamento max del 20% produttive al servizio dei fondi e di ricoveri per animali.

E' ammessa negli stessi fabbricati esistenti le funzione ricettiva tipo bar e ristoro.

Per il resto sono valide le prescrizioni di carattere generale indicate per l'intera area SIC.

*3 - Pian delle Cannelle - APA

E' una zona che presenta caratteri prossimi ai territori non insediati, con aree interessate da excoltivi, castagneti produttivi e manufatti da recuperare.

Deve essere favorito il miglioramento dell'attività agricola ed il recupero dei manufatti rurali originari entro un disegno complessivo volto a favorire la fruizione attiva del territorio di forte valore d'immagine.

E' ammissibile la nuova edificazione a fini residenziali connessa agli usi agricoli e silvocolturali o accessoria a iniziative di ricettività turistica specialistica, fino ad un massimo di 160 mq totali di SA.

E' ammissibile la funzione ricettiva fino ad un massimo di n. 30 posti letto recuperando ed ampliando i manufatti esistenti fino ad un massimo del 20%.

E' ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi fino ad un massimo di mq 100 e di ricoveri per animali fino ad un massimo di 20 stalli per cavalli e/o poste per bovini.

E' ammessa la realizzazione di essiccatoi per castagne in pietra e legname (max 4 per l'intera area APA con dimensioni max mt 4,00 x 3,50 x h 4,50) e di un mulino da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni generali del SIC con dimensioni max 60,00 mq di base per mt 6,00 di altezza.

Le realizzazioni degli interventi sono subordinate alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale.

Per il resto sono valide le prescrizioni di carattere generale indicate per l'intera area SIC.

Valutazione di incidenza specifica

La Relazione di Incidenza Specifica sarà propedeutica ad ogni intervento di nuova edificazione realizzato all'interno delle aree p.SIC comprese nel territorio comunale.

Essa dovrà contenere una descrizione dettagliata dell'intervento in progetto, le modalità ed i tempi di realizzazione, individuando tutte le superfici interessate, anche solo temporaneamente (area di deposito materiali, ecc.).

La relazione dovrà contenere la descrizione dettagliata dell'ambiente in cui viene realizzato l'intervento, estendendo l'osservazione ad un'area sufficientemente ampia e corredandola di adeguata documentazione fotografica. Dovranno essere descritti gli habitat e le specie presenti nelle zone interessate alla realizzazione del progetto ed in quelle circostanti. Dovranno essere evidenziati habitat o specie presenti oggetto di tutela ed individuate nelle direttiva 92/43/CEE e succ. modifiche, 79/409/CEE e succ. modifiche, progetto nazionale Bioitaly, schede dati Natura 2000, carta regionale bionaturalistica. Dovranno essere evidenziati i possibili impatti ambientali diretti ed indiretti derivanti dall'esecuzione dell'intervento ed individuate le misure mitigative e compensative adottabili.

La Valutazione di Incidenza Specifica dovrà essere redatta da tecnico abilitato.

CAPO V DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art.16 Rinvio.

Per quanto non espressamente previsto dalle Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Nel caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive. Allorché le norme rinviano, quanto a distanze, al Codice civile esse intendono riferirsi anche alle disposizioni comunque integrative delle stesse.

Art.17 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso.

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'approvazione del PUC definitivo delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano effettivamente iniziati e siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.

Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti non sostanziali in corso d'opera ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

Art.18 Rapporti con il R.E.

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e quelle contenute nelle presenti norme, prevalgono queste ultime.

TITOLO II IL QUADRO DISPOSITIVO DELLA CONFORMITA'

CAPO I

ART.19 L'articolazione dispositiva.

L'articolazione dispositiva, i sistemi e la ripartizione del territorio comunale in, ambiti, distretti e settori.

Il Piano:

- individua i sistemi di riferimento del territorio comunale, ne determina i caratteri di evoluzione compatibile, e ne stabilisce i criteri generali degli interventi ammessi;
- previa identificazione dei territori esterni agli insediamenti e loro suddivisione in relazione alla loro non insediabilità o alle esigenze di presidio ambientale, articola il territorio insediato in ambiti di conservazione o riqualificazione ed in distretti di trasformazione, specificando per ciascuno di essi la funzione dominante, e determinandone la disciplina urbanistica di dettaglio, eventualmente specificativa ed integrativa di quella disposta a livello di sistema;
- perimetra, ove occorra, all'interno di ciascun ambito, eventuali settori entro i quali opera una disciplina specifica prevalente rispetto a quella dell'ambito;
- segnala i siti puntuali ed i manufatti meritevoli di particolare tutela definendo le modalità di esercizio della stessa.

CAPO II

ART.20 Le funzioni d'uso

0. Definizioni delle funzioni d'uso considerate

Ai fini del presente Piano sono stati considerate unitariamente categorie di funzione d'uso comportanti ricadute e problematiche sostanzialmente omologabili nei confronti dell'assetto insediato locale.

1. Funzione della residenza

Comprende le strutture edificate destinate alla residenza stabile o temporanea, ed a tutte quelle attività pienamente compatibili con la residenza, abitualmente presenti all'interno dei fabbricati a dominante funzione abitativa, di cui utilizzano singole unità immobiliari, in assenza di necessità di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale (quali ad esempio studi professionali, agenzie assicurative, uffici amministrativi e simili).

Appartengono al sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti servili alle funzioni che caratterizzano il sistema, quali i parcheggi auto singoli o condominali, le cantine e i volumi accessori usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione.

1.1. Modalità di evoluzione

L'indirizzo di P.U.C. è volto a rendere maggiormente efficiente ed equilibrato sul piano territoriale, il sistema delle residenze attraverso politiche che:

privilegino in primo luogo il massimo recupero del patrimonio edilizio già presente, consentendo esplicitamente tutti gli interventi volti al miglioramento delle qualità abitative in termini coerenti con le attuali esigenze, conservando e valorizzando le specificità dei modelli costruttivi locali.

contrastino i processi di conurbazione lineare dei fondovalle insediato, privilegiando le localizzazioni delle nuove edificazioni a completamento dei tessuti già strutturati, o tali da costituire rafforzamento di polarità insediate deboli, riducendone la dipendenza dal centro urbano ed accrescendone la qualità dei servizi.

consentano il recupero a nuova vitalità abilitativa dei nuclei rurali, anche attraverso la conversione a fini abitativi di volumi originariamente con altra destinazione, oggi non più attuale.

contrastino l'utilizzo dei suoli agricoli a funzioni residenziali non connesse al proseguimento ed al recupero delle attività primarie, anche in forma parziale.

Tali politiche si fondano altresì sul largo privilegio da accordarsi, anche attraverso specifiche normative di riserva nei modi consentiti dalla Legge (es. interventi di edilizia residenziale pubblica), alla residenzialità stabile rispetto a quella turistico-stagionale, con particolare attenzione per la cooperazione di residenti, e l'intervento pubblico diretto.

1.2. Disposizioni per la nuova edificazione a dominante abitativa

Per la nuova edificazione per funzioni abitative, ove ammessa dalle disposizioni del Piano, fatte salve le eventuali precisazioni e/o limitazioni disposte per ciascun ambito, non è consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari abitative aventi superficie agibile (SA) inferiore a mq. 50, fatti salvo il caso di edifici plurialloggi ove tale limite costituisce la soglia minima media delle unità immobiliari presenti.

1.3. Pertinenze e parcheggi

Ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di superficie di parcheggio di pertinenza, coperta o scoperta, nella misura minima di almeno 1 mq per ogni 10 mc. di volume virtuale calcolato in base al punto 7 dell'art.. 5 delle presenti Norme. Tale area di parcheggio dovrà nel caso di nuova edificazione essere localizzata all'interno dello stesso lotto di edificazione, mentre nel caso di nuova unità immobiliare derivante da frazionamento di unità esistente o da nuova attribuzione di

destinazione d'uso potrà essere reperito, anche entro un raggio di distanza dal perimetro dell'edificio tale a giudizio del competente servizio comunale, a garantire la effettività dell'uso continuativo da parte degli aventi titolo.

1.4. Attribuzione di destinazione d'uso abitativa

La conversione alla funzione abitativa di interi fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione, o privi di destinazione in quanto in stato di parziale rovina è, fatte salve eventuali condizioni particolari disposte per ciascun ambito, condizionata all'accertamento del possesso di caratteristiche di idoneità alla funzione abitativa.

Per interi fabbricati debbono intendersi costruzioni isolate o costituenti corpo autonomo da cielo a terra di schiera edilizia tipologicamente individuabile.

Al fine dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica alla destinazione abitativa si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;

preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m. 2,30;

superficie lorda di solaio complessiva avente le caratteristiche per l'attribuzione alla funzione abitativa non minore di mq. 60;

individuabilità nelle murature di perimetro di aperture adeguate ad antica funzione abitativa continuativa;

consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;

dimostrazione della preesistenza del fabbricato alla data del 31 agosto 1967 assunta convenzionalmente e dimostrabile attraverso la presenza del fabbricato nelle mappe catastali o altra inoppugnabile documentazione rilevabile da documenti pubblici risalenti a tale data..

1.5. Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche

Al fine di favorire il conseguimento del superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici, ferme restando ulteriori disposizioni derogatorie previste dalle Leggi in materia, costituisce flessibilità interna alle norme di ciascun ambito l'incremento sino al doppio degli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento per motivi igienici o funzionali ove ciò si renda dimostrativamente indispensabile al fine di conseguire migliori livelli di accessibilità agli edifici pubblici e privati.

Nel caso degli edifici privati la disposizione è operante laddove sia dimostrata la corrispondenza a personale esigenza di soggetto portatore di handicap motorio.

2. Funzione del connettivo urbano

appartengono a tale funzione tutte quelle attività di limitata o minuta superficie impegnata, connesse strettamente al sistema urbano ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.

Esse comprendono tutte le attività di distribuzione di livello locale (esercizi di vicinato con riferimento a quanto disposto nella D.G.R. "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica" disposta in applicazione del D.Lgs 31 marzo 1988 n° 114), i pubblici esercizi, le attività artigianali alla scala della residenza (impegnanti superfici sino a 250 mq. di S.P. e non comportanti lavorazioni inquinanti o rumorose a giudizio del responsabile del Servizio sulla base della zonizzazione acustica in vigore nel Comune), sono ammesse attività artigianali come al punto precedente che non richiedano superfici esterne trasformate superiori a mq. 50 e in un raggio di mq. 200 dai centri abitati I locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, i servizi privati, le sedi associative a carattere privato, e tutte le altre attività assimilabili a quelle descritte.

2.1. Modalità di evoluzione

Il sistema, in tutte le sue articolazioni viene inteso dal Piano come un positivo complemento di quello residenziale, rispetto al quale presenta sempre elevata compatibilità.

In relazione alle strategie del Piano volte a rafforzare i livelli qualitativi della residenzialità stabile in termini multipolari, in particolare nella piana interna, risulta da favorire una evoluzione del sistema che ne rafforzi la presenza nel territorio, sia nel Capoluogo che nei nuclei collinari.

2.2. Disposizioni a carattere generale

L'introduzione delle funzioni appartenenti al sistema del connettivo ai piani terreni degli edifici esistenti o di nuova edificazione risulta in generale da ammettere in corrispondenza di significativi rafforzamenti quantitativi organizzati del sistema residenziale dei poli minori della piana interna. Le strutture esistenti nel Centro Urbano potranno sempre essere oggetto di miglioramenti funzionali ed ampliamenti in compatibilità con la primaria esigenza di salvaguardia dell'immagine edificata dei fabbricati entro cui sono localizzati.

3. Funzione turistico ricettivo

La funzione comprende tutte le attività volte alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale n° 11/82 e succ. mod. e, ove ciò sia esplicitamente previsto dalle norme relative all'ambito o distretto, alla L.R. 13/92 in materia di ricettività turistica extralberghiera. Sono comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

3.1 Modalità di evoluzione

Obbiettivo del Piano rispetto alla funzione turistica, concorrente per l'avverarsi di concrete condizioni di sviluppo dell'economia locale, è quello di favorire un generale potenziamento dell'offerta ricettiva che è attualmente praticamente assente, con l'introduzione di strutture capaci di corrispondere a segmenti di domanda diversificati che vanno dall'utente del litorale alla ricettività connessa alla presenza di aziende produttive..

Rilievo particolare nel modello evolutivo proposto dal Piano possiedono quelle nuove realizzazioni, che non confliggendo con i valori paesistici ed ambientali presenti, corrispondono alle esigenze di ricercare un ruolo di Casarza verso un tipo di domanda legata alle attività industriali e artigianali ed al turismo escursionistico.

Sono inoltre da considerarsi positivamente, eventuali iniziative volte a trasformare il patrimonio edificato esistente in strutture turistico ricettive.

Relativamente ad ulteriori iniziative non previste dal Piano, che manifestino caratteri coerenti sia dal punto di vista della compatibilità ambientale che dello specifico ruolo nel quadro delle strategie turistico ricettive locali, il Piano resta aperto, alla considerazione di concrete proposte da svilupparsi da parte dei potenziali attuatori, eventualmente da introdursi nel PUC attraverso le procedure di variante previste dalla Legge.

3.2 Disposizioni a carattere generale

La funzione turistico ricettiva è ammessa in generale entro tutti gli ambiti di riqualificazione, e negli ambiti di conservazione.

Le superfici di solaio aventi all'atto dell'adozione del Piano funzione turistico ricettiva in tutte le forme e categorie disciplinate dalla L.R. 11/82 con esercizi superiori a 20 P.L. e s.m. non possono esse oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso.

La realizzazione di nuovi volumi per l'esercizio di attività turistico ricettive, sia volti alla creazione di nuovi impianti, sia volti al potenziamento di quelli esistenti per incrementi di SA superiore a mq. 20., resta subordinata all'assunzione da parte del richiedente di impegno nei confronti del Comune a non variare la destinazione d'uso attribuita per un periodo di almeno quindici anni. Nel caso di interventi aventi per oggetto alberghi tradizionali o villaggi albergo l'impegno di cui sopra è esteso al divieto di conversione alla categoria "residenza turistica alberghiera" per eguale periodo di tempo.

3.3 Nuova edificazione di impianti turistico-ricettivi

Fatte salve le prescrizioni specifiche a livello di singolo ambito, disposte nel seguito delle presenti Norme, la nuova autonoma edificazione per funzioni turistico-ricettive di tipo alberghiero è ammessa esclusivamente alle stesse condizioni della nuova edificazione residenziale, fatte salve maggiori opportunità disposte nella singola scheda d'ambito.

La nuova formazione di strutture ricettive all'aria aperta (camping, ed altre strutture previste dalla L.R.- 11/82 e s.m.) non è consentita in alcuna zona del Piano.

Eventuali iniziative dovranno seguire il procedimento di introduzione di variante ai sensi degli articoli 43 o 44 della Legge Urbanistica Regionale.

3.4 Potenziamento di impianti turistico-ricettivi esistenti

Gli alberghi tradizionali esistenti, in esercizio all'atto dell'adozione del progetto preliminare del PUC, anche in deroga agli eventuali limiti disposti dalle Norme di Conformità relativi all'ambito entro cui sono presenti tali strutture, possono essere sempre oggetto di interventi di potenziamento della capacità ricettiva e dei servizi agli ospiti, con utilizzo di incremento volumetrico sino al 30% del volume esistente, ed osservanza dei parametri edilizi (distanza dalle costruzioni esterne alla struttura ed altezza massima) disposti agli artt. 7,8 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444.

3.5 Realizzazione di nuove attività turistico ricettive in fabbricati esistenti

Fatte salve specifiche disposizioni a livello di singoli ambiti, l'utilizzo di volumetrie esistenti per la formazione di nuove strutture turistico ricettive è sempre ammessa all'interno degli ambiti entro cui è consentita la funzione abitativa.

Limitatamente agli ambiti TPA, APA e TNI l'ammissibilità di cui al punto precedente è limitata alle categorie ricettive minori (locande di cui alla L.R. 49 del 1996) oltre a tutti gli esercizi a carattere agrituristico.

Gli interventi di conversione di volumetrie esistenti ad attività turistico ricettive seguono le disposizioni previste per l'attribuzione della funzione abitativa.

Laddove la conversione riguardi interi fabbricati in ambito TPA l'incremento di SA ammesso in assenza di asservimento è esteso al 30% dell'esistente, con obbligo di sottoscrizione di impegno a conservare la destinazione ricettiva attribuita per un periodo di almeno 15 anni e contestualmente conservare e valorizzare nella loro immagine agricola le aree di pertinenza.

4. Funzioni produttive (artigianali, industriali, logistica, distribuzione)

Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e che presentano scarsa o nulla compatibilità con il sistema residenziale, sia per le modalità di produzione che per la prevalenza di accessi ed uscita delle merci con autoveicoli pesanti.

Comprende altresì i medi esercizi di vendita con riferimento alle vigenti disposizioni, ed i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq. 600

4.1 Modalità di evoluzione

Le strategie di Piano rilevano l'importanza della funzione produttiva nei confronti dell'economia locale e dei suoi livelli occupazionali diretti, mirando a garantirne forme di evoluzione che ne favoriscano l'efficienza e ne riducano le conflittualità con i sistemi residenziali ed il quadro dei valori ambientali presenti.

In tal senso il Piano:

conferma, le previsioni in atto;

rafforza la previsione di nuove aree produttive;

favorisce, all'interno degli ambiti di riqualificazione una migliore sistemazione degli impianti produttivi esistenti, in termini di compatibilità ambientale con il contesto insediato;

consente l'adeguamento dei fabbricati produttivi esistenti ad esigenze di tipo funzionale, in collegamento con la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale;

stimola lo sviluppo di attività economiche produttive

4.2 Disposizioni a carattere generale: nuova edificazione a carattere produttivo

In tutti i casi la nuova edificazione a fini produttivi dovrà prevedere:

la contestuale realizzazione di interventi volti ad attenuare l'impatto nei confronti del contesto d'ambito esterno al territorio impegnato dalle attività mediante la formazione di barriere vegetali a filare, o provvedimenti similari;

la esistenza o la nuova formazione di sistemi di accessibilità veicolare di cui sia dimostrata la efficienza in relazione alla tipologia di attività ed alle ricadute sulla viabilità pubblica.

4.3 Dotazione di parcheggi pertinenziali

Nel caso di nuova edificazione di edifici a fini produttivi sono da osservarsi le seguenti quantità minime di parcheggi di pertinenza funzionale dell'attività, a seconda della tipologia dell'attività produttiva prevista:

Per procedimenti industriali o artigianali di tipo manifatturiero richiedenti accesso di mezzi trasporto pesanti di lunghezza oltre i m. 12. o di attività di deposito di beni aventi superficie di solaio impegnata maggiore di mq. 500:

Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,00 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva di cui almeno il 50% agibile ai mezzi pesanti;

per attività produttive con procedimenti artigianali di tipo manifatturiero di limitata entità, o depositi, aventi in ogni caso superficie complessiva di solaio inferiore a mg. 500:

Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,10 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva;

per attività produttive aventi dominante funzione di commercializzazione all'ingrosso:

Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,20 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività di deposito delle merci, interamente accessibile all'uso di automezzi pesanti;

per attività produttive aventi dominante funzione di commercializzazione al dettaglio (medi esercizi di vendita):

Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1 mq. per ogni metro quadrato di solaio coperto, fatte salve dotazioni maggiori derivanti dall'applicazione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica, determinati dalla Regione Liguria in attuazione del D. L.vo 31 marzo 1998.

5. Funzioni agricole

Comprende le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione sia volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera e degli animali.

La funzione ricomprende altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richieda la presenza all'interno del fondo.

5.1 Modalità di evoluzione

L'intera storia insediativa del Comune, è strettamente legata agli usi agricoli delle piane fluviali e delle colline, che ne hanno disegnato l'immagine odierna, anche se le maggiori alterazioni si sono avute in epoca recente nelle aree fluviali del fondovalle.

Il Piano, pur prendendo atto degli esiti della forte contrazione dell'attività rurale nell'ultimo secolo acuitasi negli ultimi anni per le scelte strategiche operate e della irriproducibilità di condizioni per un recupero dell'antico ruolo primario dell'economia agricola, in ragione dell'obbiettivo strategico di recuperare i caratteri identitari, intende perseguire un modello di evoluzione del sistema che contrasti il processo di abbandono ed anzi trovi occasione di rilancio sia dal punto di vista del presidio territoriale che della stessa dimensione economica del sistema.

5.2 Disposizioni a carattere generale

Le attività di trasformazione del territorio connesse allo sviluppo in termini aggiornati delle attività agricole sono ammesse all'interno degli ambiti TPA e APA.

In generale sono ammessi tutti gli interventi, che non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei produttori, ivi compresa la eventuale residenza sul fondo e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione.

In ottemperanza alle disposizioni contenute nella L.R. 36/97 il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni di cui sopra resta subordinato oltre che all'accertamento attraverso un apposito piano di produzione avallato dagli organi competenti delle effettive esigenze aziendali, alla stipula di una convenzione con il Comune tale da garantire l'effettività nel tempo della conduzione agricola prevista.

L'ampia quota del sistema agricolo non inquadrabile entro la dimensione economica di effettiva azienda totalizzante l'attività del conduttore, ma egualmente di rilievo sia per l'eventuale quota di produzione conferita al sistema associazionistico che ai fini della conservazione del territorio, viene sottoposta dal Piano alle condizioni operative che seguono:

All'interno dell'ambito di riqualificazione dei territori agricoli viene in generale ammessa la formazione di strutture adeguate per il ricovero degli attrezzi di lavoro e delle scorte, nella misura di una per ciascuna proprietà familiare.

L'esercizio della funzione di presidio territoriale, con l'assunzione dei relativi impegni garantiti attraverso la stipula di una convenzione speciale con il Comune, consente in alcuni casi il conseguimento di una abitazione all'interno dei fondi agricoli, in termini più limitati per la nuova edificazione ed in termini più aperti per l'utilizzo di volumi già esistenti o di cui è dimostrabile la preesistenza storica.

TITOLO III NORME DI CONFORMITA' DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE.

CAPO I GENERALITA'

Art. 21. 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 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 considerate dalle presenti Norme le destinazioni ammesse, con ulteriore specificazione di quelle ammesse sotto l'osservanza di specifiche condizioni presenti in norma.

Art. 22. 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, con specificazione che per "assenza di opere edilizie" deve intendersi la totale assenza, in contestualità o comunque in dipendenza della variazione di destinazione d'uso, di qualsiasi opere muraria, impiantistica (sezionamento o ripartizione impianto elettrico, idrico, di riscaldamento) e sui serramenti sia all'interno che all'esterno dei volumi interessati dalla variazione di destinazione:

non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito.

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 rilascio di permesso di costruire.

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 permesso di costruire.

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 concessione edilizia.

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. 23. 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, o comunque assimilabili per caratteristiche intrinseche ad una tra quelle rubricate come ammissibili, 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 dell'art. 31 della L. 457/78).

Art. 24 Incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree sul sistema abitativo

In tutti gli ambiti del Piano ove è ammessa la realizzazione di interventi di ampliamento degli edifici esistenti motivati da esigenze igieniche , funzionali o impiantistiche , la stessa può operare esclusivamente su edifici di cui sia documentata la presenza (o nelle mappe catastali o altra inoppugnabile documentazione rilevabile da documenti pubblici ivi compresi gli atti di condono edilizio) alla data del 6 agosto 1984 (D.C.C. di adozione del progetto del previgente P.R.G.)

CAPO II GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE

ART.25 AMBITO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI EDIFICATI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE (AC-CE)

1. Definizione

Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi insediati a netta dominante residenziale, fortemente caratterizzati in ragione delle loro pregevoli qualità di ambiente, costituenti componenti fondamentali nel paesaggio costruito locale, e che in ragione della loro collocazione nel territorio possono presentarsi con modalità di tessuto e tipologia dominante diverse. (centri storici di Cardini, Verici, Bargone, Costa, Massasco – impianti puntuali del Capoluogo)

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

residenza ed attività direzionali e professionali;

funzioni del connettivo urbano;

ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turisticoalberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;

funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso; sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

3. Indice di Utilizzazione Insediativa

Relativamente a tutte le funzioni d'uso l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di I.U.I. sulle aree libere.

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito.

ampliamento per una sola volta dei fabbricati esistenti per adeguamento funzionale, igienico o tecnologico delle funzioni d'uso esistenti, entro una quota della S.A. originaria , definita al successivo punto 5 , nel rispetto dei seguenti parametri:

D = non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 6,00, e comunque con osservanza della distanza tra pareti finestrate frontistanti di m. 10.

DC = m. 2,00

DS = non minore di quella preesistente con un minimo ammesso di m. 3,00, salvo il caso di sopraelevazione in cui è comunque consentito conservare gli allineamenti della fronte verso strada in analogia alla preesistenza.

Al fine di migliorare le condizioni di agibilità delle superfici abitative esistenti è sempre ammesso elevare le altezze interne dei fabbricati in assenza di asservimento di aree sino al raggiungimento dell'altezza minima disposta dal R.E., o comunque all'osservanza di quanto disposto dal D.M. Sanità 9 giugno 1999, pubblicato sulla G.U. n. 148 del 26 giugno 1999) alla condizione che l'altezza massima del corpo di fabbrica interessato non venga elevata oltre m. 0.35 per ciascun

orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo a livello di edificio di m. 0,70.

L'intervento non dovrà aumentare il R.V. del fabbricato originario rispetto al suo valore originario, non considerando l'incremento del Volume v.p.p. (vuoto per pieno) direttamente derivabile dalla maggiorazione delle altezze interne sino al limite della norma.

All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia o di ricomposizione edilizia.

5. Incrementi volumetrici

Gli incrementi volumetrici ammessi, per adeguamento igienico, funzionale o tecnologico sono da considerarsi privi di necessità di asservimento di nuove superfici libere.

Gli incrementi volumetrici per motivi igienici sono assentibili esclusivamente per edifici a dominante destinazione abitativa e vanno parametrati all'entità della S.A. effettivamente già destinata a tale uso.

Essi possono intervenire esclusivamente su edifici già esistenti alla data del 1 agosto 1976 e che partire da tale data non hanno fruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento.

Gli incrementi volumetrici consentiti per motivi funzionali sono sottoposti per gli edifici abitativi e non abitativi alla dimostrazione della loro necessità al fine di risolvere esigenze di tipo tecnologico derivanti dall'osservanza di leggi speciali in materia di impianti, o al fine di adeguare l'edificio ad esigenze dei soggetti portatori di handicap.

Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 10 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 -120 mc., Gli interventi debbono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale ed a condizione che l'intervento sia volto ad ottemperare le indicazioni compositive disposte nella disciplina paesistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove propongano incremento del numero delle unità esistenti, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità abitative preesistenti e che avevano già superficie inferiore a tale limite e che a seguito dell'intervento non possono essere ulteriormente ridotte

Gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici privi di valore storico o architettonico.

6. Incremento unità abitative.

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

7. Sostituzione e Ricomposizione Edilizia

Nell'ambito non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.

La ricomposizione edilizia è ammessa esclusivamente per piccoli manufatti di servizio pertinenziale alle attività insediate, di volumetria complessiva inferiore a 100 mc., con osservanza nella ricomposizione dei limiti di distanza disposti dal C.C.

8. Costruzioni interrate

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, a

condizione che la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra sia contenuta entro 1/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, calcolata per la parte che non sia interessata da volumi già esistenti in sottosuolo.

In deroga al rapporto di cui sopra è in ogni caso consentita la formazione di un posto auto per ogni unità abitativa compresa nella medesima proprietà.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino ad massimo di m. 2,65.

ART.25 bis AMBITI PUNTUALI DI CONSERVAZIONE, DI BONIFICA E RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA E VEGETAZIONALE (AC-BR)

1. Definizione

Corrispondono a singole situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi vegetali, essenziali nel quadro panoramico locale ma oggi fortemente degradati ed in alcuni casi presentanti indizi di compromissione dei caratteri morfologici derivanti in genere dall'assenza di interventi di bonifica e di sistemazione dei deflussi delle acque di dilavamento.

Le stesse aree peraltro, una volta che ne siano superati gli elementi di degrado presenti, costituiscono una rilevante risorsa non solo sul piano dell'apprezzamento panoramico, ma della stessa diretta fruizione ecologica e di servizio nei confronti dei contigui tessuti insediati .

2. Indice di Utilizzazione Insediativa

L'ambito non possiede I.U.I. impiegabile all'interno dell'ambito stesso, mentre, laddove ciò sia esplicitamente regolamentato dalla scheda d'intervento (Vol.. 2 delle presenti Norme) può concorrere alla definizione della S.A. ammissibile all'interno di settori edificabili, con conseguente necessità di apposizione definitiva di vincolo di inedificabilità permanente sulle superfici dell'ambito oggetto della convenzione attuativa del settore edificabile di pertinenza.

Interventi ammessi .

All'interno dell'ambito sono ammessi esclusivamente gli interventi volti al restauro ed alla riqualificazione degli elementi morfologici e vegetazionali presenti, con esclusione di ogni intervento volto alla realizzazione di volumi edilizi .

Gli interventi ammessi dovranno essere in ogni caso inquadrati in uno studio, esteso a tutto il plesso d'ambito interessato., redatto da tecnico specializzato (agronomo, naturalista, dottore in scienze forestali e simili), volto alla compiuta sistemazione delle aree, al superamento degli elementi di degrado ambientale ed al corretto ripristino di condizioni ecologiche valide e tali da garantire nel tempo la permanenza dei valori naturalistici presenti.

Lo studio potrà individuare elementi atti a favorire la fruizione delle superfici da parte delle persone insediate nei contigui sistemi edificati, con la formazione di percorrenze pedonali attrezzate, spazi e arredi per la sosta delle persone, ma con esclusione di ogni nuova percorrenza veicolare.

In caso di imprescindibile necessità per i fini proposti dal progetto è ammessa la formazione di contenuti volumi per servizi tecnologici (cabine elettriche, serbatoi idrici ecc.) da ricavarsi esclusivamente all'interno della morfologia esistente, senza interessamento di alcuna vegetazione di pregio.

Art. 26. AMBITO DI CONSERVAZIONE PUNTUALI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E DOCUMENTARIO (AISA).

1. Definizione

Oltre ai manufatti emergenti ME del P.T.C.P. sono stati individuati quali manufatti o strutture appartenenti a tale sistema quelle situazioni territoriali puntuali ove sono presenti particolari valori storico-costruiti, documentari di specifiche attività facenti parte della storia locale . Si tratta in genere di manufatti religiosi , edifici meritevoli di tutela in quanto memoria delle antiche attività rurali , sentieri , canali ecc. .

2. Destinazioni d'uso.

In via generale per gli immobili classificati è prescritta la conferma della destinazione d'uso dominante presente al momento dell'adozione delle presenti Norme.

Per destinazione d'uso dominante si intende quella prevalente in termini di impegno di superficie di solaio nella costruzione.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la conversione all'uso dominante nell'edificio di porzioni di solaio aventi funzione d'uso servile nei confronti di quella dominante.

Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri architettonici degli stessi e con esclusione della destinazione residenziale.

È invece sempre ammessa la destinazione d'uso a servizi collettivi di pubblico uso, protezione ambientale e per il sostegno alle attività turistiche escursionistiche anche nella forma di pubblici esercizi . I manufatti non volumetrici classificati : sentieri ecc . non possono essere alterati o trasformati ma dovranno in un organico progetto di recupero valorizzati e resi nuovamente utilizzabili .

3. Indice di Utilizzazione Insediativa

L'ambito non possiede facoltà di utilizzo edificatorio (IUI)

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

Sul patrimonio edilizio esistente sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

5. Interventi sulle superfici scoperte

Sulle superfici scoperte non sono ammessi interventi di qualsiasi tipo che comportino percepibili trasformazioni delle condizioni attuali accedenti gli interventi volti alla conservazione del suolo nei confronti della difesa del bene tutelato, o l'apprestamento di indispensabili impianti tecnologici.

ART. 27 AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI ORGANIZZATI RECENTI COLLINARI (AC-CO)

1. Definizione

L'ambito corrisponde all'esito di recenti edificazioni, poste ai margini degli impianti a dominante abitativa che risultano a questi effetti definitivamente compiuti. In ragione della raggiunta compiutezza di impianto tale ambito è da considerarsi ad ogni effetto saturo nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici di tipo residenziale, economico o turistico.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano;

ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turisticoalberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;

- funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso:
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

3. Indice di Utilizzazione Insediativa

Relativamente a tutte le funzioni d'uso l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di I.U.I. sulle aree libere.

4. Interventi sugli edifici esistenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, in assenza di variazione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie o attribuire funzione commerciali ai piani terreni degli edifici.
- Incremento di volume per adeguamento funzionale, igienico o impiantistico comportante aumento sino al 20 % del volume v.p.p. esistente e della S.A. esistente sino ad un massimo di 25 mg. per ogni U.I. con un minimo sempre ammesso di mg 9.
- L'intervento non dovrà aumentare l'R.V. per oltre il 5% di quello preesistente sino ad un max, comunque consentito, di 4,3.
- Nel caso di interventi comportanti la variazione di destinazione d'uso dei piani terreni con l'attribuzione di destinazione commerciale in misura superiore a mq. 200 di S.A., gli stessi risulteranno ammissibili alla condizione della compatibilità degli effetti indotti dalla nuova sistemazione sulla domanda di sosta autoveicolare pubblica e privata. Tale compatibilità dovrà essere accertata previo studio specifico esteso all'ambito di presumibile influenza.

All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia o di ricomposizione edilizia.

E' invece consentito il recupero e la ricomposizione sul fabbricato principale di manufatti incongrui regolarmente assentiti ammettendone il mutamento della destinazione d'uso coerente con quella dell'edificio principale

5. Incremento unità abitative.

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

6. Costruzioni interrate

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, a condizione che la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra sia contenuta entro 1/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.

Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

E' in ogni caso consentita la formazione di un posto auto per ogni unità abitativa compresa nella medesima proprietà.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,65.

ART. 28 AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI ORGANIZZATI RECENTI DEL SISTEMA URBANO (AC-OR)

1. Definizione

Gli ambiti corrispondono all'edificazione conseguente agli SS.UU.AA. approvati ed attuati in forza della previgente disciplina del P.R.G. e collocati all'interno del sistema urbano del capoluogo. L'ambito è da considerarsi ad ogni effetto saturo nei confronti di ulteriori nuovi carichi urbanistici di qualsiasi tipo.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

residenza ed attività direzionali e professionali;

funzioni del connettivo urbano;

ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turisticoalberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;

funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso; sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

3. Indice di Utilizzazione Insediativa

Relativamente a tutte le funzioni d'uso l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di I.U.I. sulle aree libere.

4. Interventi sugli edifici esistenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria e straordinaria

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare se se ne presentasse la necessità i caratteri distributivi interni agli edifici, in assenza di variazione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie.

Nel caso di interventi comportanti la variazione di destinazione d'uso dei piani terreni con l'attribuzione di destinazione commerciale in misura superiore a mq. 200 di S.A., gli stessi risulteranno ammissibili alla condizione della compatibilità degli effetti indotti dalla nuova sistemazione sulla domanda di sosta autoveicolare pubblica e privata. Tale compatibilità dovrà essere accertata previo studio specifico esteso all'ambito di presumibile influenza.

All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia o di ricomposizione edilizia.

5. Incremento unità abitative.

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

6. Parcheggi ed altri volumi interrati.

Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo

Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:

la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 2/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.

Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mg. 50.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,40.

Sulla base di progetto unitario comprendente la formazione di parcheggio interamente ricompreso nella morfologia originaria del terreno, e di capacità di almeno n° 10 posti auto, è ammesso derogare dalla superficie netta massima ammissibile alla condizione che il soggetto attuatore assuma impegno nei confronti del Comune alla contestuale realizzazione e cessione gratuita all'uso pubblico di un numero di posti auto (scoperti o coperti) non inferiori a ¼ di quelli privati da realizzare, con arrotondamento all'unità più vicina.

Il Comune potrà disporre che l'obbligazione possa essere convertita, a parità di onere per l'attuatore, nell'accollo alla realizzazione di altra superficie di standard o di infrastruttura di servizio collettivo.

ART. 29 AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI ORGANIZZATI RECENTI (AC-AP)

1. Definizione

Gli ambiti corrispondono alla edificazione di tipo produttiva realizzata in epoca recenti, in genere mediante gli SS.UU.AA. previsti dalla previgente disciplina.

In ragione della raggiunta compiutezza di impianto tale ambito è da considerarsi ad ogni effetto saturo nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici aggiuntivi .

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

funzioni del connettivo urbano connesse e derivanti dalla presenza di attività produttive attività produttive,

sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

Attività di distribuzione in conformità con quanto indicato dalla disciplina del commercio esclusivamente relativamente ad esercizi non alimentari nei limiti di mq. 300 di superficie di vendita, finalizzati alla vendita dei soli prodotti derivati o connessi alla tipologia dalla produzione.

3. Indice di utilizzazione insediativa

L'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di indice di utilizzazione per nuova edificazione, che non costituisca ampliamento di attività esistenti, nei limiti disposti dal successivo punto.

4. Interventi sugli edifici esistenti

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri distributivi interni agli edifici, in assenza di variazione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie.

È ammessa in un organico disegno che non alteri i caratteri stilistici e compositivi dei fabbricati esistenti, a fini esclusivamente connessi all'attività di produzione, la realizzazione di tettoie nei limiti del 50% della superficie libera esistente.

nel rispetto delle stereometrie degli edifici è possibile articolare la SA secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende insediate. La maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali conseguente resta stabilita in 1/8 della nuova superficie realizzata.

sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito in cui il piano inferiore fosse posto a quota inferiore di oltre 2 m. rispetto al piano stradale principale in corrispondenza è ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo , avente identica SA dell'ultimo piano esistente all'epoca di adozione delle presenti norme .

al servizio dell'attività aziendale attestata da vincolo registrato nei registri immobiliari per aziende aventi una superficie di solaio coperto di almeno mq. 1000, è ammessa la formazione di una unità abitativa conseguita attraverso la conversione di superfici esistenti, limitatamente ad una sola unità abitativa avente S.A. max mq. 80

5. Incremento unità produttive.

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità produttive, per ogni nuova unità aggiunta eccedente la prima dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima pari a ¼ della superficie della nuova unità ricavata pertinenziale ad essa. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del

richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

6. Parcheggi ed altri volumi interrati.

Nell'ambito è ammessa la formazione i autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali alla produzione all'interno della originaria sistemazione del suolo .

Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La realizzazione di volumi interrati non aventi funzione tale da costituire S.A. a è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni:

- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 2/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.
- Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori.

CAPO III GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

ART. 30 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL CAPOLUOGO (ARU)

1. Definizione

L'ambito, per sua natura complesso ed articolato in una pluralità di situazioni diverse, comprende i territori del Centro sia antecedenti al 1970 che interessati dall'espansione negli ultimi tre decenni. L'attuale presenza di forti incoerenze nel modello evolutivo dei tessuti di espansione, che ne riducono il grado di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio di sostenere i margini di sviluppo ancora compatibile del sistema residenziale locale, inducono l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili.

Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi.

A tal riguardo, ferma restando la considerazione dell'ARU come ambito saturo, entro cui pertanto non può valersi l'applicazione di Indice di Utilizzazione Insediativa e conseguentemente non è ammessa la nuova edificazione, il Piano, in corrispondenza delle situazioni di maggior complessità, in cui appare funzionale ad una definitiva sistemazione dell'insediamento una integrazione dello stesso accompagnata da un definitivo compimento del sistema delle infrastrutture e dei servizi, identifica con apposito perimetro i territori che vengono sottoposti a Schema di Riassetto Urbano (SRU).

Lo Schema di Riassetto Urbano è volto a definire graficamente e normativamente l'evoluzione di una determinata porzione del sistema insediato urbano verso un assetto maggiormente confacente con gli obbiettivi del PUC, ed in tal senso comprende all'interno del proprio perimetro sia parti del sistema urbano classificato ARU che specifiche aree, in genere interne o contigue all'ARU, identificate quali componenti dell'ambito denominato con la sigla AR-CU n° (Ambito di riqualificazione del sistema insediato n.°), le cui disposizioni normative sono specificate al successivo art.. 31.

Il contenuto di ciascun Schema di Riassetto, ordinato secondo la numerazione assegnata, viene esposto al successivo art. 31, che comprende le analitiche "schede di intervento" per ciascuna porzione d'ambito AR-CU entro cui è prevista la nuova edificazione al fine consentire la definizione dei fattori positivi e delle ricadute sul territorio in opere e servizi che tali interventi necessariamente produrranno.

Relativamente alle porzioni d'ambito ARU che sono ricomprese all'interno degli S.R.U., ove la scheda esposta all'art.. 31 preveda disposizioni o obbligazioni relative agli interventi realizzabili su tali porzioni, le stesse debbono essere considerate come prevalenti rispetto alle ordinarie disposizioni d'ambito previste al presente articolo.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenza ed attività direzionali e professionali;

funzioni del connettivo urbano:

ricettività turistica, alberghiera e extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;

attività produttive, nei limiti della conservazione delle attività esistenti;

sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

2.1. Indice di Utilizzazione Insediativa

Relativamente a tutte le funzioni d'uso l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di I.U.I. sulle aree libere.

3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3.1 Disposizioni generali

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con osservanza delle condizioni che seguono:

La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante, fatto salvo quanto disposto al successivo punto 3.1.1.

Non è ammessa la conversione alla destinazione residenziale di superfici poste al piano terreno degli edifici ed aventi destinazione commerciale.

Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono strettamente condizionati al soddisfacimento di puntuali esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico e sono limitati ad un massimo del 20 % della quota di volumetria v.p.p. esistente sino a 300 mc. oltre al 10% della quota compresa tra 301 e 500 mc., non devono produrre sopraelevazioni dell'altezza massima dell'edificio eccedenti i m. 1,00, e debbono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti e dei parametri edilizi che seguono:

- DF= non minore di quella preesistente con un minimo di m. 6,00, con osservanza comunque tra pareti finestrate frontistanti di una distanza minima di m. 10,00
- DC = m. 2,00
- DS = non minore di quella preesistente con un minimo di m. 3,00

Gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità abbia S.A. non inferiore a mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 40.

Gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Nel caso di interventi comportanti la variazione di destinazione d'uso dei piani terreni con l'attribuzione di destinazione commerciale in misura superiore a mq. 200 di S.A., gli stessi risulteranno ammissibili alla condizione della compatibilità degli effetti indotti dalla nuova sistemazione sulla domanda di sosta autoveicolare pubblica e privata. Tale compatibilità dovrà essere accertata previo studio specifico esteso all'ambito di presumibile influenza.

3.1.1. Interventi comportanti integrale variazione della destinazione d'uso

All'interno degli interventi di ristrutturazione è ammesso il mutamento della destinazione d'uso nel fabbricato esistente verso quella abitativa alla condizione della integrale conservazione della sagoma d'ingombro del fabbricato.

Il rilascio del titolo abilitativo all'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume impegno alla contestuale realizzazione e cessione gratuita all'uso pubblico di una superficie di parcheggio pubblico almeno pari a quella oggetto di conversione alla S.A. abitativa prevista dal progetto.

Il Comune potrà disporre che l'obbligazione possa essere convertita, a parità di onere per l'attuatore, nell'accollo alla realizzazione di altra pari superficie di standard o di infrastruttura di servizio collettivo.

3.2. Incremento del numero delle unità abitative

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

3.3. Sostituzione e ricomposizione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia con attribuzione di destinazione scelta tra quelle consentite nell'ambito, sono ammessi con la limitazione che nel caso di intervento volto alla attribuzione di destinazione residenziale a quantità di S.A. demolite aventi destinazione d'uso diversa, alla quantità di V (volume) realizzabili deve essere applicata una riduzione del 30%.

Tale riduzione non opera per gli edifici aventi volume v.p.p. sino a mc. 400.

La ricostruzione dovrà realizzarsi con i parametri edilizi specificati nel seguito all'interno del medesimo lotto contiguo di proprietà, compreso all'interno dell'ambito, da asservirsi alla nuova costruzione con verifica che la ricostruzione rispetto all'area asservita non ecceda in ogni caso l'applicazione di I.U.I. massimo di 0,30 mq/mq.

Parametri edilizi della nuova edificazione

- V (volume vuoto per pieno) = non maggiore di quello demolito con eventuale riduzione ove prescritta.
- S.A. = sino al 110% di quella oggetto di demolizione
- H max pari a quella media dei 3 fabbricati residenziali più elevati nel raggio di 50 metri
- RV compresa tra 3,8 e 4,3
- DF max = 10 m.
- $DS = 5 \, \text{m}$.
- DC = 5 m.

Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere la riqualificazione ambientale dell'area interessata dal fabbricato demolito.

Ove in contestualità all'intervento e su richiesta del Comune vengano individuate superfici di pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità) e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, l'edificio da realizzare potrà fruire di un maggior volume pari all'applicazione di un I.U.I. pari a 0,10 mq/mq su tali superfici, con un massimo di incremento di mq. 100 di S.A..

Sono consentiti nell'ambito gli interventi di ricomposizione edilizia definiti al punto 28.7 dell'art. 5 delle presenti Norme, con la specificazione che gli interventi di cui al secondo comma del punto sopra citato dovranno osservare i medesimi parametri edilizi degli incrementi volumetrici in assenza di asservimento.

3.4. Porticati ad uso di parcheggio autoveicolare

Al fine di favorire la dotazione di parcheggio autoveicolare di pertinenza, è ammesso che gli edifici già documentalmente esistenti alla data del 6 agosto 1984 (D.C.C. di adozione del progetto del previgente P.R.G.) sprovvisti di altre superfici per la sosta veicolare, possano essere integrati da un porticato della superficie massima di mq. 30 destinato a parcheggio di pertinenza dell'unità abitativa con vincolo trascritto.

Ai fini di quanto disposto al successivo punto l'intervento non concorre alla determinazione del volume v.p.p. da utilizzare per la verifica del R.V.

3.5. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non potranno comportare il raggiungimento di un R.V. maggiore di 4,4 salvo il caso dell'incremento del valore preesistente entro il 5%.

4. Margini di flessibilità ammessi negli ambiti ARU.

È ammessa, al solo fine del conseguimento di prestazioni paesistiche, ambientali e tipologiche più qualificate, la variazione del parametro relativo all'incremento dell'altezza massima stabilito in ml. 1 con possibilità di aumento dell'incremento stesso entro il limite massimo del 50 %.

Il ricorso al presente articolo dovrà essere espressamente dichiarato e richiamato e sottoposto al parere vincolante della Commissione Edilizia e dovrà essere motivato da esigenze di ricucitura del manto di copertura, o dalla presenza di fronti a diversa altezza assolutamente contrastanti con lo skyline di riferimento che ne comportino un evidente miglioramento del rapporto dell'edificio con il contesto di riferimento.

L'utilizzo della flessibilità di cui sopra non deve generare variazioni della sagoma del fabbricato evidentemente artificiose, tali da alterare in senso peggiorativo l'immagine del fabbricato stesso.

L'accoglimento di istanze in tal senso formulate non costituirà precedente per altri interventi, ma ogni singolo caso dovrà essere autonomamente valutato.

Sulla base di adeguata documentazione atta a dimostrare la possibilità di superare una distonia compositiva evidente nel patrimonio edilizio presente, al fine di migliorare l'immagine di un fabbricato, edificato in data anteriore alla data di adozione del previgente P.R.G., e di omologarne le caratteristiche tipologiche al contesto d'intorno, è ammesso, quale disposizione di flessibilità, da attuare con il rilascio di titolo convenzionato con il Comune, che l'intervento di recupero di un fabbricato esistente comprenda un incremento della S.A. in misura maggiore di quello di norma, alla condizione che comunque l'altezza massima sia contenuta entro i m. 9,20 e la densità volumetrica (rapporto tra la sommatoria dei volumi v.p.p. riferita al lotto contiguo di proprietà non risulti maggiore ai 4/5 di quella media del contesto di zona omogenea B definito dalle vie pubbliche principali.

5 Modalità per il recupero di fabbricati incongrui.

I manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti nella zona possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale conservandone la stereometria e con impiego di materiali coerenti con il contesto edificato, e la destinazione d'uso esistente.

In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso abbia funzione pertinenziale e sia realizzato in aderenza o abbia distanza da quello principale sino a m. 30 o all' interno del lotto contiguo della stessa proprietà fondiaria, è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità di S.A. pari alla superficie di sedime al netto dei muri perimetrali del manufatto sino mq. 25 e oltre al 50% dell'eccedenza con un massimo non valicabile di mq. 40 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nello stesso lotto contiguo, con le modalità disposte per gli ampliamenti in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

L'intervento non dovrà aumentare l'R.V. preesistente nel fabbricato principale.

Il progetto dovrà prevedere l'accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

6. Volumi interrati per parcheggi privati.

Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo

Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le sequenti condizioni:

la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.

Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 50.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,40.

Sulla base di progetto unitario comprendente la formazione di parcheggio interamente ricompreso nella morfologia originaria del terreno, e di capacità di almeno n° 10 posti auto, è ammesso derogare dalla superficie netta massima ammissibile alla condizione che il soggetto attuatore assuma impegno nei confronti del Comune alla contestuale realizzazione e cessione gratuita all'uso pubblico di un numero di posti auto (scoperti o coperti) non inferiori a 1/2 di quelli privati da realizzare, con arrotondamento all'unità più vicina.

Il Comune potrà disporre che l'obbligazione possa essere convertita , a parità di onere per l'attuatore, nell'accollo alla realizzazione di altra superficie di standard o di infrastruttura di servizio collettivo.

ART. 31 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER COMPLETAMENTO DEL SISTEMA URBANO (AR-CU) soggetti a SRU da 1 a 12 e AR-CU da 1 a 21)

1. Definizione

L'ambito AR-CU è costituito da superfici prevalentemente libere, interne o contigue a sistema urbano di fondovalle, di cui costituiscono risorsa al fine dell'integrazione a completamento del sistema stesso.

In relazione alla loro funzione, e in accordo con quanto indicato al punto 1 dell'art. 25, parte delle superfici d'ambito AR-CU sono comprese all'interno del perimetro di territori soggetti a schema di riassetto urbano (SRU) e restano pertanto disciplinate in conseguenza delle indicazioni presenti nella scheda generale di SRU, mentre le restanti sono disciplinate dalla propria scheda.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano:
- ricettività turistica, alberghiera e extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- attività produttive, nei limiti della conservazione delle attività esistenti;
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

3. Gli schemi di riassetto urbano e le schede d'ambito AR-CU

Gli schemi di Riassetto Urbano disciplinano nel dettaglio l'evoluzione di una determinata porzione del sistema insediato urbano verso un assetto maggiormente confacente con gli obbiettivi del PUC, ed in tal senso comprendono all'interno del proprio perimetro sia parti del sistema urbano che le aree componenti l'ambito AR-CU ciascuna numerata in maniera distinta per ciascun SRU.

Le disposizioni relative a tali aree AR-CU sono definite attraverso schede raccolte per ciascun SRU che contengono i parametri principali d'intervento da osservare nell'attuazione delle previsioni del Piano, ivi compreso l'accollo alla formazione di determinate opere infrastrutturali di interesse generale.

Lo Schema di Riassetto Urbano è costituito da una lettura sintetica dell'insediamento, dell'analisi delle criticità presenti e delle potenzialità evolutive, e dei conseguenti indirizzi di evoluzione assegnati dal PUC anche in relazione alla composizione dell'insediamento ed alla sua qualificazione paesistica.

Ciascun S.R.U. è corredato da una rappresentazione grafica che ne indica gli elementi essenziali di assetto, da osservare nell'attuazione delle sue previsioni, e dalla raccolta delle schede d'intervento relative alle aree d'ambito AR-CU interne.

Gli ambiti AR-CU non compresi all'interno di Schemi di Riassetto sono numerati progressivamente e sono disciplinati da singole schede di intervento, che ne identificano i parametri edilizi ed urbanistici da osservare nella attuazione, le condizioni operative e funzionali e le eventuali prestazioni pubbliche da accollarsi al soggetto attuatore degli interventi privati, ove sia prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato.

Gli Schemi di Riassetto Urbano, le pertinenti schede di intervento in ambito AR-CU, e le schede d'ambito AR-CU n° () sono raccolte in un apposito repertorio, in fascicolo separato, a far parte integrante delle presenti Norme.

4. Indicazioni attuative a carattere generale

Ove specificato nella scheda di intervento il rilascio del titolo abilitativo per la nuova edificazione di tipo residenziale resta subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune, con la quale, in via generale e fatte salve indicazioni diverse contenute nella scheda d'ambito) il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione ed alla cessione al Comune di opere infrastrutturali

di interesse generale o di superfici di standard urbanistico (parcheggio o verde pubblico attrezzato),

Ove la scheda, prescrivendo l'obbligo di convenzione, non specifichi l'entità della prestazione pubblica prevista, debbono intendersi richiamati gli obblighi in materia di standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 con conseguente indicazione di una entità almeno pari a mq. 18 per ogni abitante (25 mq. di S.A. in base all'art. 33 della L.R. 36/1997)

Nella eventualità di progetti unitari attuabili per settori, previo accordo tra il Comune e i Soggetti Attuatori interessati alla edificazione, questi si impegneranno a realizzare ciascuno per proprio conto, le opere stabilite in convenzione, sempre che queste abbiano autonoma possibilità di esecuzione e compiutezza.

È facoltà della Civica Amministrazione, nel caso in cui se ne presentasse la necessità, di chiedere ai Soggetti Attuatori la realizzazione di opere di interesse generale al di fuori del luogo di intervento, o di convertire l'obbligazione in monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche, già oggetto di approvazione.

5. Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione

I fabbricati nel numero indicato nelle schede dovranno essere di forma regolare (rettangolare o quadrata), con copertura a falde, preferibilmente con tipologia a padiglione nei fabbricati aventi oltre due piani fuori terra, con sporti di gronda contenuti in via di massima entro m. 0,50, con eventuale apposizione di muretto d'attico.

Il manto di copertura dovrà essere in ardesia o alternativamente in tegole marsigliesi, con eventuali sovrastrutture di tipo tradizionale

Gli infissi dovranno essere in legno o alluminio colorati in bianco per le finestre e verde vagone per le persiane, bucature rettangolari per finestre a due ante, gronde e pluviali esclusivamente in rame.

La facciata dovrà essere ultimata esclusivamente in arenino, con coloritura nella gamma delle terre.

Il margine esterno di eventuali balconi non dovrà eccedere il minimo rettangolo posto a distanza di m. 1,20 dal filo esterno del perimetro principale dell'edificio.

Il fronte dell'edificio non dovrà presentare asimmetrie tipologicamente non corrette.

Nel caso di utilizzo del piano terra come autorimessa, dovrà essere realizzato un solo accesso.

Tale accesso dovrà essere posto in asse con le finestre soprastanti ed impegnare i fronti laterale o il fronte posteriore.

Negli ambiti collinari è obbligatorio che la somma dei volumi delle sistemazioni esterne per riporti e terrapieni attorno al nuovo edificio non superino il 30% del volume edificato, e che i muri di contenimento siano rivestiti in masselli di pietra a spacco a corsi regolari, con giunti riscagliati alla maniera tradizionale per uno spessore non inferiore a cm. 25.

6. Interventi consentiti sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti all'interno delle aree AR-CU, non espressamente disciplinati dalla relativa scheda sono consentiti i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia con osservanza delle condizioni che seguono:

La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.

Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono strettamente condizionati al soddisfacimento di puntuali esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico e sono limitati ad un massimo del 20 % della quota di volumetria v.p.p. esistente sino a 300 mc. oltre al 10% della quota compresa tra 301 e 500 mc., non devono produrre sopraelevazioni

dell'altezza massima dell'edificio eccedenti i m. 1,00, e debbono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti e dei parametri edilizi che seguono:

DF= non minore di quella preesistente con un minimo di m. 6,00, con osservanza comunque tra pareti finestrate frontistanti di una distanza minima di m. 10,00

DC = m. 2.00

DS = non minore di quella preesistente con un minimo di m. 3,00

Non sono consentiti interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative esistenti.

6.1. Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia

Gli interventi di sostituzione o ricomposizione edilizia sono ammessi esclusivamente all'interno del progetto unitario disciplinato dalla scheda di intervento con le modalità che seguono:

Ove le schede di sub-ambito disciplinino modalità d'intervento riconducibili al presente punto, quanto disposto nella scheda possiede carattere prevalente rispetto alle presenti disposizioni a carattere generale.

In presenza nell'area di intervento di volumi legittimi ne è consentito il recupero attraverso interventi di sostituzione o ricomposizione da comporsi liberamente all'interno del medesimo lotto di proprietà, a condizione che lo stesso **non ne** comporti il mutamento di destinazione d'uso verso quella abitativa o commerciale.

In alternativa, ed ove i predetti manufatti abbiano evidente tipologia incongrua, sempre condizionatamente all'inclusione nel progetto unitario d'ambito, è ammesso che contestualmente alla demolizione del manufatto possa utilizzarsi una disponibilità di S.A. aggiuntiva rispetto a quella derivante dalla scheda di intervento, pari ad un terzo della superficie di sedime al netto dei muri perimetrali del manufatto, da disporre in integrazione della nuova edificazione prevista con la maggiorazione dell'accollo già eventualmente previsto nella scheda di intervento alla contestuale realizzazione e cessione gratuita all'uso pubblico di una superficie di parcheggio almeno pari a quella recuperata come aggiuntiva rispetto alla scheda.

In ogni caso la maggiorazione della S.A. ammissibile non potrà accedere il 10% dell'entità massima di SA determinata dalla scheda.

Il Comune potrà disporre che l'obbligazione possa essere convertita , a parità di onere per l'attuatore, nell'accollo alla realizzazione di altra superficie di standard o di infrastruttura di servizio collettivo.

7. Volumi interrati per parcheggi privati.

All'interno degli ambiti AR-CU la realizzazione di volumi interrati destinati al parcheggio o ad altre funzione pertinenziali è ammesso esclusivamente se inserito in progetti di attuazione delle previsioni del Piano, consentiti dalla scheda di intervento ed alle condizioni che seguono:

Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:

la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/4 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.

Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mg. 50.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,40.

Sulla base di progetto unitario comprendente la formazione di parcheggio interamente ricompreso nella morfologia originaria del terreno, e di capacità di almeno n° 10 posti auto, è ammesso derogare dalla superficie netta massima ammissibile alla condizione che il soggetto attuatore assuma impegno nei confronti del Comune alla contestuale realizzazione e cessione

gratuita all'uso pubblico di un numero di posti auto (scoperti o coperti) non inferiori a 1/2 di quelli privati da realizzare, con arrotondamento all'unità più vicina.

I Comune potrà disporre che l'obbligazione possa essere convertita, sulla base dei criteri previsti per la monetizzazione alternativa ai sensi della L.R. 24/2001, nell'accollo alla realizzazione di altra superficie di standard urbanistico o di infrastruttura di servizio collettivo nell'ambito dell'intorno urbanistico-funzionale dell'intervento.

8. flessibilità degli ambiti AR

Trascorsi due anni a far data dall'entrata in vigore del Piano è consentito quale disposizione di flessibilità che il progetto unitario eventualmente previsto come obbligatorio in scheda possa essere proposto da soggetti possessori della disponibilità giuridica di immobili in grado di esprimere una potenzialità di S.A. non inferiore al 70% di quella prevista come massima nella scheda.

In tal caso alla S.A. conseguibile da parte dei proponenti sulla base dell'I.U.I. della scheda viene applicata una riduzione del 20%, con contestuale obbligo di accollo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione prevista nella scheda per l'intero ambito.

Con l'applicazione della presente disposizione le previsioni del PUC relative all'ambito stesso di intendono completamente compiute con caducazione di ogni ulteriore potenzialità edificatoria su tutte le aree comprese nell'ambito.

ART. 32 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER COMPLETAMENTO DEI SISTEMI MINORI COLLINARI (AR-CP soggetti a SRU n°() da 13 a 15 e AR-CP n°() da 1 a 9).

1. Definizione

L'ambito corrisponde ad insiemi di aree libere da edificazioni significative, situati nel fondovalle interno e nella mezza costa lungo le viabilità principali di risalita, entro cui appare opportuna la collocazione di singoli elementi di integrazione del tessuto residenziale già presente, in correlazione a significative componenti di nuova previsione dell'impianto infrastrutturale.

Nell'articolato che segue vengono determinate le disposizioni generali di riferimento per l'intero ambito.

Parte delle superfici d'ambito AR-CP sono comprese all'interno del perimetro di territori soggetti a schema di riassetto urbano (SRU) e restano pertanto disciplinate, attraverso conseguenti schede di sub-ambito in adempimento delle indicazioni presenti nella scheda generale di SRU, mentre le restanti sono direttamente disciplinate dalla propria scheda, che ove occorre indica le modalità di concorso alla riqualificazione del sistema infrastrutturale.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenza ed attività direzionali e professionali;

funzioni del connettivo urbano:

ricettività turistica, alberghiera e extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;

attività produttive, nei limiti della conservazione delle attività esistenti; sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

3. Gli schemi di riassetto urbano e le schede d'ambito AR-CP

Gli schemi di Riassetto (SRU) disciplinano nel dettaglio l'evoluzione di una determinata porzione del sistema insediato verso un assetto maggiormente confacente con gli obbiettivi del PUC, a riconnettere in un quadro di positività complessiva l'evoluzione degli impianti edificati periurbani. Lo Schema di Riassetto (analogo a quello illustrato all'art. 26) è costituito da una lettura sintetica dell'insediamento, dell'analisi delle criticità presenti e delle potenzialità evolutive, e dei conseguenti indirizzi di evoluzione assegnati dal PUC anche in relazione alla composizione dell'insediamento ed alla sua qualificazione paesistica, e comprende al proprio interno le singole schede di intervento relative alle porzioni dell'ambito AR-CP comprese entro il perimetro dello Schema..

Gli ambiti AR-CP non compresi all'interno di Schemi di Riassetto sono numerati progressivamente e sono disciplinati da singole schede di intervento, che ne identificano i parametri edilizi ed urbanistici da osservare nella attuazione, le condizioni operative e funzionali e le eventuali prestazioni pubbliche da accollarsi al soggetto attuatore degli interventi privati, ove sia prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato.

Gli Schemi di Riassetto Urbano, le pertinenti schede di intervento in ambito AR-CP, e le schede d'ambito AR-CP n° () sono raccolte in un apposito repertorio, in fascicolo separato, a far parte integrante delle presenti Norme.

4. Indicazioni attuative a carattere generale

Ove specificato nella scheda di intervento il rilascio del titolo abilitativo per la nuova edificazione di tipo residenziale resta subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune, con la quale, in via generale e fatte salve indicazioni diverse contenute nella scheda d'ambito) il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione alla cessione al Comune di opere infrastrutturali di interesse generale o di superfici di standard urbanistico (parcheggio o verde pubblico attrezzato),

Ove la scheda, prescrivendo l'obbligo di convenzione, non specifichi l'entità della prestazione pubblica prevista, debbono intendersi richiamati gli obblighi in materia di standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 con conseguente indicazione di una entità almeno pari a mq. 18 per ogni abitante (25 mg. di S.A. in base all'art. 33 della L.R. 36/1997)

Nella eventualità di progetti unitari attuabili per settori, previo accordo tra il Comune e i Soggetti Attuatori interessati alla edificazione, questi si impegneranno a realizzare ciascuno per proprio conto, le opere stabilite in convenzione, sempre che queste abbiano autonoma possibilità di esecuzione e compiutezza.

È facoltà della Civica Amministrazione, nel caso in cui se ne presentasse la necessità, di chiedere ai Soggetti Attuatori la realizzazione di opere di interesse generale al di fuori del luogo di intervento, o di convertire l'obbligazione in monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche, già oggetto di approvazione.

5. Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione

I fabbricati nel numero indicato alle schede dovranno essere di forma regolare (rettangolare o quadrata), con copertura a falde, preferibilmente con tipologia a padiglione nei fabbricati aventi oltre due piani fuori terra, con sporti di gronda contenuti in via di massima entro m. 0,50, con eventuale apposizione di muretto d'attico.

Il manto di copertura dovrà essere in ardesia o alternativamente in tegole marsigliesi, con eventuali sovrastrutture di tipo tradizionale

Gli infissi dovranno essere in legno o alluminio colorati in bianco per le finestre e verde vagone per le persiane, bucature rettangolari per finestre a due ante, gronde e pluviali esclusivamente in rame.

La facciata dovrà essere ultimata esclusivamente in arenino, con coloritura nella gamma delle terre.

Il margine esterno di eventuali balconi non dovrà eccedere il minimo rettangolo posto a distanza di m. 1,20 dal filo esterno del perimetro principale dell'edificio.

Il fronte dell'edificio non dovrà presentare asimmetrie tipologicamente non corrette.

Nel caso di utilizzo del piano terra come autorimessa, dovrà essere realizzato un solo accesso.

Tale accesso dovrà essere posto in asse con le finestre soprastanti ed impegnare i fronti laterale o il fronte posteriore.

Negli ambiti collinari è obbligatorio che le sistemazioni esterne (riporti e terrapieni) non superino il 30% del volume edificato, e che i muri di contenimento siano rivestiti in pietra a spacco a corsi regolari.

6. Interventi consentiti sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti all'interno delle aree AR-CU, non espressamente disciplinati dalla relativa scheda sono consentiti i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia con osservanza delle condizioni che seguono:

La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.

Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono strettamente condizionati al soddisfacimento di puntuali esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico e sono limitati ad un massimo del 20 % della quota di volumetria v.p.p. esistente sino a 300 mc. oltre al 10% della quota compresa tra 301 e 500 mc., non devono produrre sopraelevazioni dell'altezza massima dell'edificio eccedenti i m. 1,00, e debbono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti e dei parametri edilizi che seguono:

DF= non minore di quella preesistente con un minimo di m. 6,00, con osservanza comunque tra pareti finestrate frontistanti di una distanza minima di m. 10,00

DC = m. 2,00

DS = non minore di quella preesistente con un minimo di m. 3,00

Non sono consentiti interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative esistenti.

6.1. Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia

Gli interventi di sostituzione o ricomposizione edilizia sono ammessi esclusivamente all'interno del progetto disciplinato dalla scheda di intervento. con le modalità che seguono:

In presenza nell'area di intervento di volumi legittimi ne è consentito il recupero attraverso interventi di sostituzione o ricomposizione da comporsi liberamente all'interno del medesimo lotto di proprietà, a condizione che lo stesso ne non comporti il mutamento di destinazione d'uso verso quella abitativa o commerciale.

In alternativa, ed ove i predetti manufatti abbiano evidente tipologia incongrua, sempre condizionatamente all'inclusione nel progetto unitario d'ambito, è ammesso che contestualmente alla demolizione del manufatto possa utilizzarsi una disponibilità di S.A. aggiuntiva rispetto a quella derivante dalla scheda di intervento, pari ad un terzo della superficie di sedime al netto dei muri perimetrali del manufatto, da disporre in integrazione della nuova edificazione prevista con la maggiorazione dell'accollo già eventualmente previsto nella scheda di intervento alla contestuale realizzazione e cessione gratuita all'uso pubblico di una superficie di parcheggio almeno pari a quella recuperata come aggiuntiva rispetto alla scheda..

In ogni caso la maggiorazione della S.A. ammissibile non potrà accedere il 10% dell'entità massima di SA determinata dalla scheda.

Il Comune potrà disporre che l'obbligazione possa essere convertita , a parità di onere per l'attuatore, nell'accollo alla realizzazione di altra superficie di standard o di infrastruttura di servizio collettivo.

7. Volumi interrati per parcheggi privati.

All'interno degli ambiti AR-CP la realizzazione di volumi interrati destinati al parcheggio o ad altre funzione pertinenziali è ammesso esclusivamente se inserito in progetti di attuazione delle previsioni del Piano, esplicitamente previsti dalla scheda di intervento ed alle seguenti condizioni: La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:

la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/2 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.

Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 50.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,40.

8. Flessibilità degli ambiti AR

Trascorsi due anni a far data dall'entrata in vigore del Piano è consentito quale disposizione di flessibilità che il progetto unitario eventualmente previsto come obbligatorio in scheda possa essere proposto da soggetti possessori della disponibilità giuridica di immobili in grado di esprimere una potenzialità di S.A. non inferiore al 70% di quella prevista come massima nella scheda.

In tal caso alla S.A. conseguibile da parte dei proponenti sulla base dell'I.U.I. della scheda viene applicata una riduzione del 20%, con contestuale obbligo di accollo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione prevista nella scheda per l'intero ambito.

Con l'applicazione della presente disposizione le previsioni del PUC relative all'ambito stesso di intendono completamente compiute con caducazione di ogni ulteriore potenzialità edificatoria su tutte le aree comprese nell'ambito.

ART. 33 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI AR-AP

1. Definizione

Corrispondono ad ambiti di ridotta dimensione unitaria, in genere localizzati nella piana di fondovalle, ove sono presenti edifici ed attrezzature per le attività produttive o di deposito che, in alcuni casi per la contiguità con il sistema a dominante residenziale meritano di essere convertiti a funzioni maggiormente compatibili, ed in ogni caso migliorati qualitativamente al fine di adeguarsi ai caratteri del contesto.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Nella conferma delle funzioni economiche assolte è consentita la presenza di laboratori di ricerca e di analisi, depositi, uffici, spazi espositivi connessi alla produzione, abitazione connessa alle funzioni economiche nella misura di mq. 80 di S.A. abitativa per ciascuna attività produttiva con possibilità di incremento nella misura di 1/20 della superficie netta coperta dell'azienda, con un massimo non valicabile per lotto di mq. 150., attrezzature ricreative e sociali per il personale dipendente, nonché i volumi tecnici.

I magazzini e i depositi, che possono essere anche a servizio di attività industriali e artigianali esterne all'ambito e gli spazi per attività commerciali all'ingrosso, sono ammessi nella misura massima del 50% della superficie coperta dell'ambito AR-AP.

La funzione residenziale è consentita esclusivamente ove esplicitamente richiamata nella pertinente scheda in connessione ad interventi comportanti riqualificazione urbanistica ed ambientale della zona interessata, secondo i parametri indicati nella scheda stessa.

L'attività di distribuzione in conformità con quanto indicato dalla disciplina del commercio è ammessa esclusivamente relativamente ad esercizi non alimentari nei limiti di mq. 300 di superficie di vendita, finalizzati alla vendita dei soli prodotti derivati o connessi alla tipologia della produzione .

3. Disciplina degli interventi ammessi - Schede d'ambito

Fatti salvi gli elementi di disciplina generale comune a tutte le aree classificate AR-AP indicati nel seguito del presente articolo, la disciplina di dettaglio di ciascun ambito viene esposta in specifiche schede di intervento, in cui vengono specificati i parametri edilizi ed urbanistici da osservare nella attuazione, le condizioni operative e funzionali e le eventuali prestazioni pubbliche da accollarsi al soggetto attuatore degli interventi privati, ove sia prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato, ed infine particolari condizioni di flessibilità d'intervento, da considerarsi già conformi con il Piano.

Le singole schede d'ambito AR-AP (in numero di cinque) sono raccolte nel repertorio, in fascicolo separato, a far parte integrante delle presenti Norme.

4. Disciplina a carattere generale

Gli elementi normativi che seguono sono applicabili entro tutti gli ambiti ove non contrastanti con la disciplina contenuta nella specifica scheda d'ambito che ha valore prevalente.

4.1. Interventi sugli edifici esistenti

Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza mutamento della destinazione d'uso
- ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso della medesima entità del volume v.p.p. esistente e

regolarmente assentito, fermo restando che la SA non potrà superare di oltre il 30% quella preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere accompagnati da uno studio organico d'insieme, riferito a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso con la finalità di pervenire ad un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale e dovranno prevedere la realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistici nella misura minima di mq. 1 per ogni 10 mq. di S.A. prevista.

I parametri edilizi di intervento sono quelli indicati nelle singole schede.

Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato con la quale il concessionario: precisa la natura delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento eventualmente necessarie ed assume l'impegno per la relativa realizzazione;

precisa la natura e l'entità' delle emissioni prodotte;

precisa le modalità e fornisce i progetti per la depurazione ove necessaria ed assume i relativi impegni con particolare riferimento alla depurazione delle acque di risulta in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 319/76 (Artt.28 e 29) e S.M.I.;

si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare ogni altra forma di inquinamento, anche acustico, nel rispetto delle vigenti Leggi;

precisa le modalità e fornisce i progetti necessari per riqualificare l'ambiente, per migliorare la permeabilità del suolo e per la creazione di barriere vegetali;

si impegna a soddisfare i fabbisogni di dotazioni per spazi pubblici e parcheggi ai sensi dell'Art.5 del DM n. 1444/68, anche attraverso la monetizzazione alternativa a favore del Comune.

4.2. Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia

Gli interventi di sostituzione o ricomposizione edilizia sono ammessi esclusivamente per piccoli edifici a carattere pertinenziale dell'attività principale aventi superficie coperta massima di mq. 50. Tali edifici possono essere oggetto di recupero attraverso interventi di sostituzione o ricomposizione da comporsi liberamente all'interno del medesimo lotto di proprietà, a condizione della permanenza dello loro destinazione d'uso e della S.C. originaria..

5. Parcheggi ed altri volumi interrati.

Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo

Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:

la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 2/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.

Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 50.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,40.

ART. 34 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AR-AP-NI (nn)

1. Definizione

Si tratta delle aree attribuite al sistema produttivo locale da uno strumento urbanistico attuativo nella forma del Piano Particolareggiato di Iniziativa Comunale, approvato ai sensi della previgente disciplina, in cui non sono state ancora compiutamente attuate le previsioni del citato P.P..

Esse sono localizzate lungo la sponda sinistra del torrente Petronio, nelle località di denominate Valscura, Tangoni, Battilana e comprendono altresì il complesso di aree produttive a margine del torrente Bargonasco e sono state individuate nell'obbiettivo di un organico completamento tale da contemperare le esigenze d spazi e funzionalità per il sistema produttivo con quelle di qualificazione urbanistica ed architettonica.

Tutte le porzioni di suolo, edificato ed inedificato comprese nelle sopra specificate aree sono sottoposte :

- alle presenti norme di attuazione
- alle disposizioni grafiche contenute negli elaborati di progetto delle tavole allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 : le quali costituiscono schema di assetto nell'organizzazione delle aree e disciplina paesistica delle stesse, sia pur non allegate materialmente alle presenti norme, ne costituiscono traccia per l'organizzazione dei progetti e la posizione degli edifici, nonché nell'organizzazione degli spazi pubblici;
- allo schema d'assetto urbanistico per le aree edificabili è Sub Condizione alla L. R. 9/93 (istanza di deroga quando ricorra)

1.1. Finalità delle previsioni

Costituisce esplicita finalità delle disposizioni dell'ambito la realizzazione coordinata di interventi di formazione di nuove edificazioni di tipo produttivo, prospettando un' inversione di tendenza nelle modalità e nel linguaggio costruttivo, attraverso la riproposizione di tipologie edilizie che recuperino elementi propri della tradizione costruttiva.

2. Modalità di attuazione

Il termine di attuazione dei successivi ambiti è identificato con la vigenza del P.U.C. entro il quale termine dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione previste .

L'attuazione dei progetti , avviene previo stipula della Convenzione , per ciascun ambito nelle successive schede sono indicate le prestazioni in termini di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il termine per la sottoscrizione della Convenzione Attuativa sono stabilii per ciascun ambito nella rispettiva tabella indicata nel seguito del presente articolo .

Infruttuosamente, decorsi i termini per la sottoscrizione della Convenzione Attuativa stabiliti per ciascun ambito, la Civica Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, tenuto conto dell'assetto delle urbanizzazioni previste, per ciascun ambito di intervento e del relativo stato di attuazione, può procedere alla diretta realizzazione di stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria previste, in applicazione delle pertinenti disposizioni in materia di opere pubbliche; laddove il Comune riceva gratuitamente le aree necessarie il relativo valore sarà portato a scomputo in sede di stipula della Convenzione Attuativa del corrispondente ambito.

Dette opere di urbanizzazione direttamente realizzate dalla Civica Amministrazione possono essere limitate , in attesa dell'attuazione degli interventi edificatori , alle parti indispensabili per consentire l'accessibilità ai lotti serviti.

A seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicate qualora non siano state nel frattempo sottoscritte le Convenzioni Attuative degli ambiti serviti dalle medesime opere i termini per la sottoscrizione delle rispettive convenzioni sono stabiliti in un anno.

Nel caso di sottoscrizione della Convenzione Attuativa, entro i termini fissati : per ciascun ambito ovvero entro il termine come in ultimo indicato, è consentiti ; per le sole urbanizzazioni primarie, la possibilità della loro realizzazione per fasi funzionali di sviluppo dei comparti contigui a quello interessato dalla stipula della Convenzione fermo restando l' obbligo dell' ultimazione di tutte le opere poste a carico prima dell'attestazione .

A seguito della stipula della convenzione attuativa di ciascun ambito è facoltà del Comune richiedere l'esecuzione di particolari opere tra quelle poste a cario a prescindere dai programmi costruttivi dei soggetti attuatori.

É comunque fatta salva la possibilità per la Civica Amministrazione, a prescindere da quanto più sopra indicato, di procedere, per ragioni di pubblico interesse. alla realizzazione di opere di urbanizzazione previste nelle schede di seguito allegate, anche anticipando con propri fondi e con rivalsa dei costi sostenuti, introitando quanto anticipato nei confronti dei soggetti attuatori dei comparti serviti, in sede di stipula delle relative convenzioni.

Per quanto non espressamente ed eccezionalmente disposto nella presente norma si applicano le disposizioni di cui alla legge 36/87 Art. 49 nei casi ivi contemplati

Le indicazioni planimetriche necessarie all'attuazione di quanto indicato sono contenute negli elaborati del P.U.C. relativamente agli ambiti AR-AP-NI () integrate delle tavole allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 le quali costituiscono schema di assetto delle aree e disciplina paesistica

In particolare vengono definiti:

- i limiti di comparto ;
- le superfici insediabili ;
- i lotti funzionali ;
- la posizione degli edifici ;
- la viabilità i parcheggi e le Infrastrutture ;

3. Lo schema di assetto

lo schema di assetto urbanistico costituito dalle disposizioni grafiche contenute negli elaborati di progetto delle tavole allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 individua i possibili ampliamenti degli edifici soggetti alle limitazioni della L.R.9/93 per l'attuazione dei quali risulta necessaria l'acquisizione nelle forme dovute di deroga delle distanze dalle acque pubbliche;

4. Parametri ed indici di edificazione

Agli effetti dell'applicazione delle prescrizioni parametriche indicate nelle tabelle d'ambito si applicano le definizioni che seguono con carattere di prevalenza rispetto alle definizioni contenute nell'art. 4 delle presenti Norme:

- S.t.. (superficie territoriale) per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento che comprende le aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale. Deve essere misurata al netto delle zone destinate alla viabilità, parcheggi, aree pubbliche esistenti perimetralmente all'area e al lordo delle strade di previsione all'interno dell'area
- **Sf.** (superficie fondiaria) per superficie fondiaria si intende la parte residua di area edificatoria che risulta dalla detrazione dalla St. dalle aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

R c (rapporto di copertura) per rapporto di copertura si intende il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta e la SA;

SAU Schema di Assetto Urbanistico lo SAU , definisce con apposita simbologia negli elaborati delle tavole allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 l'assetto planovolumetrico degli eventuali ampliamenti agli edifici previsti dalle schede , delle quali costituisce continuità pianificatoria da assoggettare a Permesso di costruire Convenzionato finalizzata al completamento delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito territoriale o più in generale delle aree produttive di Casarza Ligure . L'attuazione delle previsioni dello SAU sono condizionate alla preventiva autorizzazione di deroga delle distanze dei fabbricati dalle acque pubbliche ai sensi della L. R. 9/93 e s.m.e.i. :

- Altezza massima dei fabbricati ;
- l'altezza massima dei fabbricati è quella indicata delle tavole allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 misurata dalla quota di sistemazione dell'edificio alla gronda dello stesso o all'estradosso della copertura piana;
- I muri di contenimento, in vista, devono presentare una superficie in calcestruzzo opportunamente lavorato con rigature orizzontali, o essere realizzati con pannelli prefabbricati rivestiti in pietra a spacco disposta a corsi regolari, gli stessi non potranno superare l'altezza di ml. 7.00 compreso l'eventuale parapetto pieno. I muri di recinzione con altezza massima ml 1.60 devono essere finiti ad intonaco rustico a rinzaffo;
- La distanza dei nuovi corpi di fabbrica fuoriterra dalle vie pubbliche o di uso pubblico non potrà essere minore di quelle indicate negli elaborati grafici allegati ;
- La distanza minima dai confini di comparto sarà ml. 3.00, salvo i casi in cui il planivolumetrico ammette l'aderenza ;
- I tracciati viari potranno in fase esecutiva subire traslazioni uguali alla sezione stradale ;
- nel caso di ampliamento di edifici preesistenti i parametri di altezza e distanza da osservarsi sono i seguenti :
- altezza massima pari a quella dell'edificio su cui si interviene ;
- distanza minima dai confini pari all'altezza dei fabbricato oggetto di ampliamento o aderenza;
- distanza dalle strade non minore di quella indicata negli elaborati delle tavole allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 ;

nel caso di sostituzione edilizia valgono le indicazioni per le nuove costruzioni previste nelle tabelle di ciascun ambito ;

Le quote altimetriche derivano dal rilievo espressamente approntato;

Tramite queste vengono determinati:

A - i piani relativi alle coperture ;

B - il piano spiccato degli edifici;

C - le sistemazioni del terreno;

In funzione di motivate esigenze statiche e/o architettoniche i parametri relativi alle quote altimetriche di sistemazione del terreno e di imposta degli edifici potranno subire limitate variazioni che dovranno essere contenute in ml. 1, 00.

5. Progetti edilizi

I progetti dei singoli edifici dovranno uniformarsi alle indicazioni progettuali formulate negli elaborati grafici allegati nel rispetto della distribuzione planovolumetrica e delle caratteristiche architettoniche da questo previste;

Potranno essere consentite:

rotazioni dei corpi di fabbrica, rispetto alla giacitura di progetto;

- limitati spostamenti longitudinali e/o trasversali, contenuti in ml.2, 00, dei singoli corpi di fabbrica e dei singoli edifici rispetto alla posizione prevista entro il limite del perimetro del lotto;
- modeste variazioni nell'articolazione dei volumi nel rispetto della superficie coperta ammessa dalle successive norme dislocazione più libera dei sedimi dei fabbricati nello spirito dell' impostazione urbanistico compositiva, mantenendo l'arretramento dei corpi di collegamento, minimo una campata, rispetto alle fronti degli edifici principali;
- variazioni alle partizioni interne ed al sistema delle bucature e degli aggetti di prospetto nella conservazione del linguaggio previsto dall'abaco delle tipologie delle tavole allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999;
- nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dallo schema di assetto articolazione della SLU secondo le esigenze produttive funzionali delle aziende che si andranno ad insediare, superando anche le indicazioni pluripiano contenute nell' abaco delle tipologie, adeguando la dotazione di parcheggi pertinenziali.

6. Norme relative all'uso dei suoli e degli spazi pubblici e privati

Gli spazi pubblici o di uso pubblico, allargamento e/o realizzazione nuova viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico, dovranno essere realizzati in conformità alle norme ed ai regolamenti vigenti per quanto attiene alle reti ed agli impianti tecnologici ed alle opere di finitura, indicativamente descritti negli elaborati grafici delle tavole allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999:

Le zone libere da costruzioni ed infrastrutture dovranno essere sistemate a verde, adeguatamente piantumate con essenze tipiche dei luoghi, come indicativamente riportate nelle tavole di progetto allegate alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 , previa demolizione di tutti i manufatti precari insistenti sull'area ;

Le autorizzazioni da parte di altri enti dovranno essere richieste a cura e spese dei soggetti attuatori , in particolare I istanza di deroga dalle acque pubbliche ; sensi L R. 9/93 per l' attuazione delle indicazioni contenute nello Schema di Assetto Urbanistico allegato alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 :

6.1. Destinazioni d'uso e parcheggi

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle produttive, industriali, artigianali e inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, depositi, rimesse, uffici. attrezzature ricreative e sociali per il personale. mostre connesse alla produzione attività commerciali limitatamente ai comparti AR-AP-NI (2 A) e AR-AP-NI(2 C) dell'ambito di Valscura;

Le residenze al servizio delle unita produttive saranno dimensionate in un alloggio max 80 mq per ogni azienda avente superficie di almeno mq: 500 di superficie coperta da ricavarsi all' interno delle volumetrie realizzabili:

Gli edifici produttivi, industriali, artigianali di nuova costruzione devono essere muniti di spazi di sosta privati integrativi degli spazi pubblici o d uso pubblico previsti dal D M 1444/68 almeno nella misura minima di 1/10 della S.c.

Gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione entro i quali sia prevista una SLU maggiore dalla S.C. devono dotarsi di spazi di sosta privati integrativi nella misura 1/8 della SLU eccedente.

Gli edifici o gli spazi commerciali devono essere dotati di spazi di sosta nella quantità fissata dalle disposizioni nazionali e regionali regolanti la materia.

7. Disposizioni particolari Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste dal presente P.P. saranno realizzate dai soggetti attuatori contemporaneamente agli edifici sulla base di progetti approvati dal Comune di Casarza Ligure in

conformità a quante indicato nelle tabelle di seguito riportate, fatto salvo quanto previsto all'art. 28.2 delle presenti Norme di Attuazione;

I progetti esecutivi dovranno prevedere la realizzazione degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche in conformità allo schema guida riportato nelle tavole del P.U.C. e negli schemi allegati alla D.C.C. n. 19 del 31-03-1999 . Nel corso della realizzazione, gli uffici pubblici competenti eseguiranno specifici sopralluoghi ed impartiranno le istruzioni necessarie , nel rispetto delle disposizioni vigenti ;

Al fine di garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a perfetta regola d arte, il soggetto titolare del Permesso di Costruire dovrà fornire, al momento del rilascio del Permesso medesimo, adeguata polizza fideiussoria assicurativa pari ali ammontare delle opere da realizzare ;

Eventuali ritardi determinati variazioni e/o comunque interruzioni richieste e/o imposte dal Comune non potranno comportare conseguenze negativa a carico dei soggetti attuatori ;

8. Cessione aree

L opere di urbanizzazione per le quali è prevista la cessione al Comune verranno prese in consegna dallo stesso a collaudo avvenuto e comunque entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori.

Tutte le spese relative saranno a carico dei cedenti.

Note di raccordo:

Nota : con le sigle V e VP seguite da un numero è identificato il verde pubblico di previsione le due sigle con tra parentesi la sigla FV si raccordano con la disciplina generale del P.U.C. Es. V(FV) 1 o VP (FV) 1

Nota : Con la sigla P o PP seguite da un numero sono identificati i parcheggi pubblici le due sigle con tra parentesi la sigla FP si raccordano con la disciplina generale del P.U.C. Es. P(FP) 1 o PP (FP) 1

9. Tabelle normative per singolo ambito

Nel seguito vengono ordinate le disposizioni particolari relative a ciascun ambito AP-NI.

Le disposizioni particolari in caso di eventuale apparente contrasto prevalgono su ogni altra disposizione a carattere generale sia riportata in precedenza nel presente articolo che in generale del PUC.

9.1. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 2 A VALLESCURA

Descrizione : l'ambito , costituisce la saldatura tra gli edifici produttivi e l'edilizia residenziale distribuita lungo la strada comunale mediante la realizzazione di edifici che completeranno il tessuto edilizio con gli ambiti della previgente disciplina individuati con le sigle 2 a , 2 b , le cui funzioni previste erano commerciali o artigianali . La norma relativa al lotto AR-AP-NI 2 A prevede la realizzazione di un complesso produttivo o commerciale (con l'esclusione del commercio alimentare , e delle funzioni di deposito e rimessaggio). Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 2 A	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ.1.478
LOTTO	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	MQ. 475
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML.7,00-10,00
SUPERFICIE COPERTA	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 475 massima
RAPPORTO DI COPERTURA	0,33 %
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1)	MQ. 1.422
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ.147
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 119
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	
VERDE PUBBLICO	MQ.408
VIABILITA'	
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di
	mq. 408 di verde pubblico attrezzato
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive o commerciali funzionali alle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando nel caso di insediamenti industriali o artigianali il minimo pari a ¼ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà. Nel caso di insediamenti commerciali secondo quanto stabilito dalla disciplina del commercio .

9.2. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 2C VALLESCURA

Descrizione : il comparto è un ambito libero posto in prossimità del torrente rio Nuovo , in esso è prevista la realizzazione di un unico edificio formato da tre corpi collegati , le cui funzioni previste sono prevalentemente commerciali o artigianali . La norma relativa al lotto AR-AP-NI (2 C) prevede la realizzazione di un complesso artigianale o industriale o commerciale (con l'esclusione del commercio alimentare , e delle funzioni di deposito e rimessaggio). Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

001101000101010100	
COMPARTO AR-AP-NI 2 C	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ.13.792
LOTTO	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	MQ. 3.193
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML.7,00-12,00
SUPERFICIE COPERTA	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	MQ. 2196
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 5.389 massima
RAPPORTO DI COPERTURA	0,40 %
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1)	MQ. 10.778
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ. 1379
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ.1.345
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	PP(FP)8 MQ. 634
VERDE PUBBLICO	V(FV)3 MQ.524 , V(FV)4 MQ. 739 V(FV)5
	MQ. 218
VIABILITA'	MQ. 1.912
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato
	finalizzato alla realizzazione e cessione di
	mq.1.481 di verde pubblico attrezzato di
	mq. 634 di parcheggi pubblici e di mq.
	1912 di viabilità pubblica . La realizzazione
	delle opere pubbliche dovrà avvenire
	contestualmente alla realizzazione
	dell'intervento e comunque entro mesi 24
	dal rilascio del Permesso di Costruzione .
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
·	·

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive o commerciali funzionali alle aziende che si andranno ad insediare .

Fermo restando nel caso di insediamenti industriali o artigianali il minimo pari a ¼ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , la maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà.

Nel caso di insediamenti commerciali la superficie dei parcheggi non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla disciplina del commercio vigente al momento dell'intervento.

9.3. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 6 VALLESCURA

Descrizione : l'ambito è sostanzialmente saturo è costituito da un edificio a blocco e tre edifici lineari, per gli ultimi sono previste integrazioni volumetriche di connessione tra i tre corpi di fabbrica al fine di permettere una maggiore flessibilità funzionale degli spazi produttivi. Destinazione d'uso artigianale/industriale. Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 6	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ.13.284
LOTTO	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	MQ.6.064
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	46 %
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	MQ. 860
ALTEZZA LORDA DI PIANO	
SUPERFICIE COPERTA	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 6.924 Massima
RAPPORTO DI COPERTURA	52%
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1)	MQ. 12.128
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ. 1.328
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 1.731
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	
VERDE PUBBLICO	
VIABILITA'	
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di mq.1.328 di parcheggio pubblico , ed inoltre entro mesi 24 dal rilascio del permesso di costruire dovrà essere realizzata e ceduta al comune , l'allargamento della viabilità posta ai margini del comparto.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ½ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

9.4. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 7 VALLESCURA

Descrizione : l'ambito è libero da costruzioni baricentrico al perimetro dell'intera struttura industriale/artigianale . L'intervento è condizionato alla realizzazione della propria viabilità di accesso in un contesto organico di accesso anche alle altre aree . Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 7	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ.4.347
LOTTO	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	MQ. 925
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML.8.00
SUPERFICIE COPERTA	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	MQ. 450
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 1.375 Massima
RAPPORTO DI COPERTURA	32%
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1)	MQ. 2.750
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ. 435
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 344
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	PP(FP)7 MQ. 277
VERDE PUBBLICO	V(FV)6 MQ. 455
VIABILITA'	
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato
	finalizzato alla realizzazione e cessione di
	mq.277 di parcheggio pubblico e mq. 455
	di verde pubblico . Realizzazione di viabilità
	di accesso al lotto.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ½ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 8 VALLESCURA 9.5.

Descrizione : area parzialmente edificata gravitante sulla viabilità di previsione di tracciato della strada SP523 entro il cui perimetro sono previste due integrazioni all'edificazione esistente. Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 8

SUPERFICIE COMPARTO LOTTO SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO ALTEZZA LORDA DI PIANO SUPERFICIE COPERTA SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO TOTALE SUPERFICIE COPERTA RAPPORTO DI COPERTURA SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1) STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO VERDE PUBBLICO VIABILITA' DESTINAZIONE D'USO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MODALITA' ATTUATIVE

MQ.6.772 MQ. 856 13% MQ. 666 ML.7.00 - 12.00

MQ. 839 MQ. 2.361 Massima

35% MQ. 4.338 MQ. 677 MQ. 590

PP(FP)6 MQ. 258 V(FV)8 MQ. 490 MQ. 1.069 Industriale/artigianale

Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di mq. 935 di parcheggio pubblico e mq. 490 di verde pubblico . Realizzazione di viabilità di accesso al lotto di mq. 1.069 da realizzarsi e cedere al comune entro e non oltre mesi 24 dal rilascio del titolo abilitativi. realizzazione delle opere pubbliche relative alla viabilità di previsione dovrà consequire necessario titolo abilitativo ai fini idraulici e di distanze da tenersi dall'autostrada.

(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a 1/4 della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà.

Nota : la realizzazioner delle opere pubbliche relative alla viabilità di previsione dovrà conseguire il necessario titolo abilitativo ai fini idraulici e l'eventuale deroga alle distanze da tenersi dall'autostrada.

9.6. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 9 VALLESCURA

Descrizione : area non edificata gravitante sulla viabilità di previsione di tracciato della strada SP523. Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 9	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ.6.310
LOTTO	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	MQ. 2.421
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML.7.00 – 12.00
SUPERFICIE COPERTA	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	MQ. 839
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 2.421 Massima
RAPPORTO DI COPERTURA	38%
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1)	MQ. 4.842
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ. 631
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 605
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	PP(FP)4 MQ. 419 PP(FP)5 565
VERDE PUBBLICO	
VIABILITA'	MQ. 1.539
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di mq. 984 di parcheggio pubblico. Realizzazione di viabilità pubblica di mq. 1.539 da realizzarsi e cedere al comune entro e non oltre mesi 24 dal rilascio del titolo abilitativi.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	L'intervento dovrà articolarsi su due corpi eventualmente collegati di eguale superficie coperta . Il fabbricato posto nella porzione nord/ovest potrà collegarsi con i fabbricati di previsione nell'ambito AR-AP-NI 8 .

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ½ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

9.7. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 12 VALLESCURA

Descrizione : il comparto è un ambito libero a margine del torrente detto Rio nuovo , per il quale sono previste due nuove costruzioni addossate al piede collinare condizionate alla realizzazione preventiva del comparto AR-AP-NI 10 o alla realizzazione della viabilità di previsione . Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 12		
SUPERFICIE COMPARTO	MQ.14.530	
LOTTO "A"	MQ. 3.792	
LOTTO "B"	MQ. 4.315	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE		
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE		
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO		
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML. 12.00	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO "A"	MQ. 744	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO "B"	MQ. 992+416	
TOTALE SUPERFICIE COPERTA "A"	MQ. 744 Massima	
TOTALE SUPERFICIE COPERTA "B"	MQ.1408 Massima	
RAPPORTO DI COPERTURA	0.15 %	
SUPERFICIE LORDA DI PIANO "A"(*1)	MQ. 1.270	
SUPERFICIE LORDA DI PIANO "B"(*1)	MQ. 2.344	
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ. 1.53	
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 538	
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI		
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO "A"	PP(FP)10 MQ. 588	
VERDE PUBBLICO "A+B"	V(FV)13 MQ.3.86 V(FV)12 MQ.710	
VIABILITA' "A"	MQ. 810	
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale	
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di mq. 588 di parcheggio pubblico , di mq. 4.096 di verde pubblico di cui "A" mq. V(FV)13= 3.386 "B" V(FV)12 mq. 710. Realizzazione di viabilità pubblica di mq. 810 di spettanza di "A" da realizzarsi e cedere al comune entro e non oltre mesi 24 dal rilascio del titolo abilitativi.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	L'intervento dovrà articolarsi su due corpi di cui quello posto a nord di mq. 744 e quello posto a sud di mq. 992 + 416 . I mq. 416 sono subordinati alle seguenti condizioni : l'ampliamento di mq. 416 di SC corrispondente a tre campate di ml.6.00 (sla 416 a P.T. e mq. 307 a P.1) è soggetto a permesso di costruire convenzionato previo accordo con i proprietari delle restanti parti (F30 m. 130 , 131 , 135, 136 , 281) dell'ambito , con la quale oltre agli oneri tabellari sia prevista la monetizzazione in quota proporzionale alle superfici di solaio da realizzare o del corrispettivo dei costi di urbanizzazione posti a carico dei soggetti attuatori del comparto AR-AP- NI 12.	

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ½ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà . Decorsi anni due dalla intervenuta esecutività del P.U.C. se per la complessità degli

accordi da raggiungere, non fossero state raggiunte le necessarie intese si potrà derogare alla presente disciplina per ciò che riguarda l'unitarietà dell'intervento.

Quale condizione di flessibilità è ammesso in attuazione degli interventi, il Comune, in sede di esame del progetto possa consentire la dislocazione delle superfici di pubblico servizio con possibili modifiche rispetto allo schema grafico, a parità dell'entità superficiaria.

9.8. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 10 VALLESCURA

Descrizione : Il comparto costituisce l'urbanizzazione principale di Val Scura un autoparco di mq. 4.400 , che sarà realizzato in quota parte dei compartisti dell'ambito formato dai comparti AR-AP-NI 2 A , AR-AP-NI 2c , AR-AP-NI 7 , AR-AP-NI 8 , AR-AP-NI 9 , AR-AP-NI 12 . Previo progetto di iniziativa pubblica o pubblico/privato .

COMPARTO AR-AP-NI 9	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	PP(FP)9 MQ.4.400
VERDE PUBBLICO	V(FV)9 MQ.223 V(FV)10 MQ. 631 V(FV)11 MQ 1339
VIABILITA'	MQ.842 + MQ. 1306 ingombro nuova SP523

9.9. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 2 TANGONI

Descrizione : il comparto è un ambito edificato per il quale è previsto un incremento di superficie coperta di mq. 2.260 in aderenza all'edificio esistente a Nord al fine di perseguire una migliore funzionalità del complesso produttivo . Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 2	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ. 25.716
LOTTO	MQ.
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	MQ. 7.971
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	31%
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	MQ .700
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML. 12,00
ALTEZZA EDIFICI ESISTENTI (*2)	Conferma dell'attuale altezza
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	MQ. 2.260
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 10.931 Massima
RAPPORTO DI COPERTURA	42%
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1)	MQ. 17.342
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ. 2.572
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 2.733
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	PP(FP)1 MQ. 280
VERDE PUBBLICO	V1(FV) MQ. 675
VIABILITA ' (riordino viabilità e parcheggi)	MQ.
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di mq. 280 di parcheggio pubblico, di mq. 675 da realizzarsi e cedere al comune entro e non oltre mesi 24 dal rilascio del titolo abilitativi.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Monetizzazione aggiuntiva a favore del comune da destinarsi alla copertura dei costi che lo stesso dovrà sostenere per la demolizione del ponte per villa Ricci da determinarsi in proporzioni alle superfici di solaio che verranno realizzate ed a integrazione della riduzione del 25% delle superfici già destinate a parcheggio e verde pubblico.

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ½ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

^(*2) Su precise esigenze di produzione da documentare e che portino ad un aumento del numero degli addetti è consentito adeguare in deroga alle presenti norme l'altezza massima consentita di ml.12 a tutti gli edifici industriali/artigianali presenti nell'ambito . Per i quali la presente disciplina conferma le altezze attuali . La presente deroga dovrà essere concessa dal Consiglio Comunale di Casarza Ligure .

9.10. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 1 BARGONASCO

Descrizione : comparto speciale dove è ammessa la destinazione d'uso commerciale al minuto anche di generi alimentari e non alimentari per superfici di vendita estendibili all'intero immobile. Con possibilità a mezzo di permesso di costruire convenzionato di sopraelevare la palazzina posta a ovest avente altezza minore del corpo principale .

COMPARTO AR-AP-NI 1		
SUPERFICIE COMPARTO	MQ. 3.093	
LOTTO		
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	MQ.851	
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	27%	
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO		
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML. 15,00	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO		
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 851	
RAPPORTO DI COPERTURA	27%	
SUPERFICIE LORDA DI PIANO		
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ.309	
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 213	
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	MQ.550 +mq.418	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO		
VERDE PUBBLICO		
VIABILITA'		
DESTINAZIONE D'USO	commerciale al minuto e uffici	
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		

9.11. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 3 BARGONASCO

Descrizione : il comparto è un ambito parzialmente edificato per il quale è previsto un incremento di SC di mq. 457 completato dalle previsioni dello S.A.U. che lo integra con un incremento di superficie coperta mq. 640, nell'area libera prossima al valletto. Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A..

COMPARTO AR-AP-NI 3	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ. 9.237
LOTTO	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	MQ.6.302
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	68%
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	
ALTEZZA LORDA DI PIANO	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	MQ. 1.862
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 8.164
RAPPORTO DI COPERTURA	88%
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1) .	MQ. 16.276
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ.924
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 2.041
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	
VERDE PUBBLICO	
VIABILITA'	
VIABILITA'	
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di viabilità pubblica pedemontana di uso pubblico a margine del comparto da realizzarsi e cedere al comune entro e non oltre mesi 24 dal rilascio del titolo abilitativi.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Contestualmente al rilascio del permesso di costruire dovrà essere ottenuta la preventiva deroga ai sensi della L.R. n°9/93

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ½ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

9.12. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 4 BARGONASCO

Descrizione : il comparto è un ambito parzialmente edificato per il quale è previsto un incremento di SC di mq. 457 completato dalle previsioni dello S.A.U. che lo integra con un incremento di superficie coperta mq. 640, nell'area libera prossima al valletto. Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A..

COMPARTO AR-AP-NI 4			
SUPERFICIE COMPARTO	MQ.11.560		
LOTTO 4 a	MQ. 2.735		
LOTTO 4 b	MQ. 1.757	MQ.8.633	
LOTTO 4 c	MQ. 4.141		
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE lotto a	MQ.1350	MQ. 2.346	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE lotto b	MQ. 996	WQ. 2.340	
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	20%	20%	
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	MQ.457		
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML.12.00		
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO s.a.u.	MQ. 640		
TOTALE SUPERFICIE COPERTA lotto a	MQ. 2.447 Massima	MQ.3.443	
TOTALE SUPERFICIE COPERTA lotto b	MQ. 996 Massima	IVIQ.3.443	
RAPPORTO DI COPERTURA	30%		
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1) s.l.u. lotto a	MQ. 4.896	MQ. 6.888	
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1) s.l.u. lotto b	MQ. 1.992	IVIQ. 0.000	
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ.1.156	MQ.1.156	
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 861	MQ. 861	
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI			
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	PP(FP)2 MQ. 144 P	P(FP) 274	
VERDE PUBBLICO lotto a	V P(FV) 2 MQ. 106	V P(FV) 3 MQ. 470	
VIABILITA' lotto a	MQ. 1.140	` '	
VIABILITA' lotto b	MQ. 612		
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigiana	le	
MODALITA' ATTUATIVE	finalizzato alla real mq. 418 pubblico.Realizzazio verde pubblico pe 576 realizzazione pubblica di mq. 1 cedere al comune e	Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	La viabilità dov conformemente ai p	rrà essere realizzata progetti esecutivi	

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ½ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

9.13. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI (2)BATTILANA

Descrizione : il comparto è un ambito libero prospiciente il rio Gavotino per il quale è prevista una costruzione addossata al piede collinare . Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 2		
SUPERFICIE COMPARTO	MQ. 7.212	
LOTTO		
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE		
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE		
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO		
ALTEZZA LORDA DI PIANO	MI. 7.00- 14,00	
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	MQ. 833	
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 833	
RAPPORTO DI COPERTURA	11%	
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1) .	MQ. 1.666	
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ.721	
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ. 208	
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI		
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	PP(FP) 2 MQ. 201 PP(FP) 3 MQ. 50	
VERDE PUBBLICO		
VIABILITA'		
VIABILITA'		
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale	
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato	
	finalizzato alla realizzazione e cessione di	
	un parcheggio pubblico di superficie pari a	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	mq. 251	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ¼ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

9.14. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI(3 A) BATTILANA

Descrizione : il comparto è un ambito libero prospiciente il rio Gavotino per il quale è prevista una costruzione addossata al piede collinare . Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 3	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ. 4.971
LOTTO	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE	
SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO	
ALTEZZA LORDA DI PIANO	MI. 7.00- 14,00
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO	MQ. 833
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 833
RAPPORTO DI COPERTURA	17%
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1) .	MQ. 1.666
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO	MQ.497
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ.208
RESIDER PARCHEGGI PUBBLICI	
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO	PP(FP) 4 MQ. 160
VERDE PUBBLICO	
VIABILITA'	
VIABILITA'	
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato
	finalizzato alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di superficie pari a
	mq. 160 .
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	·

^(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ½ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

9.15. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 13 a PALUE'

Descrizione : il comparto è un ambito libero prospiciente il torrente Petronio per il quale è prevista una costruzione addossata al piede collinare . Le funzioni di deposito potranno occupare una superficie identificabile fisicamente pari a non più del 30% della S.A. .

COMPARTO AR-AP-NI 13 a	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ. 4130
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML. 15,00
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	MQ. 1.537
SUPERFICIE AGIBILE (*1)	MQ. 1.537
RAPPORTO DI COPERTURA	38%
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SUPERFICIE COPERTA	MQ.414
PARCHEGGI PUBBLICI	Monetizzazione opere
DISTANZA DAI CONFINI	ML. 2.50
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI ESTERNI AL LOTTO	ML.10,00
DISTANZA MINIMA AUTOSTRADA	ML.30,00
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di superficie pari a mq. 160.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	

(*1) nel rispetto delle stereometrie degli edifici previsti dalle norme è possibile articolare la SLU secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende che si andranno ad insediare . Fermo restando il minimo pari a ¼ della superficie coperta di dotazione di parcheggi , La maggiore dotazione di parcheggi nel caso di SLU maggiore di quella prevista dalle presenti norme dovrà rapportarsi al maggior numero di addetti che tale incremento produrrà .

9.16. DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI (1 A).

Loc. Costello

L'ambito è destinato ad ospitare un impianto per il trattamento degli inerti provenienti da demolizioni.

Sono ammesse tutte quelle opere finalizzate allo stazionamento dei macchinari ,(piazzole in calcestruzzo) non è ammessa la realizzazione di strutture fisse avente carattere definitivo , spazi da destinare a uffici officine o altro , dovranno essere ubicati in strutture non aventi carattere definitivo .

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere stilata con il comune apposita convenzione indicante con precisione le modalità lavorative, indicanti gli accorgimenti atti all'abbattimento delle polveri ed alla tutela dell'ambiente circostante, durante il trattamento dei materiali, impegno a relazionare temporalmente, sulla qualità e provenienza dei materiali lavorati, impegno imprescindibile nel caso di cessazione dell'attività a ripristinare lo stato dei luoghi.

Nella progettazione ci si dovrà attenere ai seguenti criteri:

predisposizione in uscita di un sistema di autolovaggio dei mezzi di trasporto;

umidificazione nei periodi particolarmente secchi dell'anno, dei materiali raccolti al fine di evitare polverosità sia in corrispondenza del sito che lungo il tragitto di conferimento degli inerti alla discarica in oggetto;

tombinatura di eventuali piccoli corsi d'acqua comunque garantendo, lo smaltimento della portata di progetto come specificata nella normativa in materia (piani di Bacino stralcio ai sensi dei D.L. 183/89 e D.L. 180/98):

presenza nelle zone d'imbocco delle tombinature di opere d'intercettazione del materiale grossolano trasportato e di quello vegetale di grosse dimensioni;

presenza di canalette di gronda, opportunamente dimensionate, perimetrali all'area di discarica, canalette a gradoni in corrispondenza delle scarpate e fossi di guardia lungo il ciglio dei rilevati, al fine di avere un corretto smaltimento delle acque meteoriche e per impedire il dilavamento lungo tali superfici;

adozione di un sistema di controllo topografico con posizionamento di picchetti sull'area e successive misurazioni di eventuali spostamenti per verificare eventuali cedimenti ;delle aree destinate allo stazionamento temporaneo dei materiali di lavorazione ;

costituzione di barriere visive vegetali lungo i lati visibili dalla viabilità finalizzati alla ricomposizione ambientale del sito:

scelta delle essenze arboree da utilizzare sulla base di un rigoroso studio di compatibilità ambientale con le essenze tipiche del sito di intervento.

CAPO IV - I TERRITORI ESTERNI

ART. 35 Definizione e ripartizione

Sono compresi nella categoria dei territori esterni quelle porzioni del territorio comunale entro cui non sono presenti insediamenti organizzata in forma diffusa ed estesa tali da averne sostanzialmente trasformato i caratteri morfologici e naturalistici originari.

Ai fini delle presenti disposizioni i territori esterni sono suddivisi come segue in ambiti distinti, in ragione dei loro caratteri attuali e del ruolo che viene attribuito dalla pianificazione:

- AMBITO DI CONSERVAZIONE DI ELEVATO_INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE (AINA)
- TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)
- AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA)
- TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA)

L'ambito del territori di presidio ambientale è ulteriormente suddiviso ai fini operativi, in ragione della maggiore o minore sostenibilità ambientale in tre distinti sub-ambiti segnalati con l'aggiunta alla sigla principale del codice **E0**, **E1** o **E2**.

ART. 36 AMBITO DI CONSERVAZIONE DI ELEVATO INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE (AINA)

1. Definizione

Con tale definizione sono stati individuati le porzioni più elevate del territorio comunale, in genere a limitato o nullo livello di insediamento, facenti parte del sistema di crinale dividente la Val Petronio dalla Val Graveglia, ove si concentrano elementi di elevata pregevolezza ambientale e particolari valenze naturalistiche, paesistiche, storico-antropiche di assoluta rilevanza nella definizione dell'immagine durevole del paesaggio locale, e come tali meritevoli di indurre un regime di attenta conservazione dei caratteri di pregio presenti, sia sul piano complessivo che su quello puntuale.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

In via generale sull'intero patrimonio edilizio esistente è prescritta la conferma della destinazione d'uso dominante presente al momento dell'adozione delle presenti Norme.

Per destinazione d'uso dominante si intende quella prevalente in termini di impegno di superficie di solaio nella costruzione.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la conversione all'uso dominante nell'edificio di porzioni di solaio aventi funzione d'uso servile nei confronti di quella dominante.

Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri architettonici degli stessi e con esclusione della destinazione residenziale.

È invece sempre ammessa la destinazione d'uso a servizi collettivi di pubblico uso, protezione ambientale e per il sostegno alle attività turistiche escursionistiche anche nella forma di pubblici esercizi.

Sulle aree scoperte sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso connesse alle funzioni agricole tradizionali o alla fruizione scientifica o escursionistica leggera.

Nelle aree di Pian del Lago non è ammessa la presenza, se non in forme sporadiche ed occasionali, di attività zootecniche al fine della salvaguardia di una risorsa ambientale particolarmente sensibile e vulnerabile.

2.1. Indice di Utilizzazione Insediativa

L'ambito non possiede facoltà di utilizzo edificatorio a fini abitativi o assimilati (IUI)

3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3.1 Disposizioni generali

Sugli edifici abitativi eventualmente esistenti non sono ammessi incrementi volumetrici di qualsiasi tipo.

Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica e di quella ecologico-scientifica, attrezzati per la sosta temporanea, il ristoro e simili.

Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e reinterri di spessore maggiore di m. 0,50.

È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.

I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.

I predetti manufatti, nel numero massimo di tre nell'intero ambito, potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:

la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 20

l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,20.

stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

È vietata la formazione di nuovi volumi in interrato, fatta eccezione per minime localizzazioni di impianti tecnologici, da comporre adeguatamente nelle sistemazioni esistenti.

4. Sistemazione degli spazi scoperti

Gli spazi liberi debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti e con la salvaguardia degli elementi connotanti il paesaggio puntuale (radure, rocce scoperte, formazioni geologiche singolari, ecc.) in particolare relativamente agli impianti vegetazionali delle essenze d'alto fusto propri dell'ambito.

Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di elementi di pietra locale tessuti secondo il modello proprio della tradizione costruttiva locale.

Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di profondità tutt'attorno agli edifici esistenti.

In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, ciottolati, cotto naturale) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.

Non è ammessa la formazione di superfici asfaltate fatti salvi gli adeguamenti della rete viaria preesistente a percorrenza pubblica.

Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali.

Tutti gli interventi di sistemazione in corrispondenza di rii esistenti dovranno essere condotte sulla base di criteri volti a privilegiare la rinaturalizzazione degli ambiti interessati, con l'esclusione della formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto

5. Rapporti con le disposizioni del pSIC

All'interno delle porzioni di ambiti che sono assoggettate alla disciplina di cui al D.G.R. nº 646 del 08 giugno 2001 (siti di interesse comunitario SIC) sono da considerarsi qui esplicitamente richiamati i contenuti disciplinari ricavabili dall'art. 15 delle presenti Norme .

ART. 37 AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

1. Definizione

Corrisponde ai territori non insediati o insediati in termini del tutto occasionali o sporadici, caratterizzati dalla dominante presenza di boschi o di praterie, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante. Gli interventi sia di nuova edificazione ammessi esclusivamente al fine di favorire l'utilizzo economico delle risorse presenti, che sul patrimonio edificato non possono incrementare in termini significativi il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

Destinazioni d'uso ammissibili.

In via generale sull'intero patrimonio edilizio esistente è prescritta la conferma della destinazione d'uso dominante presente al momento dell'adozione delle presenti Norme.

Per destinazione d'uso dominante si intende quella prevalente in termini di impegno di superficie di solaio nella costruzione.

Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata preferibilmente una destinazione funzionale alla manutenzione o all'utilizzo economico della risorsa forestale o comunque agraria, con ammissibilità di attribuzione di nuova destinazione abitativa limitata esclusivamente a casi sporadici, contigui agli insediamenti già esistenti. È invece sempre ammessa la destinazione d'uso a servizi collettivi di pubblico uso, protezione ambientale e per il sostegno alle attività turistiche escursionistiche anche nella forma di pubblici esercizi.

3. Indice di Utilizzazione Insediativa

L'Indice applicabili sulle superfici libere è utilizzabile esclusivamente per la funzione d'uso di sostegno alle attività agricole con esclusione della residenza.

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4.1 Disposizioni generali

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. È altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti aventi destinazione di servizio alle attività silvopastorali, o di supporto alla fruizione escursionistica, allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

- sugli edifici esistenti aventi prevalente destinazione abitativa è ammesso una tantum un intervento di incremento della S.A. esistente per il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie o funzionali sino ad un massimo del 10% della S.A. preesistente con un minimo sempre consentito di mq 9 e comunque a condizione del non incremento oltre la stessa percentuale del volume v.p.p. (V) originario con un massimo non valicabile di mc. 35, senza necessità di asservimento; negli stessi edifici, in alternativa all'incremento volumetrico è ammesso convertire alla destinazione abitativa la Superficie Agibile (S.A.) avente all'atto dell'adozione del Piano destinazione accessoria.
- La conversione alla destinazione abitativa di interi edifici non aventi tale destinazione è consentita esclusivamente laddove l'edificio non ricada entro la disciplina ANI-MA del P.T.C.P., la somma della S.A. e della SLA esistenti sia maggiore di mg. 70 e l'intero edificio

sia ricompreso entro una fascia di spessore m. 30 dai fili esterni della carreggiata stradale pubblica o di uso pubblico.

- la conversione ad attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mg. 120 di superficie agibile (S.A.).
- tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica.
- non è in ogni caso ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incongruità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva rurale locale.
- tutti gli interventi ammessi comportanti incremento volumetrico non dovranno comportare la elevazione dell'altezza massima preesistente di oltre m. 0,80 e non potranno produrre distanze dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade carrabili minori di m. 10, fatte salve distanze minori preesistenti.

5. Volumi interrati.

La realizzazione di volumi agibili interrati isolati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la significativa modificazione della morfologia preesistente sotto le seguenti condizioni: La superficie interrata dovrà avere esclusiva destinazione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di altre attività già presenti nello stesso fondo contiguo di proprietà. La superficie agibile del vano interrato non potrà eccedere i mq. 15 e la sua altezza interna non potrà eccedere i m. 2.25 salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per impianti e simili)

La realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato rispetto alla sistemazione preesistente è ammessa esclusivamente per un massimo di mq. 30 per ogni unità immobiliare abitativa presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito pertinenzialmente.

La realizzazione di volumi interrati resta condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto fusto eventualmente presente.

6. Sistemazione degli spazi scoperti.

Le superfici scoperte debbono essere conservate nell'originario assetto boscato ove preesistente. Fatti salvi gli interventi progettati e condotti direttamente dagli Enti Pubblici la formazione di nuove superfici scoperte pavimentate destinate al parcheggio veicolare privato è ammessa per superfici contenute di servizio alla unità immobiliare abitativa presente ed in ogni caso in termini tali da non richiedere la riduzione di vegetazione d'alto fusto.

Nel caso di interventi comportanti la nuova costruzione od il rifacimento di contenimenti è prescritta l'adozione di tecniche proprie della tradizione locale, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati visti in calcestruzzo.

Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, eventualmente munite di semplici e leggeri tamponamenti laterali in legno, della superficie massima di mq. 6, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli.

7. Nuovi fabbricati produttivi - Parametri edilizi – Asservimenti.

È consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso esclusivamente produttivo, per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio boschivo e l'attività pastorale, , le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	0,001 mq./mq.
RV max	4.0
altezza massima (H max)	2,80 m.
distanza dalle strade pubbliche carrabili DS	6.00 m
distanza dai confini DC	6,00 m
distanza dalle costruzioni D	12,00 m

Le aree comprese nella zona potranno asservirsi per interventi localizzati nella zona stessa, e distanti non oltre 500 m dal limite del lotto contiguo entro cui è compresa la nuova edificazione.

8. Modalità di attuazione delle previsioni.

I nuovi fabbricati ad uso produttivo non potranno essere posti in aderenza a costruzioni preesistenti a carattere abitativo.

Tutti gli interventi ammessi saranno assentiti con titolo abilitativo diretta

Per gli interventi comportanti la realizzazione di strutture edificate per il sostegno dell'attività escursionistica è in facoltà dell'Amministrazione subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di apposito atto d'obbligo con il quale lo stesso assume impegno a conservare l'uso previsto per un periodo non inferiore ai 20 anni.

9. Viabilità.

Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione del Piano sono ammessi interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento di un calibro sino a m. 3.

Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i m. 3 sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici o dal C.F.S. previo inserimento in progetti d'insieme, estesi ad aste significative di collegamento, e sottoposti a dettagliata verifica sugli effetti indotti sul quadro paesistico e sull'ambiente.

La formazione di nuovi parcheggi pubblici lungo la viabilità esistente per superfici maggiori di mq. 50 è subordinata ala predisposizione di appropriato studio di inserimento ambientale che dovrà obbligatoriamente prevedere la nuova piantumazione di alberature d'alto fusto di attenuazione Dell'impatto visuale nella misura minima di una essenza per ogni 20 mq. di superficie destinata alla sosta.

La realizzazione di rampe o raccordi di tipo privato è ammessa sulla base di apposito Studio Organico di Insieme in relazione all'obbiettivo del minimo impatto ambientale, e della massima aderenza alla morfologia preesistente del suolo. Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'accurata regimentazione delle acque e la loro conduzione a deflusso entro scoli esistenti, l'adozione di pavimentazioni permeabili, calibro utile della carreggiata non superiore a m. 3.00, individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.

Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

10. Rapporti con le disposizioni del pSIC

All'interno delle porzioni di ambiti che sono assoggettate alla disciplina di cui al D.G.R. n° 646 del 08 giugno 2001 (siti di interesse comunitario SIC) sono da considerarsi qui esplicitamente richiamati i contenuti disciplinari ricavabili dall'art. 15 delle presenti Norme .

ART. 38 AMBITO DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA (APA)

1. Definizione

Corrisponde ad una porzione di territorio esterno in cui si rilevano le effettive potenzialità per uno sviluppo coordinato di attività agricole in forma aziendale tali da consentire insieme con un equilibrato uso del la risorsa suolo, in termini ecologicamente corretti, condizioni di fruizione turistica leggera tali da concorrere alla definizione di quadri economici puntuali sostenibili, e capaci di indurre significativi vantaggi sul piano generale del richiamo del territorio di Casarza.

2. Riferimenti agli artt. 35 e 36 della l.r. 36/97

Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97 ed in particolare negli articoli citati al titolo, l'ambito costituisce sede esclusiva di attività agricole produttive.

3. Destinazioni d'uso ammesse

All'interno dell'ambito APA sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

Tutte le funzioni connesse al sistema agricolo ivi compresa la residenza dei conduttori e degli operatori nell'azienda e alle attività agritutistiche come disciplinate dalle vigenti disposizioni di legge in materia

4. Disposizioni operative

4.1. Area di Pian delle Cannelle ambito APA in IS-MA9

Gli interventi in IS-MA9 posti all'interno del P.sic dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza.

E' una zona che presenta caratteri prossimi ai territori non insediati, con aree interessate da excoltivi, castagneti produttivi e manufatti da recuperare, ed all'interno della quale deve essere favorito il miglioramento dell'attività agricola ed il recupero dei manufatti rurali originari entro un disegno complessivo volto a favorire la fruizione attiva del territorio con il consolidamento di un forte valore d'immagine.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero estesi sino alla ristrutturazione edilizia, ivi compreso un modesto incremento del volume v.p.p. contenuto entro il 20% del V. esistente, da conseguirsi secondo modelli compositivi del tutto omogenei alla preesistenza ed in assenza di incremento dell'altezza massima preesistente, con attribuzione alle superfici conseguite di destinazioni d'uso connessi alle attività dell'area, ivi compresa l'abitazione dei conduttori e degli addetti alle attività, la ricettività turistica rustica per un massimo di 30 posti letto ed il ristoro e la refezione degli ospiti.

E' altresì ammissibile la nuova edificazione a fini residenziali connessa agli usi agricoli e silvocolturali o accessoria a iniziative di ricettività turistica specialistica, fino ad un massimo di 160 mq totali di SA con l'osservanza di tipologie costruttive del tutto analoghe a quelle preesistenti e dei seguenti parametri edilizi:

altezza massima m. 6,20

distanza dai confini e dalle strade carrabili m. 6,00

distanza dalle altre costruzioni m. 10,00

Ai fini del potenziamento della conduzione agricola e della lavorazione dei prodotti è' ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi fino ad un massimo di mq 100 e di ricoveri per animali fino ad un massimo di 20 stalli per cavalli e/o poste per bovini.

E' ammessa la realizzazione di essiccatoi per castagne in pietra e legname (max 4 per l'intera area con dimensioni max - mt 4,00 x 3,50 x h 4,50) e di un mulino da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni generali del SIC con dimensioni max 60,00 mq di base per mt 6,00 di altezza.

La presente disciplina si riferisce ad una prima fase dello sviluppo dell'azienda e costituisce la soglia massima di sostenibilità attuale.

Eventuali incrementi delle entità volumetriche destinate a funzioni aziendali, motivate da nuove esigenze da inquadrare all'interno di un nuovo piano di sviluppo dell'Azienda, potranno essere oggetto di autorizzazione esclusivamente a seguito dell'approvazione di apposita variante al PUC con le modalità di cui all'art. 44 della L.R. 36/97 e s.m.

4.2. Valle del Buggine ambito APA in ANI-MA

Gli interventi posti all'interno del P.sic dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza di approvazione da parte della Regione . .

E' una zona agricola all'interno di un contesto ambientale a determinismo antropico estremamente ridotto. L'attività è stata recentemente ripristinata dopo molti anni di abbandono. Nell'area sono presenti pochi manufatti, di cui uno residenziale (C. Gromolo) ristrutturato da poco tempo.

Deve essere favorito il miglioramento dell'attività agricola ed il recupero dei manufatti rurali originari entro un disegno complessivo volto a favorire la fruizione attiva del territorio di forte valore d'immagine.

E' ammissibile la funzione ricettiva fino ad un massimo di n. 30 posti letto recuperando ed ampliando i manufatti esistenti fino ad un massimo dei 20%.

E' ammessa la realizzazione di strutture produttive in pietra e legname al servizio dei fondi e ricoveri per animali in pietra e legname fino ad un massimo di mq 100.

Le realizzazioni degli interventi sono subordinate alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale.

Per il resto sono valide le prescrizioni di carattere generale indicate per l'intera area SIC.

5. Disposizioni particolari per gli interventi di cui agli artt. 4.1 e 4.2

Le realizzazioni degli interventi sono subordinate alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale esteso all'intera area, ed alla stipula con il Comune di una apposita convenzione con la quale deve essere assicurata la continuità e l'effettività della conduzione aziendale e delle attività connesse, con esplicito riferimento al Piano di utilizzazione prodotto.

La convenzione dovrà prevedere in ogni caso , che laddove cessi l'attività aziendale tutte le superfici di solaio comprese nell'area, sia derivanti da nuove edificazioni che da ristrutturazioni dell'esistente assumano automaticamente la destinazione d'uso esclusiva di manufatti al servizio del fondo agricolo.

6. Disposizioni in assenza del prescritto Piano di utilizzazione aziendale

In assenza del piano di utilizzazione aziendale e della connessa convenzione attuativa, gli interventi ammessi sono limitati alla conservazione ed al restauro dei fabbricati esistenti, con divieto di conversione di destinazione d'uso ad altre funzioni non riconducibili all'attività agricola.

ART. 39 IL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA)

1. Definizione

Corrisponde ai consistenti areali della fascia collinare insediati in termini sparsi, entro cui sono ancora presenti i caratteri dell'attività agricola, in genere comprendenti la residenza della famiglia del conduttore, con un assetto tuttora connotato dalle attività di conduzione agraria, anche ove la stessa risulta da tempo dismessa.

L'edificazione esistente ha carattere sia sparso che aggregato , generalmente riconducibile agli originari impianti rurali , con frequenti episodi di edificazione recente, spesso tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.

Obbiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno, anche se in forma di conduzione parziale, delle originarie attività agricole, con un contestuale avvio ad un recupero ambientale complessivo delle parti maggiormente compromesse.

Ai fini applicativi l'ambito risulta suddiviso in tre sub-ambiti (E 0 E 1 ed E2) in relazione ai caratteri dell'insediamento sparso presente, entro cui operano precisazioni della normativa.

All'interno dell'ambito, con apposito segno identificativo (asterisco) viene individuata un'area che per presenza di edificazione originaria, particolare idoneità funzionale, presenza di una iniziativa in atto, entro cui è possibile il potenziamento dell'attività ippoturistica.

2. Definizione e articolazione dei sub-ambiti

I sub ambiti sono indicati nella tavola di azzonamento, costituiscono sede di specificazione normativa e sono individuati con riconoscimento di differenziate situazioni territoriali. Essi vengono così classificati :

T.P.A. E0 ; territori ad elevata sensibilità nei confronti di ulteriori trasformazioni, entro cui il rapporto tra il livello dell'insediamento sparso e le condizioni agricole dei fondi risulta compiuto e tale da non ammettere significative modifiche.

T.P.A. E1; territori insediati in forma sparsa, coltivati a oliveti e vigneti, che presentano sufficienti condizioni di equilibrio ambientale anche per la presenza di elementi di conduzione agricola tuttora in atto, tale da consentire limitate integrazioni dell'insediamento entro quadri di sostenibilità.

T.P.A. E2 ; territori insediati di leggibile matrice agricola, non specialistici in genere disposti a costituire connettivo esterno agli insediamenti diffusi del fondovalle o dei nuclei collinari, con presenza di infrastrutture primarie, ed entro cui sono frequenti gli elementi di abbandono dell'originario sistema agrario derivanti dalla contiguità con le condizioni urbane. Entro tale subambito, e fermo restando l'indirizzo del mantenimento del sistema insediato sparso, sono riconosciute condizioni di idoneità di puntuali integrazioni dell'insediamento connessi a effettive prospettive di recupero dei caratteri connotanti il sistema agrario tradizionale.

3. Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito (TPA)

3.1. Riferimenti agli artt. 35 e 36 della l.r. 36/97

Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97 ed in particolare negli articoli citati al titolo, l'ambito costituisce sede di riferimento sia delle aree destinate ad attività agricole produttive che di presidio ambientale.

4. Destinazioni d'uso ammesse

All'interno dell'ambito TPA sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

Tutte le funzioni connesse al sistema agricolo;

Residenza rurale e assimilate :

funzioni del connettivo urbano ;

ricettività turistica, esclusivamente per le categorie della locanda, e della ricettività extralberghiera di carattere rurale come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali.

5. Disciplina generale dell'ambito.

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito, e non antecedentemente asserviti in forza di disposizioni del previgente S.U.G., di un indice di utilizzo insediativo non maggiore di 0,01 mq/mq. variabile in riduzione in relazione alle sue modalità di utilizzo, come meglio specificato nel seguito.

Detta disponibilità edificatoria potrà essere utilizzata nei modi e con le ulteriori limitazioni e integrazioni specificate nel seguito.

quale conferimento di volumetria edificabile a fini abitativi e non abitativi per nuovi edifici aventi autonoma funzionalità.

quale conferimento di volumetria da impiegarsi in incremento di edifici abitativi o non abitativi esistenti ed in uso compresi nell'ambito

quale suscettività di asservimento obbligatorio in dipendenza del recupero abitativo di interi edifici, anche in stato di rovina parziale, aventi idoneità all'uso abitativo.

Ove gli interventi di nuova edificazione o di recupero dell'esistente a fini abitativi prevedano l'obbligo di contestuale stipula di convenzione con il Comune volta a garantire l'effettività del servizio di presidio o l'esercizio di attività agricolo produttive, è prescritto che il titolo abilitativo e gli impegni convenzionali vengano assunti da persona fisica.

6. Modalità generali di intervento sul sistema abitativo all'interno dell'ambito

6.1. Modalità in connessione all'esercizio di funzione di presidio ambientale .

La nuova funzione residenziale è ammessa nell'ambito limitatamente alle aree ricomprese all'interno dei sub-ambiti E1 e E2 in ragione della sua funzione di presidio ambientale, da esercitare attraverso concrete e durevoli attività di salvaguardia del territorio dal degrado ambientale e la conduzione parziale dei fondi agricoli per l'autoconsumo famigliare.

Ogni nuovo fabbricato abitativo dovrà quindi venir asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo di proprietà del soggetto stesso, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo di proprietà e, comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.

Il rilascio del permesso di costruire per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità a quanto previsto al comma 4 dell'art. 36 della L.R. 36/97 che preveda:

l'impegno ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in settori definiti dell'ambito, in conformità ad apposito atto di indirizzo del Comune; gli estremi catastali dei terreni da asservire (foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto) e per i quali si assumono gli impegni finalizzati al presidio;

impegno a mantenere tutte le aree oggetto dell'asservimento attraverso la coltivazione del territorio, il ripristino, il potenziamento e/o l'introduzione di nuove colture, la manutenzione dei muretti di fascia esistenti, la messa in atto di tutti i provvedimenti necessari onde evitare dissesti del territorio, predisponendo opportune regimentazioni delle acque. Ciò dovrà derivare da uno specifico elaborato grafico individuante le opere per la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche, e indicante i punti di smaltimento, esteso anche alle proprietà contermini.

In ogni caso dovranno essere approntate opere che ritardino l'immissione nella rete, per almeno 15', con piogge di intensità pari a 50 mm in 30', ovvero dovranno essere predisposte nella rete naturale di raccolta delle acque meteoriche una o più vasche di accumulo con sfioratore, atte a rilasciare nei tempi di cui sopra le emissioni derivanti dall'apporto delle coperture e delle superfici impermeabilizzate;

L'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.

Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia dell'impegno al servizio di presidio esteso per un periodo non inferiore ai 15 anni.

Impegno per lo stesso periodo a trasferire tutte le obbligazioni di cui sopra a carico dei soggetti a cui viene eventualmente trasferita la proprietà o l'uso del fabbricato abitativo realizzato.

L'atto di indirizzo del Comune, sopra previsto, potrà altresì contenere disposizioni in ordine ai casi di successione nella proprietà.

Il piano, anche al fine del raccordo delle proprie disposizioni con il livello puntuale del Piano Paesistico opera una ripartizione dell'ambito TPA in 9 aree distinte, ciascuna interamente considerata dal P.T.C.P. quale insediata in termini sparsi (IS) e assoggettata al regime normativo del mantenimento (MA).

Per ciascuna di dette aree , al successivo punto 7, viene esposta una tabella riassuntiva delle specifiche condizioni poste alla edificazione .

Relativamente alla limitate porzioni d'ambito TPA, in genere contigue a sistemi edificati non sparsi, e che conseguentemente il Piano Paesistico individua con disciplina diversa dal regime IS-MA, non è in ogni caso ammessa alcuna nuova edificazione di tipo abitativo.

Le possibilità di utilizzo dell'I.U.I. sulle aree libere, relativamente alla funzione abitativa sono disciplinate in forma diversa per ciascun sub-ambito entro cui l'ambito viene ripartito, sulla base di quanto disposto al successivo punto 7, che disciplina altresì le modalità di utilizzo di asservimenti nel caso di in cui per gli stessi concorrano superfici poste entro sub-ambiti diversi.

7. Disciplina della nuova edificazione abitativa distinta per sub-ambiti e possibilità di asservimento

In relazione all'applicabilità di indici fondiari in relazione alla modalità d'intervento prescelta, le superfici oggetto di asservimento perdono ogni potenzialità edificatoria ulteriore, eventualmente derivabile da diversa modalità di intervento.

Ai fini della titolarità alla edificazione quale proprietà dell'attuatore viene considerata oltre alla disponibilità totale diretta quale risulta dagli atti di proprietà, la proprietà congiunta o non con familiari entro il terzo grado di parentela, alla condizione che tutti gli stessi familiari sottoscrivano per quanto di competenza la prescritta convenzione con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.

7.1. Sub Ambito TPA E0

Entro tale sub-ambito non è consentita la nuova edificazione a fini abitativi. Tale limitazione non vige per le Aziende Agricole Produttive in presenza di piano di utilizzo aziendale , l'IUI è da calcolare sui terreni facenti parte dell'azienda nel solo ambito TPA E0 , con i parametri di TPA E1

7.2. Sub-Ambito TPA E.1

La nuova edificazione abitativa è consentita con l'osservanza di quanto prescritto relativamente alle modalità di cui ai successivi punti (in connessione ad azienda agricola o con funzione di presidio), e nei limiti prescritti dalla pertinente scheda d'area, con le condizioni che seguono:

Ai fini dell'edificazione in ambito T.P.A.E1 è necessario disporre di un lotto contiguo avente superficie complessiva pari ad almeno il 20% della superficie asservita;

Ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto minimo di intervento in ambito T.P.A. E1 i territori classificati T.N.I. appartenenti alla medesima area IS-MA del P.T.C.P. possono concorrere alla formazione del lotto minimo e all'applicazione dell'I.U.I. come alla successiva tabella;

L'edificazione in ambito T.P.A. E1 potrà avvenire ad una distanza massima di ml. 30,00 dalle strade carraie ad accesso pubblico;

L'edificazione in ambito T.P.A. E1 non potrà interessare superfici trasformate per una superficie complessiva superiore a mq. 300 (per superfici trasformate si intendono il sedime dell'edificio e le sue pertinenze con pavimentazione artificiale nonché le strade di accesso di nuova costruzione); Il volume d'ingombro di terrapieni e riempimenti, modificativi della morfologia originaria entro un'area disposta a 10 m. di distanza dal perimetro del nuovo edificio e connessi alla la nuova edificazione, non dovrà superare il 30% del volume V. dell'edificazione fuori terra assentibile;

7.3. Parametri per la nuova edificazione :

Nel caso in cui il lotto edificabile, di superficie contigua fosse posto a cavallo di ambiti diversi IS-MA l'asservimento dei terreni non contigui, sarà ammesso in uno solo degli ambiti IS-MA interessati dal lotto contiguo ;

Fatta salva la possibilità disposta dal punto precedente e l'eventualità che il lotto minimo contiguo sia posto a cavallo di ambiti diversi l'asservimento è consentito soltanto all'interno del medesimo ambito paesistico (IS-MA);

Nell'ipotesi in cui concorressero all'edificazione in T.P.A. E1 territori facenti parte di sub-ambiti diversi sono da osservarsi gli indici di utilizzazione insediativa (IUI) di cui alla tabella che segue:

T.P.A. E1	I.U.I.	Mq/mq 0,008
T.P.A. E2	I.U.I.	Mq/mq 0,0075
T.N.I.	I.U.I.	Mq/mq 0,0025
T.P.A.E0	I.U.I.	Mq/mq 0,006

7.4. Sub-Ambito T.PA E.2

La nuova edificazione abitativa è consentita con l'osservanza di quanto prescritto relativamente alle modalità di cui ai successivi punti (in connessione ad azienda agricola o con funzione di presidio), e nei limiti prescritti dalla pertinente scheda d'area, con le condizioni che seguono:

Ai fini dell'edificazione in ambito T.P.A.E2 è necessario disporre di un lotto contiguo avente superficie complessiva pari ad almeno il 30% della superficie asservita;

Ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto minimo di intervento in ambito T.P.A. E2 i territori classificati T.N.I. appartenenti alla medesima area IS-MA del P.T.C.P. possono concorrere alla formazione del lotto minimo e all'applicazione dell'I.U.I. come alla successiva tabella;

L'edificazione in ambito T.P.A. E2 potrà avvenire ad una distanza massima di ml. 50,00 dalle strade carraie ad accesso pubblico;

L'edificazione in ambito T.P.A. E2 non potrà interessare superfici trasformate per una superficie complessiva superiore a mq. 400 (per superfici trasformate si intendono il sedime dell'edificio e le sue pertinenze con pavimentazione artificiale nonché le strade di accesso di nuova costruzione); Il volume d'ingombro di terrapieni e riempimenti, modificativi della morfologia originaria entro un'area disposta a 10 m. di distanza dal perimetro del nuovo edificio e connessi alla la nuova edificazione, non dovrà superare il 30% del volume V. dell'edificazione fuori terra assentibile;

8. Parametri per la nuova edificazione :

Nel caso in cui il lotto edificabile, di superficie contigua fosse posto a cavallo di ambiti diversi IS-MA l'asservimento dei terreni non contigui, sarà ammesso in uno solo degli ambiti IS-MA interessati dal lotto contiguo;

Fatta salva la possibilità disposta dal punto precedente e l'eventualità che il lotto minimo contiguo sia posto a cavallo di ambiti diversi l'asservimento è consentito soltanto all'interno del medesimo ambito paesistico;

Nell'ipotesi in cui concorressero all'edificazione in T.P.A. E2 territori facenti parte di sub-ambiti diversi sono da osservarsi gli indici di utilizzazione insediativa (IUI) di cui alla tabella che segue:

T.P.A. E1	I.U.I.	Mq/mq 0,0075
T.P.A. E2	I.U.I.	Mq/mq 0,01
T.N.I.	I.U.I.	Mq/mq 0,005
T.P.A.E0	I.U.I.	Mg/mg 0,0060

8.1 Disposizioni particolari per singole aree

Nelle schede che seguono vengono enumerate le singole aree (sub-ambiti) entro cui viene suddiviso l'ambito TPA, con la specificazione di eventuali disposizioni particolari per la nuova edificazione.

In tabella viene richiamata la modalità di asservimento dell'I.U.I. e la soglia massima di superficie agibile S.A. destinabile a funzioni abitative o ricettive leggere all'interno dell'area

Al fine contenere la nuova edificazione abitativa nell'ambito in termini sostenibili dal punto di vista paesistico-ambientale e in assenza di nuove esigenze di rafforzamento del sistema infrastrutturale, indipendentemente dalle maggiori facoltà che potrebbero derivare dall'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa stabilito, per ciascuna area IS-MA sono fissate soglie massime di edificazione.

Tali soglie si applicano alla edificazione a destinazione abitativa.

Sono invece esclusi da tale limite gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente.

8. 2. Parametri edilizi da utilizzarsi per la nuova edificazione abitativa in TPA

Superficie minima agibile per unità abitativa = mq. 70,00

Altezza massima m. 6,50

Distanza tra le costruzioni 20,00 m. – In zona TPA-E2 m. 15,00

Distanza dai confini m. 6,00

Distanza dalle strade carrabili m. 5,00

Distanza strade pedonali comunali m. 3,00

Rapporto di Incidenza Volumetrica RV massimo 4,4

9. Disposizioni particolari per la nuova edificazione abitativa per ciascun sub ambito a regime IS-MA nel P.T.C.P. compresi entro l'ambito TPA

Si premette che i parametri di soglia massima di seguito riportati per ciascun sub-ambito, saranno già efficaci a far data dall'adozione delle presenti norme.

9.1. AREA IS-MA 1 BRUSCHI- FRANCOLANO.

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del PUC mq. 240. Vista l'esiguità dell'ambito IS-MA 1, ai fini dell'asservimento sarà possibile estendere il campo di asservimento a IS-MA 2 in un raggio di ml. 500 dal mappale oggetto di eventuale edificazione.

I.U.I. pr funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 7	(//]	3,8-4,4
superficie coperta max per edificio	da mq. 50 a mq. 70	SA MASSIMA PER SINGOLO INTERVENTO	Mq. 90
MODELLI TIPOLOGICI		Vedi disciplina paesistica	

9.2. AREA IS-MA 2 VERICI CARDINI

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del PUC mq. 400

I.U.I. pr funzioni abitative mq/mq		RV	
	Vedi punto 7	mc(V)/mqSA	3,8-4,4
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	da mq. 50 a mq. 70	SA MASSIMA PER SINGOLO INTERVENTO	Mq. 80
MODELLI TIPOLOGICI		Vedi disciplina paesistica	

9.3. AREA IS-MA-3 - S.ANTONIO-BARGONASCO.

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del PUC mq. 160

I.U.I. pr funzioni abitative mq/mq		RV	
	Vedi punto 7	mc(V)/mqSA	3,8-4,4
superficie coperta	da mq. 50 a mq.	SA MASSIMA PER SINGOLO INTERVENTO	Mq. 90
max per edificio	70		
MODELLI TIPOLOGICI		Vedi disciplina paesistica	
		·	

9.4. AREA IS-MA-4 VILLA RICCI

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del PUC mq. 160

I.U.I. pr funzioni abitative mq/mq		RV	
	Vedi punto 7	mc(V)/mqSA	3,8-4,4
superficie coperta	Da mq. 50 a mq.	SA MASSIMA PER SINGOLO INTERVENTO	MQ 90
max per edificio	70		
MODELLI TIPOLOGICI		Vedi disciplina paesistica	

9.5. AMBITO IS-MA 5 MASSASCO.

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del PUC mq. 160

I.U.I. pr funzioni abitative mq/mq		RV	
	Vedi punto 7	mc(V)/mqSA	3,8-4,4
superficie coperta	da mq. 50 a mq.	SA MASSIMA PER SINGOLO INTER	VENTO MQ 90
max per edificio	70		
MODELLI TIPOLOGICI		Vedi disciplina paesistica	

9.6. AREA IS-MA 6 BARGONE.

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del PUC mq. 240

I.U.I. pr funzioni abitative mq/mq		RV	
	Vedi punto 7	mc(V)/mqSA	3,8-4,4
superficie coperta	da mq. 50 a mq.	SA MASSIMA PER SINGOLO INTERVENTO	MQ 80
max per edificio	70		
MODELLI TIPOLOGICI		Vedi disciplina paesistica	

9.7. AMBITO IS-MA-7 S.LAZZARO VALLE GRANDE.

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del PUC mq. 320 Gli interventi in IS-MA7 posti all'interno del P.sic dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza.

I.U.I. pr funzioni abitative mq/mq		RV	
	Vedi punto 7	mc(V)/mqSA	3,8-4,4
superficie coperta	da mq. 50 a mq.	SA MASSIMA PER SINGOLO INTERVENTO	MQ 80
max per edificio	70		
MODELLI TIPOLOGICI		Vedi disciplina paesistica	

10. Disposizioni specifiche per l'area contrassegnata con apposito simbolo (*2) in loc. Pian della Zeppa ambito IS-MA 8.

Gli interventi in IS-MA8 posti all'interno del P.sic dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza .E' una zona che presenta caratteri prossimi ai territori non insediati, con aree interessate da ex-coltivi e manufatti da recuperare nonché la presenza di un maneggio .

Deve essere favorito il miglioramento dell'attività agricola ed il recupero dei manufatti rurali originari entro un disegno complessivo volto a favorire la fruizione attiva del territorio di forte valore d'immagine.

E' ammessa, dietro presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, la ristrutturazione e l'ampliamento delle attività produttive presenti al servizio dei fondi e di ricoveri per animali.

Relativamente ed in particolare in corrispondenza all'attività ippoturistica già presente è ammessa negli stessi fabbricati esistenti le funzione ricettiva tipo bar e ristoro funzioni, atte a incentivare modelli di fruizione leggera ed ecocompatibile dell'areale collinare dell'alta valle del Petronio.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero estesi sino alla ristrutturazione edilizia, ivi compreso ampliamenti del volume v.p.p. contenuto entro i limiti stabiliti dal successivo art.15.1 relativo ai maneggi, da conseguirsi secondo modelli compositivi del tutto omogenei alla preesistenza ed in assenza di incremento dell'altezza massima preesistente, con attribuzione alle superfici conseguite di destinazioni d'uso connesse alle attività dell'area: la ricettività turistica rustica degli utenti l'attività ippoturistisca e la refezione degli ospiti.

E' ammessa la realizzazione di strutture per il ricovero per animali in funzione del loro numero ammettendo un limite massimo di 25 cavalli ed un limite massimo di mq 100 in aggiunta all'esistente di superficie coperta, edificata e collocata secondo i modelli tipici tradizionali delle

poste per cavalli, munite di adeguato impianto di smaltimento dei reflui, e di altezza contenuta entro m. 2,80 e osservanti una distanza minima di m. 20 da qualsiasi fabbricato abitativo . Ulteriori specificazioni in merito alle metodologie da applicarsi sono contenute nell'allegata disciplina paesistica all'art. 3.20 .

Le realizzazioni degli interventi sono subordinate alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale esteso all'intera area, ed alla stipula con il Comune di una apposita convenzione con la quale deve essere assicurata la continuità e l'effettività della conduzione aziendale e delle attività connesse, con esplicito riferimento al Piano di utilizzazione prodotto.

La convenzione dovrà prevedere in ogni caso, che laddove cessi l'attività aziendale tutte le superfici di solaio comprese nell'area, sia derivanti da nuove edificazioni che da ristrutturazioni dell'esistente assumano automaticamente la destinazione d'uso esclusiva di manufatti al servizio del fondo agricolo, con esclusione di possibili destinazioni abitative o turistico ricettive.

In assenza del piano di utilizzazione aziendale e della connessa convenzione attuativa, gli interventi ammessi sono limitati alla conservazione ed al restauro dei fabbricati esistenti, con divieto di conversione di destinazione d'uso ad altre funzioni non riconducibili all'attività agricola.

11. Interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito T.P.A.

Sugli edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue di cui all'art. 3 del T.U. dell'Edilizia D.P.R. n.380/2001 :

- 1. manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2. restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente.
- 3. ristrutturazione edilizia con divieto di conversione della destinazione d'uso da altre funzioni verso quella abitativa, salvo il caso di conversione di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici già a prevalente destinazione residenziale già esistenti alla data del 6 agosto 1984 (D.C.C. di adozione del progetto del previgente P.R.G.), ed alla condizione che preesistano in dette porzioni altezze interne non inferiori a ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti.
- 4. ristrutturazione edilizia verso la destinazione abitativa di fabbricati aventi perimetro in muratura e aventi altra funzione o semidiruti, che possiedono però i caratteri di idoneità tipologica determinati dalla effettiva presenza di perimetri in muratura (pietrame, mattoni, blocchi di cls. pari ad almeno il 75% di quelli necessari a individuarne il volume, e dalla preesistenza di superfici lorde o SLA complessive non inferiori a mq. 45 , con conversione dell'intero fabbricato o di sua quota alla funzione abitativa alla condizione che contestualmente venga disposto asservimento di superfici ricomprese anche in sub ambiti paesistici diversi ma contigui con applicazione dell'I.U.I. utilizzabile per la nuova edificazione abitativa pari a 0,023 mq/mq., e che in ogni caso l'abitazione risultante abbia SA almeno pari a mq. 70, da conseguirsi attraverso ampliamento volumetrico con asservimento, come disciplinato nel successivo punto 6.
- 5. interventi su edifici già esistenti alla data del 6 agosto 1984 (D.C.C. di adozione del progetto del previgente P.R.G.) e già a dominante funzione abitativa motivati da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche comportanti incremento del volume (V) sino al 20% del volume preesistente e della S.A. nei limiti di un incremento pari al 20% della preesistenza e comunque contenuto entro mq. 30 di S.A. senza necessità di asservimento di nuove aree. Ai fini dell'incremento volumetrico ammesso la porzione derivante dall'innalzamento delle altezze interne sino a raggiungere m. 2,70 è da considerarsi per la metà del suo valore geometrico
- 6. Interventi di incremento volumetrico di edifici esistenti o semidiruti, con asservimento di superfici comprese nell'ambito (all'interno dello stesso lotto contiguo o nel caso di non contiguità con le stesse regole previste per il sistema di appartenenza dell'edificio esistente con applicazione dell'I.U.I. di competenza maggiorato del 50%. Gli interventi di

cui al presente punto sono ulteriormente disciplinati con carattere di prevalenza da quanto segue:

- su edifici pluripiano, in tali casi l'ampliamento è consentito fino al limite SA mq. 50, previa stipula di convenzione i cui contenuti sono quelli del precedente punto 6.1. del presente articolo;
- su edifici di un solo piano l'ampliamento è consentito solo in verticale e fino al raddoppio della SA esistente con un massimo comunque di mq. 60, al fine di omologarne la tipologia con i modelli rurali propri della tradizione costruttiva locale, previa stipula di convenzione i cui contenuti sono quelli del precedente punto 6.1. del presente articolo;
- Interventi di sostituzione edilizia limitatamente a fabbricati dimostrativamente privi di valore storico costruttivo, anche di semplice carattere documentario, con obbligo di contenimento del nuovo sedime entro una fascia costituita a distanza di m. 5,00 dal perimetro dell'edificio originario, l'altezza massima non potrà eccedere quella originaria ed è prescritta l'osservanza di tutti gli altri parametri di distanza previsti per la nuova edificazione.

11.1. Disciplina operativa generale degli interventi di cui al punto precedente.

Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di superfici operano distintamente nei confronti delle destinazioni d'uso presenti.

Gli incrementi ammessi in assenza di asservimento sono ammessi per una sola volta per tutta la durata del Piano e sono limitati agli edifici già esistenti alla data del 6 agosto 1984 (D.C.C. di adozione del progetto del previgente P.R.G.), e che a partire da tale data non abbiano mai usufruito integralmente di incrementi volumetrici in assenza di asservimento.

Gli incrementi volumetrici ammessi potranno essere collocati oltre che in sopraelevazione a condizione che non comportino, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 6 sub. B, l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre ml 0,70, in aggiunta laterale con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

D = 4,00 ml Obbligo di osservanza di distanza tra pareti finestrate di edifici diversi non inferiore a m. 10.00.

DC = 2,00 ml

DS = non minore di quella preesistente con un minimo di ml 5

Le distanze di cui sopra potranno essere ridotte, nel caso di interventi all'interno di complessi rurale e/o nuclei, secondo quanto previsto dal Cod. Civ. (ml. 1.50 dai confini e ml. 3.00 dai fabbricati), contemplando altresì l'aderenza, con il consenso del confinante.

Nell'ambito di una medesimo titolo abilitativo, e fatto salvo quanto disposto al successivo comma, è ammessa la contestualità tra le categorie di intervento di cui è consentita la realizzazione.

Le unità abitative che fruiscono di incrementi di S.A. in assenza di asservimento non possono essere oggetto, per un periodo di cinque anni a far data dal rilascio del titolo abilitativo all'incremento, di interventi volti alla suddivisione in più unità abitative.

Nel caso di interventi che comportino la nuova formazione di unità abitative è prescritta la dotazione per ciascuna di esse di un'area di parcheggio pertinenziale regolarmente registrato nella misura di almeno mq. 1 per ogni 3 mq. di S.A. dell'alloggio.

11.2. Condizioni particolari di controllo degli interventi

Gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità con le disposizioni contenute nella sezione della disciplina paesistica.

Ove venga ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, resta fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio preesistenti o comunque tipici della tradizione locale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono incrementare il R.V. preesistente dello stesso edificio in misura superiore al 5%.

11.3. Volumi interrati per parcheggi privati.

Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo, compatibilmente con la salvaguardia delle attività agricole in atto e la conservazione delle alberature di pregio presenti.

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:

la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/20 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque consentito pari a mq. 15 per ogni unità abitativa compresa nel medesimo lotto di proprietà contigua.

Ai fini del raggiungimento di tale percentuale debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 50.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,40.

11.4. Disposizione particolare per il Sub Ambito TPA E0

All'interno del Sub-Ambito sugli edifici esistenti operano le medesime disposizioni dell'ambito TPA, con la possibilità di conversione verso la destinazione abitativa di singoli edifici o di loro porzioni facenti parte di edifici esistenti all'atto dell'adozione del presente Piano, anche in assenza di asservimento, limitatamente alla conversione per una S.A. compresa tra 60 e 80 mq. ed a condizione che il lotto unitario in cui è entrostante l'edificazione abbia superficie non inferiore a mg. 1000.

12. Modalità di intervento in connessione al potenziamento o nuova formazione di azienda agricola produttiva

La funzione abitativa connessa in termini pertinenziali alla presenza di una azienda agricola produttiva è ammessa nell'ambito con applicazione delle medesime condizioni di utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa già definiti per la funzione di presidio.

E' in facoltà del Comune, all'interno della flessibilità del Piano, consentire una maggiorazione sino al 10% in più dell'entità edificabile a fini abitativi, laddove ciò risulti indispensabile in funzione della conduzione di effettiva azienda agricola di cui è dimostrato l'impiego di almeno 104 ULU (unità lavorative uomo) annue.

Ogni nuovo fabbricato abitativo, che fruisca dell'incremento di cui sopra, dovrà quindi venir asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo agricolo destinato alla conduzione aziendale, di dimensioni comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.

Solo per tali fini quale disponibilità dell'attuatore viene considerata oltre alla disponibilità totale diretta quale risulta dagli atti di titolarità, la proprietà congiunta con familiari entro il quarto grado di parentela o affinità, alla condizione che tutti gli stessi familiari sottoscrivano formale atto di adesione all'istanza di intervento con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.

Il rilascio del permesso per la nuova edificazione abitativa, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 punto 6 della L. R. 36/97 che preveda in particolare:

l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.

L'obbligo a convenire con atto pubblico con il Comune di Casarza Ligure alla scadenza dei termini previsti, e sulla base delle disposizioni a carattere generale predisposte dal Comune stesso, nel caso di non prosecuzione del collegamento tra l'esercizio aziendale e l'abitazione realizzata, le obbligazioni conseguenti, alternative alla conduzione del volume abitativo a funzioni d'uso di lavoro agricolo.

l'impegno a risiedere continuativamente nella abitazione realizzata nel fondo, ed a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma tutti gli obblighi compresi nella convenzione.

Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie da porre a salvaguardia dell'effettività dello svolgimento della conduzione aziendale prevista.

L'amministrazione Comunale provvederà a redigere schema di atto convenzionale contenente anche le sanzioni previste in caso di inadempienza, con i contenuti di cui all'Art. 35comma 6° della L.R. 36/97, e le regolamentazioni, da iscrivere in convenzione, dei casi di mutamento di proprietà per successione o per altra causa non derivante dalla volontà dell'originario sottoscrittore.

12.1. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione abitativa

Nel caso di intervento per la formazione di nuovi edifici abitativi motivati dalla presenza di azienda agricola produttiva sono da osservarsi i seguenti parametri:

Localizzazione della previsione edificatoria abitativa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima pari al 40% della superficie asservita e ricomprensibilità di tutte le superfici comprese nell'azienda produttiva entro l'ambito TPA, libere da asservimenti pregressi.

IUI = 0,01 corretto come da tabelle di cui alle presenti Norme relativamente all'edificazione per presidio ambientale

R.V.: min. 3,80 max 4,20

Altezza massima degli edifici: ml 6,20

Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00

Distanza minima dalle strade carrabili: (da un minimo di ml. 5.00 ed entro un massimo di ml. 30 in

T.P.A. E1 e 50 in T.P.A. E2)

Distanza minima tra le costruzioni abitative ml 20

13. Contenuti di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale

All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati i terreni facenti parte del Fondo Rustico (ossia l'insieme dei terreni costituenti l'azienda agricola), indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

A tale elencazione dovrà seguire una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).

La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie o il relativo numero di capi presenti nell'azienda). Dalla dimensione economica aziendale derivano le U.L.U. necessarie ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi e conseguentemente il fabbisogno in termini dimensionali degli spazi aziendali.

Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera) e la descrizione degli interventi futuri con relativi crono-programma e piano finanziario.

La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, alle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.

Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente: i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC, la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, gli elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore 1:100.

Planimetria catastale in scala non inferiore 1:2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali sia di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

Relazione tecnica sugli impianti di depurazione previsti ai sensi di Legge e, più in generale, sullo smaltimento dei rifiuti organici.

Per le attività zootecniche si dovranno altresì indicare:

la rete viaria di accesso al podere; le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti; esauriente relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici; progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione; relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda; relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

Al fine del calcolo delle ULU vale la seguente tabella:

TIPO DI COLTURE	GIORNATE / ETTARO
SEMINATIVO SEMPLICE	60
SEMINATIVO ARBOREO	80
SEMINATIVO IRRIGUO	100
OLIVETO	125
VIGNETO	180
FRUTTETO	200
NOCCIOLETO	80
PRATO NATURALE	20
BOSCO	6
CASTAGNETO DA FRUTTO	40
COLTURE FLOREALI CON SERRE	2000
COLTURE FLOREALI SENZA SERRE	500
COLTURE ORTICOLE CON SERRE	800
COLTURE ORTICOLE SENZA SERRE	600
PASCOLO	10
INCOLTO PRODUTTIVO	4
BESTIAME	GIORNATE/CAPO
BOVINI	12
SUINI	4
OVINI	2
AVICUNICOLE	0.05
APICOLTURA	2 GIORNATE / ARNIA

14. Volumi di lavoro a servizio di aziende agricolo produttive

In relazione al programma aziendale di cui al precedente punto, previa inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 35 punto 6 della L.R. 36/97) dell'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione, potranno applicarsi i parametri che seguono:

Altezza massima degli edifici: ml 6.50

Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00 Distanza minima dalle strade carrabili: ml 8,00

Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà ml 20 Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo ml 5

RV massimo 5

14.1. Parametri utilizzabili per la formazione dei manufatti aziendali

Al fine di realizzare i manufatti aziendali, nel caso di modalità d'intervento in connessione ad azienda produttiva, si applica la disciplina che segue:

La presente disciplina è riservata alle aziende produttive che prevedono un impiego di manodopera con un numero di giornate lavorative annue di una persona a tempo pieno (definita Unità Lavorativa Uomo – ULU – dalla vigente applicazione della normativa comunitaria di settore) non inferiore a 104 (Art.7 D. Lgs. 7/70).

Gli annessi aziendali, dovranno essere staccati dalla residenza.

La eventuale funzione abitativa all'interno dell'azienda è ammessa per la conduzione del fondo da parte dell'imprenditore agricolo sulla base dei parametri urbanistico-edilizio disposti e con le caratteristiche e le tipologie definite dalla disciplina paesistica d'ambito, precisando che tale funzione residenziale è ricompresa nei limiti di Superficie Agibile dell'ambito paesistico di riferimento e in nessun modo può essere considerata aggiuntiva.

I manufatti aziendali e la residenza costituiscono unità immobiliari distinte e non accorpabili, tra le quali è prescritto il rispetto di una distanza di almeno ml. 10.00. Per i manufatti aziendali è altresì prescritto il rispetto dei seguenti parametri:

distanza dai fabbricati (diversi dalla residenza) ml. 8.00;

distanza dai confini ml. 6.00:

distanza dalle strade ml. 6.00.

Per i manufatti aziendali il permesso di costruire, di tipo convenzionato, è subordinato alla presentazione, in allegato al progetto, di un «Piano pluriennale di utilizzazione aziendale» dal quale devono risultare i dati relativi al modello di conduzione e di azienda e il dimensionamento del progetto deve essere funzionale a tale piano.

Il suddetto piano pluriennale di utilizzazione aziendale dovrà avere i contenuti di cui al precedente articolo.

I terreni facenti parte dell'azienda, purché effettivamente utilizzati a fini produttivi, possono essere individuati in tutte le aree del Comune ricomprese all'interno dei TPA e dei TNI, con la precisazione che le aree classificate TNI sono conteggiabili esclusivamente ai fini della determinazione delle ULU, ma gli stessi non producono edificabilità di tipo abitativo ed all'interno di essi non è consentita la collocazione di volumi aziendali se non in misura comunque non superiore alla applicazione di una IUI di 0,0005 mg/mg sulle superfici aziendali in TNI.

La quantità di giornate lavorative annue è computata in funzione della qualità colturale che viene praticata, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa devono essere accertati attraverso il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, sulla base del quale dovrà essere composto l'atto d'obbligo unilaterale per la richiesta dei titoli edilizi.

I parametri da utilizzarsi nell'edificazione dei manufatti aziendali in funzione dell'effettiva produzione agricola sono quelli indicati nel seguito.

Considerate le seguenti destinazioni aziendali ammesse:

locali accessori (tipo locali uso ufficio, zona filtro e servizi, spogliatoio);

locali produzione e stoccaggio (tipo ricovero macchine ed attrezzi, deposito concimi, anticrittogamici, stoccaggio prodotti, ricovero animali);

locali per la trasformazione, confezionamento, conservazione, commercializzazione del prodotto ;

Nel caso di fabbisogno di manodopera annua (ULU) tra 104 e 199 giornate, le superfici massime ammissibili complessivi assommano a mq. 150

Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 200 e 399 giornate, le superfici massime coperte ammissibili assommano a mq. 200

Nel caso di fabbisogno di manodopera annua superiore a 400 giornate, le superfici massime ammissibili sono mq. 250

15. Indicazioni operative per la realizzazione di manufatti a servizio dei fondi e per l'ippoturismo.

La realizzazione di attività di ippoturismo, ospitanti non meno di 6 cavalli è consentita solo ed esclusivamente nei TPA corrispondenti alle zone IS-MA identificate ai numeri 8 e 9 della Disciplina Paesistica.

È consentito il mantenimento dei maneggi esistenti che dovranno adeguare le relative strutture ai requisiti di cui al presente articolo.

Per le nuove realizzazioni, le concessioni saranno di tipo convenzionato ferma restando la clausola del mantenimento della destinazione d'uso, il tipo e le modalità di gestione della struttura, con particolare riferimento alla fruizione pubblica.

Il requisito per l'individuazione del sito è che almeno l'80% dell'area rientri in classe di acclività, compresa tra lo 0% e il 10%; il rimanente 20% di area da destinarsi alle stalle ed ai servizi potrà essere ubicata in zone con classe di acclività tra il 10% e il 20%.

Le stalle dovranno essere realizzate rispettando una distanza non inferiore a ml. 15 dai fabbricati esistenti esterni all'ambito di intervento e ml. 6 dai confini, con utilizzo di un RC massimo rispetto al fondo asservito pari a 1/60. Per le strutture esistenti è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente per la realizzazione di fienili nonché per l'adeguamento delle strutture a norme di legge nei limiti del sedime dei fabbricati

Tali manufatti non costituiscono volume ai fini urbanistici sino alla concorrenza funzionale e normativa dell'ampliamento richiesto nel limite massimo del raddoppio del volume esistente.

Antistante alla stalla dovrà essere previsto uno spazio di adeguata dimensione per lato per il passeggio dei cavalli, ed un piazzale per il lavoro dei cavalli di idonee dimensioni.

È ammessa la presenza di un manufatto di servizio del tipo club-house ospitante locali ufficio, spogliatoio per il personale e per il pubblico ed un chiosco per la somministrazione di bevande, per una superficie totale non superiore a mq. 50, disposto su di un solo piano, con antistante parcheggio.

È richiesta la presenza delle principali reti di urbanizzazione: strade a fondo naturale, linea idrica, elettrica, possibilità, senza ricorrere a movimenti terra, di reperire gli spazi di sosta necessari. Potranno essere ammesse nuove strade di accesso alla struttura, purché di sviluppo lineare non superiore a ml. 20.00.

I fabbricati aziendali produttivi dovranno esse conformati secondo tipologie tradizionale ed articolati fino ad un massimo di tre volumi separati.

Le coperture dei fabbricati dovranno essere realizzati a falde, con struttura portante lignea e sporti di gronda non superiori ai cm. 30 comprese le grondaie.

Le progettazioni dovranno rispettare la conformazione planimetrica del terreno su cui si intende operare evitando, nei limiti funzionali delle attività che vi si intende svolgere, sbancamenti generalizzati, la possibilità di realizzare la struttura in più corpi darà l'opportunità di adeguare l'edificio all'orografia del terreno con quote di riferimento diverse.

Nell'ipotesi in cui non sia possibile il pieno rispetto di quanto sopra gli eventuali sbancamenti dovranno comunque limitarsi entro ml. 3.00 di altezza, pur ritenendo ammissibile accompagnare l'andamento del terreno con più muri sovrapposti e convenientemente distanziati o con opere di sagomatura del terreno sistemate con opere di ingegneria naturalistica e opportunamente inerbite. Gli spazi di connessione tra muri dovranno essere sistemati con terreno vegetale inerbiti e rivestiti con pietre faccia a vista con corsi regolari, non a mosaico.

Le parti che fuoriescono dal terreno saranno realizzate con rivestimenti in pietra faccia a vista con corsi regolari, non a mosaico.

16. Volumi di supporto all'esercizio del presidio ambientale ed alla conduzione agricola minore

Limitatamente alle aree interessate dall'esercizio del presidio ambientale condotto anche attraverso la conduzione agricola non in forma aziendale, ed in cui non è già presente un volume destinato a ricovero degli attrezzi o altra finalità simile, è ammessa la formazione di un piccolo manufatto destinato a deposito attrezzi da comporre secondo le prescrizioni della disciplina paesistica, non necessitante di asservimento di aree, delle dimensioni planimetriche indicate nella tabella che segue e con altezza massima di m. 2,50.

Superficie contigua area agricola utilizzata Superficie ammissibile manufatto

Da mq. 800 a mq. 2500 Mq. 8
Da mq. 2500 a mq. 5000 Mq. 12
Maggiore di mq. 5000 Mq. 16

Ove detto volume sia realizzato in interrato entro la morfologia originaria e la sua fronte esterna disti oltre m. 10 dal fabbricato abitativo la superficie ammissibile è incrementabile sino a mq. 18.

Il rilascio del permesso è subordinato ad atto di impegno all'utilizzo del manufatto esclusivamente ai fini del supporto alle attività di presidio agricolo, con divieto di alienazione separata rispetto all'area indicata quale oggetto di conduzione.

17. Serre.

Nei P.sic non è ammessa la costruzione di nuove serre , per quelle esistenti nell'eventualità di ampliamenti , questi dovranno essere assoggettati a specifica Valutazione di Incidenza .

Nell'ambito è altresì ammessa la costruzione di serre, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Interventi in aree interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

Rapporto di copertura (riferito al lotto continuo di proprietà)	max	1/30
Altezzamax	ml.	4,00
Distanza dai confini	ml.	5,00
Distanza dai fabbricati abitativi	ml.	10,00
Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi	ml.	20,00
Distanza dalle strade pubbliche carrabili	ml.	6,00
Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml.	3,00

Interventi in aree non interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

Rapporto di copertura (riferito al lotto continuo di proprietà)	max	1/60
Altezza max	ml.	4,00
Distanza dai confini	ml.	5,00
Distanza dai fabbricati abitativi	ml.	10,00
Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi	ml.	20,00
Distanza dalle strade pubbliche carrabili	ml.	6,00
Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml.	3,00
Superficie massima ammessa per ciascuna proprietà fondiaria	mq.	30

18. Flessibilità incentivante la qualità nelle costruzioni

Al fine di favorire l'utilizzo di componenti qualitative nella progettazione degli interventi volti alla formazione di abitazioni in ambito collinare, il Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia potrà avvalersi della possibilità di concedere incrementi della S.A. ammissibile sino al 5%, o superamento del RV massimo eventualmente prescritto, laddove il progetto di intervento comprenda soluzioni tecniche atte a:

favorire il controllo o l'apporto energetico del soleggiamento con adozione di soluzioni tipologiche che, nel periodo estivo, rispondendo alle caratteristiche ambientali e climatiche locali, consentano di raggiungere in modo naturale il benessere termico all'interno dell'edificio

Utilizzare l'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario, o per l'apporto di energia elettrica con utilizzo di pannelli fotovoltaici

Conseguire il recupero, per usi compatibili legati all'irrigazione agricola o dei giardini, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici con la realizzazione di pavimentazioni e superfici esterne permeabili all'acqua.

Utilizzare tecniche di bioarchitettura, con impiego di materiali edili bioecocompatibili

Al fine dell'individuazione dell'entità dell'incremento concesso, in relazione alla qualità ed all'entità delle tecniche adottate il Comune potrà avvalersi di consulenze specialistiche esterne.

19. Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito

19.1. Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa

Nel caso l'intervento di nuova edificazione abitativa (indipendentemente dal sistema di appartenenza) venga previsto in sostituzione di edificazione preesistente al 1967, qualsiasi sia la originaria funzione d'uso, la dimensione del lotto edificabile per nuova residenza può essere ridotto sino ad 1/3 rispetto ai valori minimi stabiliti,

19.2. Condizioni particolari di controllo formale paesistico degli interventi

Gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità con le disposizioni contenute nella sezione della disciplina paesistica.

Ove venga ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, resta fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio preesistenti o comunque tipici della tradizione locale.

19.3. Volumi interrati, box auto

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti significative modificazioni della morfologia preesistente e sotto le seguenti condizioni.

La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta in misura non superiore ad un terzo della superficie di solaio destinato ad abitazione presente nella stessa proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 25, con una altezza interna massima di ml 2,40

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo ml 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.

Maggiori altezze interne sino a ml 2,40 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm 120.

La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre ml 0,60 rispetto a quella preesistente, salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

19.4. Sistemazione degli spazi scoperti - Viabilità carrabile.

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia assoluta delle alberature di pregio esistenti ivi compresi gli olivi in vita.

Le recinzioni delle proprietà non potranno essere occlusive della vista superiormente a ml 1,00 da terra e dovranno essere composte in osservanza delle indicazioni disposte dalla disciplina paesistica.

La formazione di nuove strade carrabili di qualsiasi tipo è subordinata alla predisposizione ed approvazione di appropriato studio di inserimento ambientale. Qualora queste interessino aree inserite nei P.sic dovranno essere assoggettate a specifica Valutazione di Incidenza.

che preveda la minimizzazione dell'impatto sull'ambiente sia attraverso la massima aderenza alla morfologia originaria che l'individuazione di mascherature vegetali. È prescritta in ogni caso l'accurata regimazione delle acque da condursi verso scoli esistenti, e la conservazione del fondo con pavimentazione permeabile.

20. Modalità per il recupero di fabbricati incongrui.

I manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti nella zona possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale conservandone la stereometria e con impiego di materiali coerenti con il contesto edificato, e la destinazione d'uso esistente.

In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso abbia funzione pertinenziale e sia realizzato in aderenza o abbia distanza da quello principale sino a m. 30 o all' interno del lotto contiguo della stessa proprietà fondiaria, è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità di S.A. pari alla superficie di sedime al netto dei muri perimetrali del manufatto sino mq. 25 e oltre al 50% dell'eccedenza con un massimo non valicabile di mq. 40 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nello stesso lotto contiguo, con le modalità disposte per gli ampliamenti in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

L'intervento non dovrà aumentare l'R.V. preesistente nel fabbricato principale.

Il progetto dovrà prevedere l'accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

ART. 40 Modalità di modifica delle soglie volumetriche

Le presenti Norme disciplinano per ogni ambito a disciplina IS-MA facente parte del TPA un tetto volumetrico massimo ammissibile.

Tale volume è ritenuto sostenibile per la funzione di presidio di dette zone, anche se quantitativamente sottodimensionato rispetto alle capacità edificatorie, ancorché teoriche, degli ambiti di riferimento della disciplina paesistica.

In tal senso decorsi anni 5 dalla intervenuta esecutività del PUC, fermi restando i principi contenuti nella disciplina paesistica dell'ambito di riferimento, la C.A. potrà individuare le eventuali potenzialità aggiuntive dei TPA, secondo i criteri della seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE PONDERALE DEI RISULTATI CONSEGUITI

PARAMETRI DI VALUTAZIONE	Moltiplicatore	Scarso=1	Medio=2	Buono=3	Totale
 A) valutazione sulla presenza delle principali reti 	2				
di urbanizzazione (strade, fognature, reti elettriche ecc.)	5				
B) valutazione del rapporto di					
impermeabilizzazione: superficie impermeabile/superfici	4				
asservite					
C) Presenza di fabbricati non allacciati alla rete	6				
fognaria comunale	0				
D) Reti elettriche presenza	3				
E) Altre urbanizzazioni	2				
F) Valutazione dei risultati tipologici ottenuti	5				
(rispetto dei contenuti della disciplina paesistica)	5				
 Valutazione dei risultati ottenuti sulla tenuta 					
del territorio relativamente alla funzione del presidio:	6				
dissesti idrogeologici					
H) Valutazione dei risultati ottenuti sulla tenuta					
del territorio relativamente alla funzione del presidio:					
copertura vegetale	Ĭ				
copertura vegetale					
Totale punteggio ponderato					

Modalità di assegnazione dei punteggi:

Valutazione oggettiva della situazione delle urbanizzazioni quali: presenza di parcheggi pubblici, grado di percorribilità delle strade, rete del gas, presenza di attrezzature ed impianti di uso pubblico (verde attrezzato, impianti per lo sport e il tempo libero, strutture comuni ecc.).

Valutazione del rapporto di impermeabilizzazione riferito agli interventi di nuova edificazione tenendo conto di strade, superfici coperte ecc. e verrà espressa come SC/SF (riferito alle concessioni rilasciate nel periodo di vigenza del PUC).

- se il valore è maggiore del 5% la valutazione è scarsa il punteggio assegnato sarà (1);
- se il valore è compreso tra il 3% e 5% la valutazione è media il punteggio assegnato sarai (2):
- se il valore è minore/uguale al 3% la valutazione è buona il punteggio assegnato sarai (3).

Presenza di fabbricati non allacciati alla rete comunale (riferito ai fabbricati esistenti e a quelli relativi alle concessioni rilasciate nel periodo di vigenza del PUC):

- se tra il 70 e 100% dei fabbricati presenti nell'ambito non è raggiunto dalla rete fognaria
 (1);
- se tra il 70 e 30% dei fabbricati presenti nell'ambito non è raggiunto dalla rete fognaria (2);
- se meno del 30% dei fabbricati presenti nell'ambito non è raggiunto dalla rete fognaria (3).

Reti elettriche: valutare la lunghezza dei tratti di collegamento dalla rete principale alle nuove utenze (riferito ai fabbricati esistenti e a quelli relativi alle concessioni rilasciate nel periodo di vigenza del PUC):

- se superiori a ml. 500 (1) (se effettuato l'interramento (3));
- se tra ml. 500 e ml. 200 (2) (se effettuato l'interramento (3));
- se inferiore a ml. 200 (3).

La valutazione dovrà essere effettuata dagli uffici, valutando nel periodo di vigenza del PUC se i risultati relativi alla sua attuazione sono da considerarsi positivi o negativi, soprattutto in relazione alla funzione di presidio e di tenuta del territorio effettivamente svolte.

In tal senso saranno tenuti in particolare conto, eventuali procedimenti in merito ad inottemperanze alla disciplina paesistica, o procedimenti relativi ad abusi commessi, gli eventuali dissesti idrogeologici per cause riconducibili ad inottemperanze agli impegni assunti e quindi valutando se l'assetto vegetazionale è migliorato o meno.

METODO DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDICE DI VALUTAZIONE

L'indice di valutazione si ottiene dividendo il punteggio totale ponderato per il coefficiente 43 (somma dei coefficienti).

TABELLA DI VALUTAZIONE

PUNTEGGIO "A"	PUNTEGGIO "B"
Tra 1,00 e 3,25	Tra 3,26 e 4,00
Negativo	Positivo

Se il valore ponderale è tra 1,00 e 3,25 il risultato è negativo e non si potrà procedere ad assegnare nuove volumetrie.

Se il punteggio è tra 3,26 e 4,00 i risultati ottenuti sono soddisfacenti quindi si potrà assegnare all'ambito IS-MAnn il volume indicato nella 3° colonna, rispettando in ogni caso le specifiche indicazioni contenute nella disciplina paesistica.

La variante al PUC con la quale potranno venire modificate le soglie volumetriche per zona, entro i limiti determinati dall'applicazione dei parametri indicati al presente articolo seguirà il procedimento di cui all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.

TABELLA

TERRITORI	DI PRESIDIO AMBIE	NTALE			
TPA	1,0 e 3,25 NEG	ATIVO	3,26 e	4,00 POSITIVO	
IS-MA1	mq.	0	mq.	160	
IS-MA2	mq.	0	mq.	80	
IS-MA3	mq. 0		mq.	80	
IS-MA4	mq. 0		mq.	80	
IS-MA5	mq. 0		mq.	80	
IS-MA6	mq. 0		mq.	80	
IS-MA7	mq.	0	mq.	80	

ART. 41 SOSTEGNO DELLA FRUIZIONE ESCURSIONISTICA ENTRO L'AMBITO TPA

1. Itinerari escursionistici.

Gli itinerari escursionistici presenti all'interno dell'ambito TPA costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.

In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche della Disciplina Paesistica (cfr. punto E 01.02), con il divieto di alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.

Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.

Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.

Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.

Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica.

Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili.

Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche.

È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.

I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.

I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:

La superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mg. 30

L'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50.

dovranno essere osservati i parametri di distanza minima stabiliti per le nuove costruzioni nella zona.

Il rilascio del titolo alla edificazione resta subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di

successione ereditaria, ed a preesistenti nel caso di cessaz	a rimuovere il manufatto ione dell'attività protratta pe	o ripristinandovi le er oltre 6 mesi senza	condizioni naturali giustificato motivo.

TITOLO IV NORME DI CONGRUENZA

CAPO I I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 42 DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE.

1. Definizione

Costituiscono distretti di trasformazione le parti del territorio comunale, così come indicate all'Art.29 della L.U.R. 36/97, per le quali il PUC configura precise iniziative strategiche che si concretizzano in un sistema complesso di interventi, il cui obiettivo è l'innovamento e la trasformazione sostanziale dell'assetto urbanistico e funzionale con conseguente incremento del carico insediativo.

II PUC definisce:

- 1. il perimetro del distretto;
- 2. la configurazione di massima delle trasformazioni in termini funzionali, di dotazione infrastrutturale e di servizi, nonché di prestazioni ambientali;
- 3. la disciplina paesistica di livello puntuale;
- 4. la densità territoriale, espressa come rapporto tra superficie agibile e superficie territoriale (SA/ST) (calcolata senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti). Tale parametro andrà applicato indistintamente a tutta la superficie territoriale del distretto, ma l'edificazione andrà concentrata nei siti all'uopo indicati dal PUC;
- 5. i parametri urbanistici che risultano essenziali per la determinazione ed il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali ferma restando la densità territoriale;
- 6. le quantità di superficie di suolo o lorda di solaio da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture, che viene espressa in percentuale sulla superficie territoriale o sulla superficie di solaio edificata od edificabile.
- 7. Tali quantità sono commisurate al carico urbanistico del distretto e ai suoi effetti ambientali, nonché al soddisfacimento dei bisogni pregressi del territorio comunale, in coerenza con la configurazione complessiva del sistema delle infrastrutture e dei servizi individuato dal PUC;
- 8. le norme di congruenza di cui all'Art.31 L.R. 36/97.

2. Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi previsti nei TRZ è subordinata a preventiva approvazione, nelle forme di legge, di P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo di iniziativa pubblica o privata). I P.U.O.:

- hanno i contenuti di cui all'Art.50 della LUR 36/97:
- sottostanno ai procedimenti di cui all'Art.51 e 52 della LUR 36/97;
- i margini di flessibilità ad essi applicabili sono quelli di cui all'Art. 53della LUR 36/97;
- la loro efficacia è definita all'Art. 54della LUR 36/97
- sono corredati da programmi che ne definiscono le condizioni di fattibilità ed i tempi di realizzazione.

In caso di inerzia dei soggetti interessati, decorsi cinque anni dalla definitiva approvazione del PUC o infruttuosamente decorso il termine notificato dal Comune ai sensi del comma 4 dell'Art. 54della LUR 36/97, il Comune potrà, ai sensi dell'Art. 44della LUR 36/97, procedere alla riperimetrazione del distretto o all'individuazione di nuovi distretti di trasformazione ai quali assegnare le funzioni di quelli decaduti, con la conseguente modificazione della disciplina di quelli individuati nel progetto definitivo di PUC.

ART. 43. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE TRZ-AP

1. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TRZ-AP LOCALIZZAZIONE GEA BATTILANA

1.1. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO: MQ.42.298

AREE DI PERTINENZA DEL DISTRETTO (FV): MQ.12.506

CARATTERI FISICI INSEDIATIVI

L'ambito è localizzato in località Gea Battilana in area posta tra la SP 523 e il torrente Petronio, in un'area pianeggiante libera da costruzioni, salvo alcuni edifici di recente realizzazione in prossimità della SP 523. Nell'area del distretto non sono presenti impianti vegetazionali significativi, salvo radi impianti di frutteto.

Uso del suolo

- Prativo e frutteti
- Assetto proprietario
- Aree private
- Aree adibite a servizi
- non presenti

VINCOLI E CAUTELE

Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) – non presente Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) – non presente Disciplina del Piano di Bacino (Pg1, R1)

Altro: NO

P.T.C.P. REGIONALE REGIME VIGENTE:

ASSETTO INSEDIATIVO : IS-MO-B ASSETTO VEGETAZIONALE :COL-ISS ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B

1.2. Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento igienico, senza mutamenti di destinazione d'uso.

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

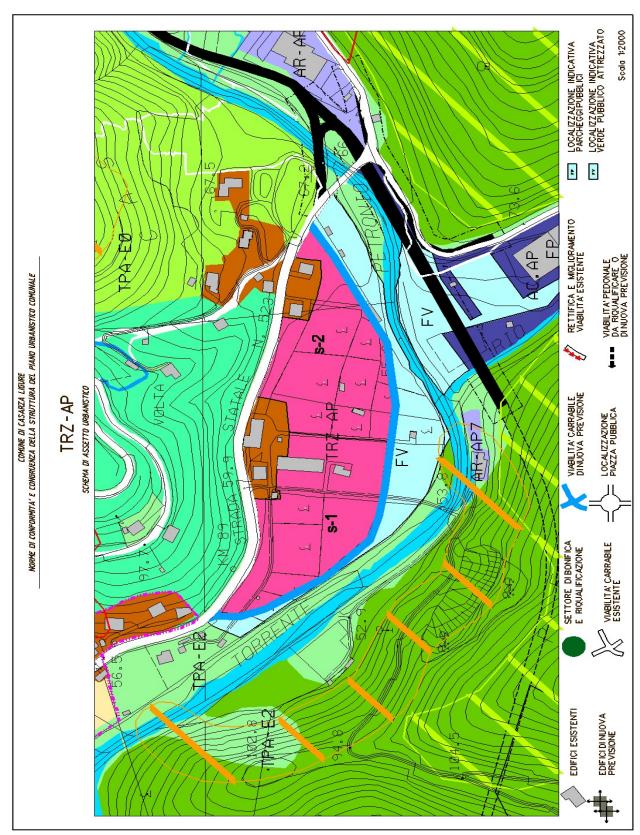
Potenziamento del sistema delle attività produttive, con l'offerta di aree per l'insediamento di nuove aziende

FUNZIONE CARATTERIZZANTE: Industria e artigianato

FUNZIONI AMMESSE

Residenza , commercio non alimentare , verde pubblico e di riqualificazione spondale , parcheggi pubblici e privati, viabilità di nuovo impianto

SCHEDA TRZ-AP



1.3. Specificazione per settori di intervento

1.3.1. COMPARTO TRZ AP

SUPERFICIE COMPARTO (TRZ-AP+FV): MQ. 39.653

LOTTO TRZ-AP : MQ.27.147 LOTTO FV : MQ.12.506

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI)

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE: MQ. 705

RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE (SC/TRZ-AP): 2,6 %

1.3.1.1. COMPARTO TRZ AP SETTORE S1

LOTTO TRZ-AP S1 = MQ.13.914

LOTTO FV = MQ.5.360

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI)

S1

SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO = MQ. 4.732

ALTEZZA LORDA DI PIANO = MI. vedi note

TOTALE SUPERFICIE COPERTA = MQ. 4.890

RAPPORTO DI COPERTURA = 36 %

DISTANZA DAI CONFINI = ML. 5.00

DISTANZA DAI FABBRICATI esterni al TRZ (DC) = ML.10,00

DISTANZA DALLE STRADE esistenti pubbliche esterne al TRZ (DS) = ML.5,00

RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV) = MC/MQ tra 3,8 e 4,4

SUPERFICIE AGIBILE = MQ. da definire in sede di P.U.O.

STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% COMPARTO = MQ. 1.392

PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SA= MQ. da definire in sede di P.U.O.

SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO = MQ.1.392

VERDE PRIVATO DI INTERESSE PUBBLICO (Riqualificazione e rinaturalizzazione) = MQ.5.360 Dovrà essere individuata in aggiunta al verde di rinaturalizzazione una superficie da quantificare da destinare a verde pubblico sulla piastra di distacco dalla SP 523 ed eventualmente in fregio alla strada interna al distretto a di integrazione delle piantumazioni lungo la stessa.

1.3.1.2. VIABILITA'

Da definire in fase di progetto (in ogni caso la viabilità di progetto costituita da strada di idonee dimensioni con banchine laterali dovrà lambire l'area nella sua porzione più esterna in prossimità di FV e raccordare la SP 523 ai due estremi dell'area dell'intero TRZ , previo adeguamento delle dimensioni della SP . Lungo il lato che lambisce FV il suo inserimento ambientale sarà il verde di riqualificazione di FV . Per il lato verso la SP dovranno prevedersi piantumazioni d'alto fusto a mitigarne l'impatto.

1.3.1.3. DESTINAZIONE D'USO

Industriale/artigianale /residenziale/commerciale non alimentare

1.3.1.4. ORGANIZZAZIONE DELL'AREA

Il complesso dovrà essere organizzato su due plessi il primo con destinazione esclusivamente industriale/artigianale di superficie coperta SC pari a mq. 1.440 (identico edificio frontistante è da prevedere in S2) ed un'altezza di ml.8,00 . Il secondo plesso posto in prossimità della SP 523 con una base di raccordo con la viabilità di superficie coperta SC pari a mq. 3.450

1.3.1.5. DESTINAZIONI D'USO A QUOTA DELL'ATTUALE PIANO DELLA GEA Q1

Superficie coperta SC MQ. 3.450 la cui altezza massima sarà pari alla quota della SP 523 destinazione d'uso industriale/artigianale

1.3.1.6. DESTINAZIONE D'USO A QUOTA DELLA SP 523 Q2

Superficie coperta SC MQ. 1.000 l'intervento è posto al di sopra di Q1 e dovrà essere posto ad una distanza dalla viabilità non inferiore a ml. 15,00 la destinazione d'uso sarà 50% artigianale e 50% commerciale . L'altezza massima sarà di ml. 4,00

1.3.1.7. DESTINAZIONE D'USO A QUOTA DELLA SP 523 Q3

Superficie agibile SA MQ. 320 : porzione a destinazione esclusivamente residenziale . Tale superficie potrà essere ubicata al di sopra di Q2 , ma non si esclude per la complessità dell'assetto dell'area che vi siano soluzioni più articolate nelle quali la porzione a destinazione residenziale possa essere articolata su più livelli . Altezza massima ml. 3,50/6,50

1.4 COMPARTO TRZ AP SETTORE S2

LOTTO TRZ-AP S1 = MQ.13.235

LOTTO FV = MQ.7.147

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI) = S2

SUPERTFICIE COPERTA DI PROGETTO = MQ. 3.292

ALTEZZA LORDA DI PIANO = MI. vedi note

TOTALE SUPERFICIE COPERTA = MQ. 3.292

RAPPORTO DI COPERTURA = 25 %

DISTANZA DAI CONFINI = ML. 5,00

DISTANZA DAI FABBRICATI esterni al TRZ (DC) = ML.10,00

DISTANZA DALLE STRADE esistenti pubbliche esterne al TRZ (DS) = ML.5,00

RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV) = MC/MQ tra 3,8 e 4,4

SUPERFICIE AGIBILE = MQ. da definire in sede di = MQ. 2.715

PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SA = MQ. da definire in sede di P.U.O.

SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO = MQ.2.715

VERDE PRIVATO DI INTERESSE PUBBLICO (Riqualificazione e rinaturalizzazione) = MQ. 7.147 Dovrà essere individuata in aggiunta al verde di rinaturalizzazione una superficie da quantificare da destinare a verde pubblico sulla piastra di distacco dalla SP 523 ed eventualmente in fregio alla strada interna al distretto a di integrazione delle piantumazioni lungo la stessa.

1.4.2. VIABILITA'

Da definire in fase di progetto (in ogni caso la viabilità di progetto costituita da strada di idonee dimensioni con banchine laterali dovrà lambire l'area nella sua porzione più esterna in prossimità di FV e raccordare la SP 523 ai due estremi dell'area dell'intero TRZ , previo adeguamento delle dimensioni della SP . Lungo il lato che lambisce FV il suo inserimento ambientale sarà il verde di riqualificazione di FV . Per il lato verso la SP dovranno prevedersi piantumazioni d'alto fusto a mitigarne l'impatto.

1.4.3. DESTINAZIONE D'USO

Industriale/artigianale /residenziale/commerciale non alimentare

1.4.4. ORGANIZZAZIONE DELL'AREA

Il complesso dovrà essere organizzato su due plessi il primo con destinazione esclusivamente industriale/artigianale di superficie coperta SC pari a mq. 1.440 (identico edificio frontistante è da prevedere in S1) ed un'altezza di ml.8,00 . Il secondo plesso posto in prossimità della SP 523 con una base di raccordo con la viabilità di superficie coperta SC pari a mq. 1.852

1.4.5. DESTINAZIONI D'USO A QUOTA DELL'ATTUALE PIANO DELLA GEA Q1

Superficie coperta SC MQ. 1.852 la cui altezza massima sarà pari alla quota della SP 523 destinazione d'uso industriale/artigianale

1.4.6. DESTINAZIONE D'USO A QUOTA DELLA SP 523

Q2

Superficie coperta SC MQ. 640 l'intervento è posto al di sopra di Q1 e dovrà essere posto ad una distanza dalla viabilità non inferiore a ml. 15,00 la destinazione d'uso sarà 50% artigianale e 50% commerciale . L'altezza massima sarà di ml. 4,00

1.4.7. DESTINAZIONE D'USO A QUOTA DELLA SP 523

Q3

Superficie agibile SA MQ. 320 : porzione a destinazione esclusivamente residenziale . Tale superficie potrà essere ubicata al di sopra di Q2 , ma non si esclude per la complessità dell'assetto dell'area che vi siano soluzioni più articolate nelle quali la porzione a destinazione residenziale possa essere articolata su più livelli . Altezza massima ml. 3,50/6,50

1.5. Modalità attuative degli interventi

Previa preventiva approvazione di PUO unitario esteso all'intero distretto gli interventi di nuova edificazione saranno soggetti a due diversi permessi di costruire, uno relativo al settore S1 e l'altro relativo al settore S2.

In ottemperanza al voto Regionale D.G.R. n. 1188 del 12-10-2007 e ai sensi dell'art. 69 comma V della L.U.R. 36/97, l'attuazione delle previsioni è condizionato all'approvazione regionale ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. del P.U.O. e della connessa variante al P.T.C.P.

Tale intervento dovrà essere inoltre assoggettato a procedura di Valutazione di Incidenza Specifica in relazione alla valenza naturalistica del Torrente Petronio.

Dovranno essere individuate le aree da attrezzare e da cedere da destinare alla viabilità pubblica a parcheggio pubblico a verde pubblico e a verde di riqualificazione spondale secondo le precedenti indicazioni .

Sarà condizione propedeutica al primo intervento la completa realizzazione di non meno del 50% della strada interna al distretto comprensiva del raccordo alla strada prov.le 523.

ART. 44. TRZ1 INTERVENTO TRASFORMATIVO IN LOCALITA' VIA BARLETTI.

1. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO = MQ. 29.864,58.

CARATTERI FISICI E INSEDIATIVI

Il distretto è localizzato lungo il torrente rio Cavarello in un ambito territoriale formato da tessuti a carattere sparso in diretta connessione e continuità con tessuti di tipo diffuso. L'area pianeggiante è collegata alla rete principale della viabilità, e costituisce il naturale completamento dell'insediamento edilizio di Casarza.

Uso del suolo : Coltivo in parte in uso e in parte abbandonato

Assetto proprietario : Aree private

Aree adibite a servizi : Aree prossime al campo di calcio

VINCOLI E CAUTELE

Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999): NO

Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) : NO Vincoli da Piano di Bacino : presenza di fascia A e B

Altro: NO

P.T.C.P. REGIONALE

REGIME VIGENTE

ASSETTO INSEDIATIVO : IS-MO-A ASSETTO VEGETAZIONALE : COL-ISS ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B

2. Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento igienico, ristrutturazione senza mutamenti di destinazione d'uso.

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

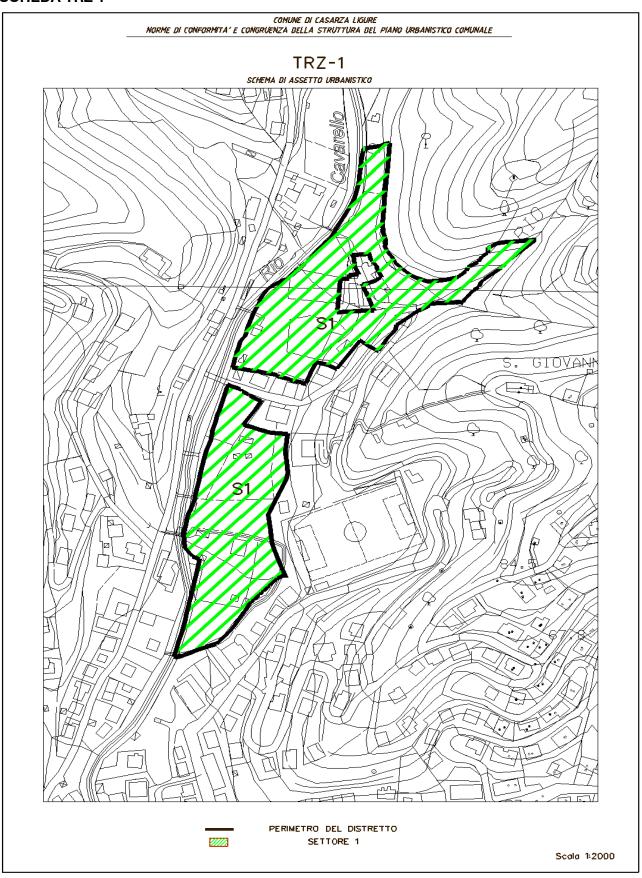
Completamento e consolidamento del tessuto urbano mediante realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale. Realizzazione di aree per servizi: parcheggi e verde pubblico. Messa in sicurezza delle aree nei confronti del rischio di esondazione del Cavarello

FUNZIONE CARATTERIZZANTE: Residenziale

FUNZIONI AMMESSE

Parcheggi pubblici, verde pubblico, viabilità primaria e secondaria, esercizi commerciali, parcheggi privati pertinenziali esterni o in interrato.

SCHEDA TRZ 1



3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 29.864,58

DENSITA' TERRITORIALE: 0,16

H MAX : ML 12.50 SC.MAX.30%

SS.: L'INTERO DISTRETTO

DC. ML.5.00 DF. ML. 10.00 DS ML.6.00

SA massima MQ. 4.500 IUI = MQ/MQ 0,16 RV MC/MQ = tra 3.8 e 4.5

 $\mathbf{RV} |\mathbf{MC}/\mathbf{MQ}| = \mathbf{IIA} \mathbf{3.6} \mathbf{e} \mathbf{4.5}$

TIPOLOGIA INTERVENTI N° PIANI : MIN. 2MAX. 4 SA max : mq. 4.500

MODALITA' ATTUATIVE E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Cessione di aree da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 4.000 . Opere di messa in sicurezza dell'alveo del torrente Cavarello per tutta la lunghezza del distretto .

TIPOLOGIE AMMESSE

Modello di riferimento gli edifici dello SS.UU.AA. del centro

Modelli edilizi della tradizione ligure, schemi di pianta di forma semplice quadrata o rettangolare, anche articolati su più corpi max. 3. Bucature di forma regolare, vietate le bucature a nastro. Coperture a padiglione. Intonachi in arenino, colori nella gamma delle terre. Dovranno essere evitate progettazioni che si discostino dagli schemi tradizionali sopra descritti.

4. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno

La convenzione dovrà contenere: le modalità di cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche, in particolare dovrà essere predisposto uno studio propedeutico all'intervento sulla messa in sicurezza del corso d'acqua (da realizzarsi a cura dei Soggetti Attuatori), sulla viabilità dell'intero ambito esteso alle aree attorno al campo sportivo e in sponda destra del torrente Cavarello finalizzato ad una organica ricomposizione dell'assetto viario che tenga conto dell'accessibilità al campo sportivo ed alle aree limitrofe all'area oggetto di intervento (che i soggetti attuatori concorderanno con la C.A. e realizzeranno nelle porzioni interne al distretto). Compresa la localizzazione di parcheggi pubblici all'interno del distretto.

5. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p.

Localizzazione interventi di nuova edificazione.

Nelle aree pianeggianti con classe di acclività (tra 0% e 30%) paesisticamente meno percepibili e in termini tali da completare visivamente la contigua edificazione.

Nei siti individuati non sono evidenti altri livelli di criticità tali da compromettere l'assetto paesistico della zona.

Limite di intervisibilità.

Il limite di intervisibilità coincide con le linee di crinale immediatamente soprastanti la localizzazione dell'intervento che non interferisce con gli elementi paesaggistici principali.

Ostacoli visuali:

Il primo tratto di via Barletti.

Capisaldi di riferimento paesaggistico principali:

S.Giovanni Battista, Candiasco.

Capisaldi di riferimento paesaggistico minori:

Nel complesso non si evidenziano capisaldi paesaggistici minori.

Segni orizzontali:

La percezione dei segni orizzontali è minima.

Limite area boscata.

L'area boscata di margine non interagisce con l'ubicazione proposta.

Indicazioni progettuali.

La tipologia prescritta è quella a blocco. l'intervento dovrà articolarsi fino a un massimo di quattro blocchi con volumetria decrescente dal centro verso le ali dell'insediamento.

L'edificazione avrà come obiettivo il completamento del tessuto già insediato, riorganizzando gli spazi liberi dall'edificazione. Ad esclusione delle aree da cedere alla C.A. per la realizzazione di aree verdi e spazi di sosta, si dovranno riorganizzare gli spazi privati conservando gli spazi coltivati a orti salvaguardando le strutture antropiche che connotano l'area: muretti, orditura della maglia coltivata ecc, mantenendo il più possibile inalterato il rapporto con il corso d'acqua.

Gli scavi e i riporti dovranno essere contenuti al massimo, evitando di creare piattaforme per la preparazione delle aree che incidano significativamente sullo stato dei luoghi.

Lo spazio per i parcheggi dovrà essere accuratamente studiato per limitare al massimo gli sbancamenti; sono da preferirsi soluzioni di ingegneria naturalistica in modo da minimizzare eventuali muri di contenimento, non dovranno superare nella parte fuori terra i ml. 2.00.

Le coperture dovranno essere realizzate a quattro falde.

6. Modalità attuative degli interventi

L'intervento dovrà essere oggetto di un P.U.O. esteso all'intero distretto di trasformazione.

La convenzione dovrà essere unica e regolarmente già rogata e registrata all'atto del rilascio del primo permesso di costruire. Essa dovrà contenere le modalità per la cessione delle aree e l'attrezzamento delle stesse Tale cessione non potrà essere inferiore a mq. 4.000 distinta secondo le seguenti indicazioni: non meno di mq. 1.000 di parcheggi pubblici e non meno di mq. 1.300 di aree da destinare all'uso pubblico e per verde pubblico attrezzato dovrà inoltre essere ceduta la porzione pianeggiante in prossimità del campo di calcio per realizzarvi un impianto di supporto a quello principale (anche se comportasse una cessione superiore a mq. 4.000) , anche nell'ottica di un più complessivo riordino delle aree sportive , per ogni 25 mq. di SA. Sarà possibile, nell'ipotesi in cui ciò fosse più conveniente per la C.A. reperire gli spazi per parcheggi pubblici all'esterno del distretto. La convenzione inoltre dovrà contenere le modalità di intervento con i relativi oneri a carico del soggetto attuatore per il potenziamento della viabilità, anche all'esterno del distretto stesso.

Sulle superfici scoperte di cui viene prevista la cessione al Comune e non precedentemente asservite, in alternativa allo scomputo dagli oneri, può essere costituito a esclusivo giudizio del Comune un I.U.I: pari a 0,07 mq/mq. utilizzabile limitatamente ad un incremento massimo della edificabilità già comunque ammessa nell'intervento non superiore al 10% dello stesso

ART. 45. TRZ 2 INTERVENTO TRASFORMATIVO IN LOCALITA'TIRO AL VOLO.

1 Individuazione

TRZ: DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TRZ2

LOCALIZZAZIONE :CASTAGNETO (EX AREA DEL TIRO AL VOLO)

2. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO = MQ. 24.525

CARATTERI FISICI E INSEDIATIVI

Il distretto è localizzato in località Castagneto lungo la strada per Cardini, in un'area attualmente occupata da un impianto per il tiro al volo da dismettere. L'area è stata trasformata negli anni sessanta ed è frutto di un riempimento dell'epoca.

Uso del suolo : Aree per il tiro al volo Assetto proprietario :Aree private

Aree adibite a servizi: NO

VINCOLI E CAUTELE

Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999): NO

Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) : NO

Vincoli da Piano di Bacino: NO

Altro: NO

P.T.C.P. REGIONALE REGIME VIGENTE.

ASSETTO INSEDIATIVO : IS-MO-A ASSETTO VEGETAZIONALE : COL-ISS ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B

3 Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento igienico, senza mutamenti di destinazione d'uso.

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

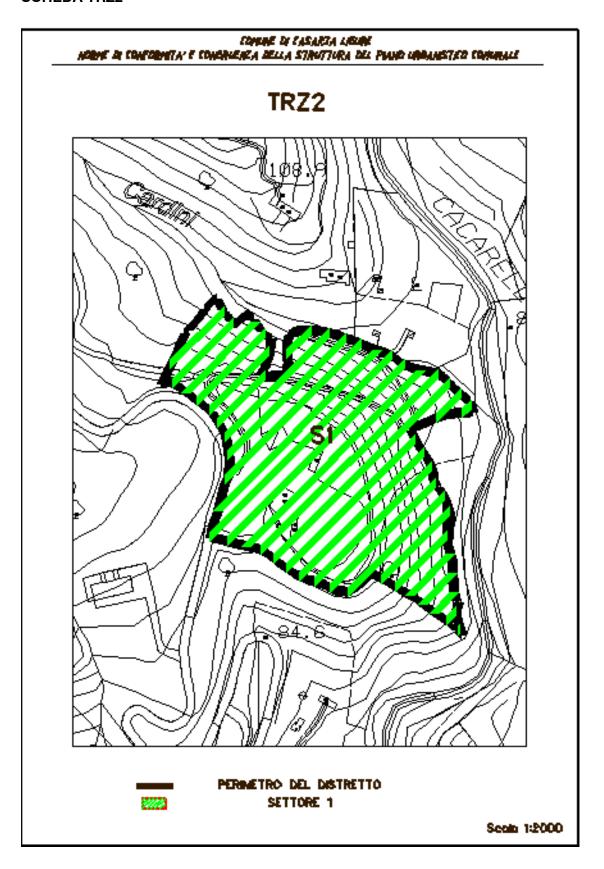
L'obiettivo della trasformazione è la complessiva riqualificazione delle aree, attraverso interventi volti alla demolizione degli edifici esistenti fuori scala, realizzazione di un tessuto di nuovo impianto, polarizzante rispetto all'attuale assetto territoriale, risanamento dei versanti oggetto del riempimento, risanamento ambientale dei terreni inquinati dal piombo.

FUNZIONE CARATTERIZZANTE: Residenziale

FUNZIONI AMMESSE

Parcheggi pubblici, verde pubblico, viabilità primaria e secondaria, esercizi commerciali, parcheggi privati pertinenziali esterni o in interrato.

SCHEDA TRZ2



4. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE = MQ. 24.525

DENSITA' TERRITORIALE = SA/ST 0,09

H MAX = ML. 9.50

SC.MAX = .30%

SS. L'INTERO DISTRETTO

DC. ML.5.00

DF. ML. 10.00

DS ML.6.00

SA MQ.2.000

IUI MQ/MQ 0.09

RV MC/MQ

TRA 3.8 e 4.4

TIPOLOGIA INTERVENTI

 N° PIANI : MIN. 2 max. 3A max = mq. 2.000

MODALITA' ATTUATIVE E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Cessione di aree da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici.

Realizzazione e cessione di volume per pubblico esercizio.

TIPOLOGIE AMMESSE

Vedi successivo punto 6

4.1. Disposizione particolare

E' consentito il recupero all'interno della nuova previsione della volumetria esistente (VUOTO PER PIENO) sino ad un massimo di mc. 1500.

Resta prescritto che tutti gli interventi di nuova edificazione debbono essere limitati alle sole aree pianeggianti presenti nel distretto.

Il Progetto Urbanistico Operativo deve contenere uno studio idraulico, da approvarsi preventivamente ad ogni attuazione, che individui le eventuali fasce di inondabilità del torrente Cavarello e la distanza da mantenere, in ogni modo, dalle costruzioni dal piede dell'argine del torrente.

5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno

La convenzione dovrà contenere: le modalità di cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche, in particolare finalizzate al miglioramento del calibro sino a m. 6,00 della strada principale di risalita valliva ed alla realizzazione di parcheggi pubblici in misura non inferiore a n° 1 posto macchina per ogni 40 mq. di SA realizzanda, ed alla formazione di aree di verde pubblico attrezzato nella parte centrale dell'insediamento in misura non inferiore a 40 mq. ogni 20 mq. di SA.

È prescritta inoltre (in più sul volume previsto) la realizzazione di un volume aggiuntivo avente SA non inferiore a mq. 200 , la cui gestione sarà da concordare con la Civica Amministrazione , con caratteristiche costruttive idonee ad un suo impiego quale esercizio pubblico di ristorazione, da collocarsi in area facilmente accessibile dalla strada pubblica. Formazione di una carrabile pubblica sino al limite nord del TRZ , al servizio dei terreni del fondovalle .

6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p.

Gli interventi nei limiti previsti dovranno essere improntati alla massima semplicità. I nuovi fabbricati dovranno porsi in posizione arretrata rispetto alla viabilità ed a una distanza dagli assi

stradali esistenti non superiore a ml. 20. A completamento degli interventi dovranno essere piantumate essenze d'alto fusto a mitigare gli interventi.

La tipologia da adottarsi sarà quella della scheda allegata. Sono ammessi modelli edilizi composti da più edifici, formate da un minimo di tre fino a un massimo di cinque moduli , con distanze tra gruppi di moduli comprese tra ml. 5 e ml. 10 ammettendo l'aderenza in composizioni a schiera o pseudoschiera .

Il numero dei piani dovrà essere compreso tra 2 e 3 e non sono ammessi più di due edifici di tre piani nelle aggregazioni di cinque moduli.

Planimetricamente dovranno evitarsi scalettature dei fronti che risultino artificiose per arretramenti costanti, ma dovrà essere seguito l'andamento del terreno assecondandone l'altimetria; nella zona collinare i movimenti terra dovranno essere limitati al minimo e gli eventuali riporti a formare terrapieni non dovranno superare il 30% del volume edificato. È prescritta la formazione di coperture a due falde o a padiglione, ed è ammessa la composizione con le due tipologie Nel caso di scelta tipologica del tetto a due falde si dovrà evitare di far sporgere sulle pareti laterali corte, la struttura del tetto oltre il filo di facciata e rivestirla in rame o altro. È consentito fuoriuscire dall'allineamento della facciata per una lunghezza non superiore a ml. 0.10 con uno spessore compreso tra cm. 5 e cm. 10. Tale struttura potrà essere sormontata e protetta dal manto di copertura che dovrà essere realizzato esclusivamente in ardesia, in ogni caso il raccordo tra il tetto e le pareti verticali dovrà essere o a collo di bottiglia o con cornicione sagomato (il tipo di sagomatura dovrà corrispondere a modelli rilevati nell'ambito), la copertura piana è ammessa solo nei corpi di collegamento e solo in quelli fino a due piani. Le coperture piane dovranno obbligatoriamente essere rifinite con parapetto alla genovese o balaustre con colonnine.

Non sono ammesse le logge , gli eventuali terrazzi sui fronti dovranno avere schemi asimmetrici, evitando simmetrie artificiose.

Sono prescritte soluzioni con spessori di soletta minime (cm. 10/15) e mensole di sostegno ringhiere con disegno alla genovese (non ammesse quelle a "bacchetta"), la profondità del terrazzo non dovrà superare ml. 1.20.

Le facciate dovranno essere ultimate esclusivamente in arenino, con coloritura nella gamma delle terre. In tal senso è prescritto che i singoli corpi abbiano colorazioni diverse in uno schema preordinato è vietata la monocromia.

Le persiane e i serramenti dovranno essere di tipo tradizionale.

7. Modalità attuative degli interventi

L'intervento sarà soggetto a P.U.O. il quale dovrà prevedere il risanamento dei versanti oggetto del riempimento entro le aree di proprietà (risanamento ambientale dei terreni inquinati dal piombo). Dovranno essere individuate le aree in cessione da destinare a parcheggio pubblico e a verde pubblico, anche esterne all'ambito di intervento. La dotazione di aree da destinare all'uso pubblico da concordarsi con la C.A. all'atto della stipula della Convenzione dovrà precedere almeno quanto indicato al precedente punto 4.

CAPO II – URBANISTICA COMMERCIALE

ART.46. Disposizioni di urbanistica commerciale

1. Premessa

Il secondo comma dell'art. 6 del decreto Legislativo 31.03.1998 dispone che gli strumenti urbanistici comunali contengano specifiche disposizioni in ordine a :

- le aree da destinarsi agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di media e grande struttura di vendita
- i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali
- i vincoli di natura urbanistica e in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.
- Le disposizioni che seguono costituiscono adempimento a livello comunale degli elementi di urbanistica commerciale come previsti dalla Legge regionale n° 1 del 2007.

2. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

Ai fini delle presenti disposizioni viene esposta la seguente tabella di ragguaglio in cui sono definite le distinzioni operative per la dinamica della rete commerciale, rispetto alla suddivisione operata dal PUC in ambiti e distretti.

partizioni per applicazione disposizioni in materia di	partizioni definite dal PUC				
urbanistica commerciale					
1. centro Storico di tipo C ambiti AC-CE di Bargone , Cardini , Massasco					
2. Centro Abitato	ambiti AR-CU, ARU, AC-OR				
3. Fondovalle di riqualificazione urbana	AC-AP , AR-AP , AR-AP-NI				
4. Versanti collinari e centri minori	Ambiti AC-CE (PERIURBANI),AR-CP,TPA E0, E1 , E2,TNI,AINA,AISA				

Nella tabella che segue vengono indicate, separatamente secondo le partizioni adottate, le condizioni di insediabilità delle diverse categorie di esercizi commerciali, come definiti dalla legge (Esercizi di Vicinato EV, media struttura di vendita MDV, grandi strutture di vendita GDV). Ciascuna categoria può ulteriormente ripartirsi per settori merceologici (alimentari e misti, non alimentari)

	Alimentari
l 1. centro Storico di tipo C	Ammesse SV < 100 mq.
	Non alimentari
	Ammesse SV < 100 mq.
2. Centro Abitato	Alimentari
	Ammessi SV < 150 mq.
2. Centro Abitato	Non alimentari ammessi con SV < MQ. 300
3. Fondovalle di riqualificazione urbana	EV – ammessi sino a mq. 150 di SV MSV alimentari – non ammesse MSV non alimentari ammesse con SV max mq.1000 GSV – non ammessi
4. Versanti collinari e centri minori	EV – ammessi sino a mq. 100 di SV MSV alimentari – non ammesse MSV non alimentari ammesse con SV < 200 mq. GSV – non ammessi

TABELLA N°2 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

								Alir	mentari		
Distretti	di	trasformazione	prevalentemente	residenziali	con	funzione	Ammessi <	1500	mq.	MSV(*1)	
commerciale ammessa.		prevalentemente	resideriziali C	COIT	IUIIZIONE		Non a	alimentar	İ		
COMMINE	Sidic	ammossa.					Ammessi <	1000	mq.	MSV	

3. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali

Il trasferimento di EV dall'esterno verso la zona 1 (centro Storico) sono ammessi esclusivamente nei limiti di una SV non superiore a mg. 100

Il trasferimento di MSV è ammesso esclusivamente all'interno o verso la zona 3 (Fondovalle di riqualificazione urbana).

Non sono ammessi in alcun caso trasferimenti o concentrazioni di strutture provenienti da altri Comuni, anche se volti alla formazione di GSV

4. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti

Gli Esercizi di vicinato possono ampliarsi, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SV prevista per la zona.

Le MDV non alimentari possono ampliarsi sino al raggiungimento della SV massima di mq.1000 esclusivamente se gli esercizi sono posti all'interno della zona 3 (fondovalle di riqualificazione urbana).

5. Definizione del rapporto convenzionale tra SV e S.A.

Nel Comune di Casarza il rapporto convenzionale da adottare tra la SV (superficie di vendita) parametro utilizzato dalle norme di urbanistica commerciale, e la S.A. (superficie agibile) parametro previsto dal PUC resta determinato in 0,80 (zero virgola ottanta).

6. Dotazioni minime di parcheggi per le strutture commerciali in genere.

Esercizi Aliment	SV<=300 mq	SV < =600 mq	600 < SV < = 1000 mq	
Distretti di trasformazione				PA standard = 0,1267xSV-40 e SP standard > = 3,167xSV -1000
Ambiti di conservazione riqualificazione (zone storiche escluse)	e Alta dipendenza da auto (*2)		PA standard = 0,05xSV e SP standard = 1,35xSV	PA standard = 0,114xSV -36 e SP standard = 2,85xSV -900
	Media dipendenza da auto (*3)	PA standard = 0,06xSV e SP standard = 1.5xSV	PA standard = 0,03xSV e SP standard = 0,75xSV	
Ambiti di conservazione e ri (zone storiche)AC	•		•	

Esercizi Non Alimentari	SV < =600 mq	600 < SV < = 1500 mq		
Distretti di trasformazione	PA standard=0,03xSV			
Ambiti di conservazione e riqualificazione (zone storiche escluse)	e SP standard=0,75xSV			
Ambiti di conservazione e riqualificazione (zone storiche) AC-CE	Non sono definiti valori di standard			

(*1) Negli ambiti destinati alle attività artigianali ove è permessa la vendita dei prodotti derivanti o connessi alle lavorazioni, è ammessa una superficie di vendita non superiore al 30% della superficie complessiva occupata dall'attività' e comunque non superiore a mq. 300. In tale caso

dovranno essere reperiti posti auto privati nella quaggiunta a quelli connessi all'attività' produttiva.	ıantità pari al 70% della	a superficie di vendita, in

INDICE

)	
	SIZIONI A CARATTERE GENERALE	
PRINCI	PI GENERALI	1
ART. 1.	OGGETTO E ARTICOLAZIONE DELLE NORME	1
ART. 2.	Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del	- PIANO
URBANIS	TICO	
ART. 3.	Obiettivi.	
ART. 4.		
	ZIONI	
ART.5.	DEFINIZIONI	
1.	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).	
2.	SUPERFICIE AGIBILE (SA).	
2. 3.	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.).	
3. 4.	SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	
5.	LOTTO ASSERVIBILE (L.A.).	
5. 6.	VOLUME VUOTO PER PIENO (V.).	
6. 7.	VOLUME VIRTUALE (V.V.)	
7. 8.	SUPERFICIE COPERTA (SC)	
9.	RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	
9. 10.	SUPERFICIE ASSERVITA (SS)	
10.	SUPERFICIE ASSENTIA (SS)	
11. 12.	SOPPALCHI	
12. 13.	DISTANZE	
13. 14.	DISTANZA TRA I FABBRICATI (D)	
15.	DISTANZA DALLE CTRADE (DC)	
16.	DISTANZA DALLE STRADE (DS).	
17.	ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (H max)	
18.	LINEA DI GRONDA.	
19.	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI)	
20.	UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI)	
21.	LOCALI TECNICI.	
22.	PERTINENZE	
23.	INTERRATI	
24.	MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI	
26.	AUTOPARCHEGGI.	
27.	ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE	
28.	CATEGORIE DI INTERVENTO	
28.1.	\	
28.2.	\	
28.3.	\ /	
28.4.	\ /	
28.5.	\ /	
28.6.	\ /	
28.7.	\ /	
28.8.	\	
	DISCIPLINA DEI SOTTOTETTI.	
ART. 6	MODALITÀ GENERALI DI ATTUAZIONE DEL PIANO	
	Attuazione	
	Rapporti con le disposizioni in materia di rischio idrogeologico e sismico	
ART. 7	DISCIPLINA PAESISTICA.	
	odalità gestionali della Disciplina Paesistica	
ART. 8	ELEMENTI DI FLESSIBILITÀ ED AGGIORNABILITÀ DEL PIANO	20

	l	variabilita generale automatica delle perimetrazioni	
	2.	Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona	.20
ART. 9) (o	MESSO)	21
CAPO) III C	·	22
		DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE	
ART. 1		CARATTERISTICHE GENERALI	
AKI.			
	1.	Identificazione cartografica	
ART.		IL SOTTOSISTEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI.	
	1.	Identificazione e Ripartizione	
	2.	Modalità di attuazione	
	3.	Appartenenza di fatto e modalità di fruizione	
	4.	Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio	
	5.	Zona per l'istruzione (FI)	.23
	5.1	Disposizioni particolari e parametri	.23
	6.	Zona per attività di interesse comune (FIC).	.24
	6.1.	Disposizioni particolari e parametri	.24
	6.2.	Area FIC in loc. Contrada	
	6.2.	Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale.	
	7.	Impianti cimiteriali.	
		Zona per servizi religiosi (FIRC).	
		Disposizioni particolari e parametri.	
	9.	Zona per attività sportive (FSP)	
	9. 9.1.	, ,	
		Disposizioni particolari e parametri.	
	9.2.	Area di Costello Dei Bussi	
		Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV).	
	10.1.	Disposizioni particolari e parametri	
	10.2.	1 1 35 1 35 1	
		Zona per parcheggi a raso (FP)	
	11.1.	— - · · · · - · · - · · · · · · · · ·	
	11.2.	Disposizioni particolari e parametri	
	12.	Disciplina dei distributori di carburante (DC)	
	12.1.	Impianti in fregio a strade comunali di tipo e ed f:	.28
	13.	Zona per servizi tecnologici (FIT)	.28
	13.1.		
	14.	Compresenza di parcheggi privati al di sotto di superfici di standard pubblico.	
		Servizi di tipo privato.	
	16.	Cessione delle aree e dei manufatti.	
		Disposizioni in materia di patrimonio edilizio esistente.	
		sposizioni di rapporto con la disciplina geologica	
ART.		Infrastrutture per l'accessibilità	
AIII.	1.	Classificazione	
		Variabilità del tracciato	
	3.	Salvaguardia e regolarizzazione	
	4.	Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale	
	5.	Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione.	
	5.1.	Tipologia	
	5.2.	Piste ciclabili	
	5.3.	Percorsi pedonali	
	5.4.	Flessibilità delle disposizioni	
	6.	Ambiti di riqualificazione della viabilità di uso pubblico	.32
	7.	Strade private di nuova realizzazione	.33
	8.	Strade private esistenti	.33
	9.	Disposizioni particolari relative alla variante della S.P. 523 in riva sinistra del Pertronio	
CAPO	O IV A	REE VINCOLATE	
ART.1		AREE INEDIFICABILI	
	1.	Protezione della risorsa idrica per usi civili:	
ART.1		RAPPORTI CON LE DISCIPLINE DI CUI ALLA L.N. 183/89 E ALLA L.R. 9/93 E CON I CONTENUTI DEI PI	
		PAPPORTI CON LE DISCIPLINE DI CUI ALLA L.N. 163/69 E ALLA L.R. 9/93 E CON I CONTENUTI DEI PI	
		SITI DI INTERESSE COMUNITARIO "PSIC"	
AOI.	וטו	UIII DI IIVIENESSE CUIVIUNI I ANIU FILO	ຸບວ

1. Di:	sposizioni generali e particolari	
a)	aree comprese entro il perimetro del p.SIC IT 1333307 (Punta Baffe -Moneglia)	35
a1) Z	Zona – San Lazzaro – (TPA del PUC) *5 soggetta a valutazione di incidenza	
	Zona – Costello Dei Bussi 6 soggetta a valutazione di incidenza	
b)	Aree comprese entro il p.SIC IT 342806 (Monte Verruga, Monte Zenone, Roccagrar	
Pu)	36	,
	Aree interessate da interventi particolari	37
	Valle del Buggine – APA	
	Pian della Zeppa – TPA	
	Pian delle Cannelle – APA	
2.	Valutazione di incidenza specifica	
	DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO	
	RINVIO	
	TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E PROCEDIMENTI IN CORSO	
	RAPPORTI CON IL R.E	
TITOLO II	IL QUADRO DISPOSITIVO DELLA CONFORMITA'	40
CAPO I		40
ART.19	L'ARTICOLAZIONE DISPOSITIVA.	40
ART.20	LE FUNZIONI D'USO	
_	Definizioni delle funzioni d'uso considerate	
0.		
1.	Funzione della residenza	
1.1.	Modalità di evoluzione	
1.2.	Disposizioni per la nuova edificazione a dominante abitativa	
1.3.	Pertinenze e parcheggi	
1.4.	Attribuzione di destinazione d'uso abitativa	
1.5.	Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche	42
2.	Funzione del connettivo urbano	42
2.1.	Modalità di evoluzione	42
2.2.	Disposizioni a carattere generale	43
3.	Funzione turistico ricettivo	43
3.1	Modalità di evoluzione	43
3.2	Disposizioni a carattere generale	
3.3	Nuova edificazione di impianti turistico-ricettivi	
3.4	Potenziamento di impianti turistico-ricettivi esistenti	
3.5	Realizzazione di nuove attività turistico ricettive in fabbricati esistenti	
4.	Funzioni produttive (artigianali, industriali, logistica, distribuzione)	
4.1	Modalità di evoluzione	
4.1	Disposizioni a carattere generale: nuova edificazione a carattere produttivo	
4.2		
	Dotazione di parcheggi pertinenziali	
5.	Funzioni agricole	
5.1	Modalità di evoluzione	
5.2	Disposizioni a carattere generale	
	I NORME DI CONFORMITA'	
DISPOSIZ	ZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZI	ONE47
CAPO I G	ENERALITA'	47
ART. 21.	CONTENUTO DELLE NORME DEL TITOLO.	
ART. 22.	VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE	
ART. 23.	FUNZIONI D'USO AD ESAURIMENTO.	
ART. 24	INCREMENTI VOLUMETRICI AMMESSI IN ASSENZA DI ASSERVIMENTO DI AREE SUL SISTEMA	
An. 44	48	ABITATIVU
CARO	••	40
	TI DI CONSERVAZIONE	
ART.25	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI EDIFICATI DI VALORE	
	ALE (AC-CE)	
1. De	efinizione	49
2.	Destinazioni d'uso ammissibili.	49
3.	Indice di Utilizzazione Insediativa	

4.	Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.	
5.	Incrementi volumetrici	
6.	Incremento unità abitative.	
7.	Sostituzione e Ricomposizione Edilizia	
8.	Costruzioni interrate	50
ART.25 B	,	
MORFOL	OGICA E VEGETAZIONALE (AC-BR)	52
1. [Definizione	
2.	Indice di Utilizzazione Insediativa	52
3.	Interventi ammessi	
ART. 26.	AMBITO DI CONSERVAZIONE PUNTUALI DI INTERESSE STORICO ARTISTI	
	NTARIO (AISA)	
1.	Definizione	
2.	Destinazioni d'uso.	
3.	Indice di Utilizzazione Insediativa	
4.	Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente	
	nterventi sulle superfici scoperte	
ART. 27	AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI ORGANIZZATI RECENTI COLLINA	RI (AC-
CO)	54	
	Definizione	
2.	Destinazioni d'uso ammissibili	
3.	Indice di Utilizzazione Insediativa	
4.	Interventi sugli edifici esistenti	
5.	Incremento unità abitative.	
6.	Costruzioni interrate	
ART. 28	AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI ORGANIZZATI RECENTI DEL SI	
	(AC-OR)	
	Definizione	
2.	Destinazioni d'uso ammissibili.	
3. 4.	Indice di Utilizzazione Insediativa	
	Interventi sugli edifici esistenti.	
5.	Incremento unità abitative.	
6. ART. 29	Parcheggi ed altri volumi interrati AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI ORGANIZZATI RE	
(AC-AP)	58	ECENTI
(AC-AP)	Definizione	58
2.	Destinazioni d'uso ammissibili.	
3	Indice di utilizzazione insediativa	
4.	Interventi sugli edifici esistenti	
	ncremento unità produttive	
6.	Parcheggi ed altri volumi interrati.	
	BITI DI RIQUALIFICAZIONE	
ART. 30	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL CAPOLUOGO (ARU)	
1.	Definizione	
1. 2.	Destinazioni d'uso ammissibili.	
2.1		
3	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	
3.1	Disposizioni generali	
3.1		
3.2	·	
3.3		
3.4	·	
3.5	· see	
4.	Margini di flessibilità ammessi negli ambiti ARU	
5	Modalità per il recupero di fabbricati incongrui	
6.	Volumi interrati per parcheggi privati.	
ART. 31	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER COMPLETAMENTO DEL SISTEMA URBANO (A	
	A SRII DA 1 A 12 E AR-CII DA 1 A 21)	AII 00,

1.	Definizione	
2.	Destinazioni d'uso ammissibili.	65
3.	Gli schemi di riassetto urbano e le schede d'ambito AR-CU	
4.	Indicazioni attuative a carattere generale	
5.	Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione	
6.	Interventi consentiti sugli edifici esistenti	
6.1. –	Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia	
7.	Volumi interrati per parcheggi privati.	
8.	flessibilità degli ambiti AR	
ART. 32	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER COMPLETAMENTO DEI SISTEMI MINORI COL	
1.	GGETTI A SRU N°() DA 13 A 15 E AR-CP N°() DA 1 A 9)	
2.	Destinazioni d'uso ammissibili.	
3.	Gli schemi di riassetto urbano e le schede d'ambito AR-CP	
4.	Indicazioni attuative a carattere generale	
5.	Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione	
6.	Interventi consentiti sugli edifici esistenti	
6.1.	Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia	
7.	Volumi interrati per parcheggi privati.	
8.	Flessibilità degli ambiti AR	
ART. 33	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI AR-AP	72
1.	Definizione	
2.	Destinazioni d'uso ammissibili	72
3.	Disciplina degli interventi ammessi - Schede d'ambito	72
4.	Disciplina a carattere generale	72
4.1.	Interventi sugli edifici esistenti	72
4.2.	Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia	
5.	Parcheggi ed altri volumi interrati	
ART. 34	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIAN	TO AR-
AP-NI (NN)		
1.	Definizione	
1.1.	Finalità delle previsioni	
2.	Modalità di attuazione	
3.	Lo schema di assetto	
4.	Parametri ed indici di edificazione	
5.	Progetti edilizi	
6.	Norme relative all'uso dei suoli e degli spazi pubblici e privati	
6.1.	Destinazioni d'uso e parcheggi	
7.	Disposizioni particolari Opere di urbanizzazione	
8.	Cessione areeabelle normative per singolo ambito	
	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 2 A VALLESCURA	
9.1. 9.2. [DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 2C VALLESCURA	
	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 6 VALLESCURA	
	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 7 VALLESCURA	
	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 8 VALLESCURA	
	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 9 VALLESCURA	
	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 12 VALLESCURA	
	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 10 VALLESCURA	
	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI 2 TANGONI	
9.10.		
9.11.		
9.12.		
9.13.		
9.14.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
9.15.		93
9.16.	DISCIPLINA PARTICOLARE DELL'AMBITO AR-AP-NI (1 A)	93
CAPO IV -	I TERRITORI ESTERNI	95
	DEFINIZIONE E RIPARTIZIONE	

ART. 36	AMBITO DI CONSERVAZIONE DI ELEVATO INTERESSE NATURALISTIC	O-AMBIENTALE
(AINA)	95	
1.	Definizione	
2.	Destinazioni d'uso ammissibili	95
2.1.	Indice di Utilizzazione Insediativa	96
3	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	96
3.1	Disposizioni generali	96
4.	Sistemazione degli spazi scoperti	
5.	Rapporti con le disposizioni del pSIC	
ART. 37	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)	98
1.	Definizione	
2.	Destinazioni d'uso ammissibili.	
3.	Indice di Utilizzazione Insediativa	
4.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	
4.1	Disposizioni generali	
	Volumi interrati	
5.		
6.	Sistemazione degli spazi scoperti	
7.	Nuovi fabbricati produttivi - Parametri edilizi – Asservimenti	
8.	Modalità di attuazione delle previsioni.	
9.	Viabilità	
	Rapporti con le disposizioni del pSIC	
ART. 38	AMBITO DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA (APA)	
1.	Definizione	
2.	Riferimenti agli artt. 35 e 36 della I.r. 36/97	
3.	Destinazioni d'uso ammesse	
4. D	isposizioni operative	
4.1.	Area di Pian delle Cannelle ambito APA in IS-MA9	101
4.2.	Valle del Buggine ambito APA in ANI-MA	102
5.	Disposizioni particolari per gli interventi di cui agli artt. 4.1 e 4.2	102
6. D	isposizioni in assenza del prescritto Piano di utilizzazione aziendale	102
ART. 39	IL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA)	103
1.	Definizione	103
2.	Definizione e articolazione dei sub-ambiti	103
3.	Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito (TPA)	104
3.1.	Riferimenti agli artt. 35 e 36 della I.r. 36/97	
4.	Destinazioni d'uso ammesse	
5.	Disciplina generale dell'ambito.	
6.	Modalità generali di intervento sul sistema abitativo all'interno dell'ambito	
6.1.		
	isciplina della nuova edificazione abitativa distinta per sub-ambiti e possibilità	
7. 5	nooipiina aoila naova cameazione abitativa alcunta per cub ambiti e peccibilità	
7.1.		
	Sub-Ambito TPA E.1	
7.3.	Parametri per la nuova edificazione :	
7.5. 7.4.	Sub-Ambito T.PA E.2	
7.4. 8.	Parametri per la nuova edificazione :	
8.1	Disposizioni particolari per singole aree	
8. 2.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	· ·	
9.	Disposizioni particolari per la nuova edificazione abitativa per ciascun sub	
	IA nel P.T.C.P. compresi entro l'ambito TPA	
9.1.	AREA IS-MA 1 BRUSCHI- FRANCOLANO	
9.2.	AREA IS-MA 2 VERICI CARDINI	
9.3.	AREA IS-MA-3 - S.ANTONIO-BARGONASCO	
9.4.	AREA IS-MA-4 VILLA RICCI	
9.5.	AMBITO IS-MA 5 MASSASCO	
9.6.	AREA IS-MA 6 BARGONE.	
9.7.	AMBITO IS-MA-7 S.LAZZARO VALLE GRANDE	
10.	Disposizioni specifiche per l'area contrassegnata con apposito simbolo (*2)	in loc. Pian della
7 <u>en</u> i	pa_ambito IS-MA 8	109

	11.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito T.P.A	110
	11.1.	Disciplina operativa generale degli interventi di cui al punto precedente	
	11.2.	Condizioni particolari di controllo degli interventi	111
	11.3.		
	11.4.	Disposizione particolare per il Sub Ambito TPA E0	112
	12.	Modalità di intervento in connessione al potenziamento o nuova formazione di azie	
	agrice	ola produttiva	113
	12.1.	·	
	13.	Contenuti di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale	
	14.	Volumi di lavoro a servizio di aziende agricolo produttive	
	14.1.	- '	
	15.	Indicazioni operative per la realizzazione di manufatti a servizio dei fondi e per l'ippoturismo.	
	16.	Volumi di supporto all'esercizio del presidio ambientale ed alla conduzione agricola minore.	
	17.	Serre.	
	18.	Flessibilità incentivante la qualità nelle costruzioni	
	19.	Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito	
	19.1.		
	certa		OHIC
	19.2.		110
	19.2.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	19.3.	Sistemazione degli spazi scoperti – Viabilità carrabile	
	20.	Modalità per il recupero di fabbricati incongrui	
ART.		MODALITÀ DI MODIFICA DELLE SOGLIE VOLUMETRICHE	
ART.		SOSTEGNO DELLA FRUIZIONE ESCURSIONISTICA ENTRO L'AMBITO TPA	
Anı.	1.	Itinerari escursionistici	
	1. 2.	Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica	
TITO		66	
		I CONGRUENZA	
		TI DI TRASFORMAZIONE	
ART.	42	DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE.	
	1.	Definizione	
	2.	Modalità di attuazione	
ART.		DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE TRZ-AP	
1.	D	ISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TRZ-AP LOCALIZZAZIONE GEA BATTILANA	
	1.1.	Caratteri generali	
	1.2.		
SC	CHEDA	A TRZ-AP	
	1.3.	Specificazione per settori di intervento	
		COMPARTO TRZ AP	
		1. COMPARTO TRZ AP SETTORE S1	
		2. VIABILITA'	
		3. DESTINAZIONE D'USO	
		4. ORGANIZZAZIONE DELL'AREA	
	1.3.1.	5. DESTINAZIONI D'USO A QUOTA DELL'ATTUALE PIANO DELLA GEA Q1	128
		6. DESTINAZIONE D'USO A QUOTA DELLA SP 523 Q2	
	1.3.1.	7. DESTINAZIONE D'USO A QUOTA DELLA SP 523 Q3	129
1.4	4 COM	IPARTO TRZ AP SETTORE S2	129
	1.4.2.	. VIABILITA'	129
	1.4.3.	DESTINAZIONE D'USO	129
	1.4.4.	ORGANIZZAZIONE DELL'AREA	129
	1.4.5.	DESTINAZIONI D'USO A QUOTA DELL'ATTUALE PIANO DELLA GEA Q1	129
	1.5.	Modalità attuative degli interventi	130
ART.	44.	TRZ1 INTERVENTO TRASFORMATIVO IN LOCALITA' VIA BARLETTI	131
	1.	Cavattavi ganavali	131
		Caratteri generali	
	2.	Disciplina degli interventi	
SC			131
SC		Disciplina degli interventi	131 132

5.	Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p	133
6.	Modalità attuative degli interventi	134
ART. 45.	TRZ 2 INTERVENTO TRASFORMATIVO IN LOCALITA'TIRO AL VOLO	135
1	Individuazione	135
2.	Caratteri generali	135
3	Disciplina degli interventi	135
SCHED	A TRZ2	136
4.	Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi	137
4.1.	Disposizione particolare	137
5.	Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno	137
6.	Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p	137
7.	Modalità attuative degli interventi	138
CAPO II -	- URBANISTICA COMMERCIALE	139
ART.46.	DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE	139
1.	Premessa	139
2.	Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali	139
3.	Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali	140
4.	Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti	140
5.	Definizione del rapporto convenzionale tra SV e S.A	140
6.	Dotazioni minime di parcheggi per le strutture commerciali in genere	