REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA
COMUNE DI LEIVI

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PROGETTO DEFINITIVO 2013)

ART. 40 L.U.R. N. 36/97 E S.M.I.

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

Ai sensi dell'Art.27 della L.R. del 04/09/97, n.36
adeguamento al voto del C.T.R.T. n. 41 del 17.06.2008 e al D.P.G.P. n. 66 del 25.03.2008

Dott.Arch. Marco Avvenente
Dott.Arch. Saverio Giardino (studio Avvenente & Giardino Architetti Associati)
Dott. Arch. Rita Muradore
Dott. Arch. Gianni Peruggi

Indagini Geologiche : Dott. Geol. Mauro Migone e Paolo Nicchia
Studio di Sostenibilità Ambientale: Dott. Arch. Gianpiero Lombardini

AGOSTO 2013

TITOLO I

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE.

Capo 1°

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 Leivi 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 su quattro titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO I - Generalità
Capo 1° Principi generali (oggetto, richiamo riferimenti normativi, modalità applicative, obiettivi di carattere generale, elencazione atti costitutivi, descrizione struttura delle disposizioni)
Capo 2° Definizioni (Parametri, destinazioni d'uso, categorie di intervento), modalità gestionali, Disciplina Paesistica, definizione dei sistemi, inquadramento generale della flessibilità e delle varianti
Capo 3° Sistema Servizi e Infrastrutture (sottosistemi degli standard urbanistici, discipline di dettaglio per singole zone, sottosistema delle infrastrutture di comunicazione – disciplina generale)
Capo 4° I vincoli.
Capo 5° Disposizioni finali e di raccordo con la disciplina previgente

TITOLO II – Il quadro dispositivo
Capo 1° L'articolazione dispositiva
Capo 2° I sistemi (definizioni dei sistemi, e per ciascuno di essi interpretazione, prospettive, definizione indirizzi normativi)

I sistemi considerati sono:
- Sistema delle residenza
- Sistema del connettivo urbano
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema delle attività produttive (artigianali, industriali, distribuzione)
- Sistema delle attività agricole

TITOLO III - NORME DI CONFORMITÀ
Capo 1° Generalità
Capo 2° Gli ambiti di conservazione – Elenco e disposizioni generali
Capo 3° Gli Ambiti di Riqualificazione – Elenco e disposizioni generali
Capo 4° I territori esterni

TITOLO IV - NORME DI CONGRUENZA
Capo 1° I distretti di trasformazione
Norme specifiche di ciascun distretto

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, Ambiti Esterni 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 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 degli impianti edificati di valore tipologico storico ambientale	AC-CE
Ambiti di conservazione degli impianti organizzati recenti del sistema urbano	AC-OR
Ambiti di conservazione di pregio paesaggistico	AC-CPA
Ambiti di conservazione delle attività produttive esistenti	AC-AP
Ambiti di riqualificazione	
Ambiti di riqualificazione degli impianti residenziali saturi	AR-CO
Ambiti di riqualificazione per integrazione edilizia a prevalenza residenziale	AR-CPnn
Ambiti di riqualificazione delle attività produttive di nuovo impianto	AR-APnn
Ambiti esterni	
Territori non insediabili	TNI
Territori di presidio ambientale (oliveti, vigneti e coltivi)	TPA
Territori di presidio ambientale di elevato valore paesistico e/o agricolo	TPA-E0
Attrezzature e impianti per l'ippoturismo	A-IPP
Distretti di Trasformazione	
Distretto di Trasformazione	TRZ1
Distretto di Trasformazione	TRZ2
Distretto di Trasformazione (di conferma delle previsioni previgenti)	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.M. 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.
Gli 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.
Tav. STR 1Suddivisione del territorio in Ambiti e Distretti 1:5.000
Tav. STR 2 dimensionamento identificazione servizi collettivi e infrastrutture. 1:5.000
Tav. STR 3 Paes. - Identificazione Unità Paesistiche 1:5.000
Disciplina Paesistica (Fascicolo e allegati)
Norme di Conformità e di Congruenza
Normativa Geologica (Tavole e disciplina)

CAPO 2°

Art.5. Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e di tipologie di intervento con disciplina a carattere generale.
Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono assunte le seguenti definizioni fondamentali:

5.1. Superficie agibile (S.A.) e superficie accessoria (S.Acc.)
Si richiama quanto previsto dall'art. 67 della Legge Regionale n.16/2008 e e.m.i..

5.2. Parametro di conversione
Si richiama quanto previsto dall'art. 67 bis della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.3. Locali interrati
Si richiama quanto previsto dall'art. 68 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.4. Superficie netta di vendita (S.N.V.)
Si richiama quanto previsto dall'art. 69 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.5. Volume geometrico (V)
Si richiama quanto previsto dall'art. 70 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.6. Lotto asservibile (L.A.)
Si richiama quanto previsto dall'art. 71 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.7. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)
Si richiama quanto previsto dall'art. 72 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.8. Superficie asservita
Si richiama quanto previsto dall'art. 73 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.9. Superficie coperta (S.C.)
Si richiama quanto previsto dall'art. 74 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.10. Rapporto di copertura (R.C.)
Si richiama quanto previsto dall'art. 75 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.11. Distanze
Si richiama quanto previsto dall'art. 76 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..
Distanze tra fabbricati (D.)
Distanze dai confini (D.C.)
Distanza dalle strade (D.S.)

5.12. Altezza (H)
Riferimento art.77 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.13. Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive
Si richiama quanto previsto dall'art. 78 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.14. Linea di gronda
Si richiama quanto previsto dall'art. 79 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.15. Numero dei piani
Si richiama quanto previsto dall'art. 80 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.16. Locali tecnici
Si richiama quanto previsto dall'art. 81 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.17. Sagoma
Si richiama quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.18. Caratteristiche Tipologiche, Formali e Strutturali dell'Edificio
Si richiama quanto previsto dall'art. 83 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.19. Superficie Minima di Intervento (SMI)
È la superficie minima da asservire ad un singolo intervento di trasformazione urbanistico - edilizia o di trasformazione edilizia.

5.20. Unità 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.

5.21. Settore
È una limitata porzione di territorio facente parte di un Ambito/Distretto o di una zona a servizi pubblici, entro cui il Piano, in ragione della presenza di particolari caratteristiche o esigenze, dispone previsioni specifiche aventi portata integrativa e, in caso di contrasto, prevalente rispetto alle ordinarie disposizioni d'Ambito o di zona di appartenenza.

5.22. Soppalchi
Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, non rimovibili, 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 sulla S.A. 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:

a) 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 e. a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a ml 2,40. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non soppalcato abbia altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e superficie non inferiore a mq 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 ml 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8;
b) Volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive aperte al pubblico. 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 e, a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a ml 2,70. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non soppalcato abbia altezza netta non inferiore a ml 2,70 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 ml 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 ml 2,40;
c) 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 ml 3, qualora direttamente destinato allo svolgimento dell'attività. Sopra gli spazi destinati a disimpegni servizi spogliatoi, e comunque dove non è prevista la presenza stabile di persone, potranno essere realizzati soppalchi con altezza netta dal pavimento non inferiore a ml 2,40. 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;
d) 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.

5.23. Pertinenze
Si richiama quanto previsto dall'art. 17 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.24. Costruzioni interrate
Si definisce interrata una costruzione collocata al di sotto del profilo del terreno originario, fatto salvo il lato in cui sono praticate solamente le aperture degli accessi carrabili o pedonali strettamente necessari a consentire l'utilizzazione dei locali e le aperture necessarie per adempiere alle norme di sicurezza.

Al fine della definizione di costruzione interrata occorre che i perimetri siano aderenti al terreno anche mediante intercapedine, fatto salvo il fronte entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. L'altezza interna dei locali interrati non deve essere superiore a ml 2,40. Analoghi caratteri sono definiti per l'identificazione di porzioni interrate di edifici sviluppati

prevalentemente fuori terra.
La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

a) l'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di ml 0,50 per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio pedonale;
b) Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrate nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:
   - ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno ml 12 dalla più vicina intersezione stradale;
   - nel caso di più autorimesse facenti capo ad un unico intervento è prescritto un solo accesso diretto dalla strada. Comunque da altri accessi esistenti sulla strada, vi dovrà essere una distanza di almeno ml 10 ciò al fine di evitare la costruzione in “batteria” di box;
   - deve essere realizzata un’area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l’arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno ml 2,5 dal ciglio della strada esistente;
   - deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;
   - gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all’art. 120 del Nuovo Codice delle Strada.

5.25. Posto Auto

È costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq 12 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di ml 2,20 x 5,50.
Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq 30 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di ml 2,80 x 10.
Nel caso di attribuzione del posto a stallo per "mezzi pesanti" il rettangolo di cui sopra dovrà avere dimensioni minime di ml 2,80 x 10.
In via generale rispetto alla viabilità carrabile pubblica i serramenti di chiusura degli accessi alle aree di parcheggio interrate dovranno essere arretrati di almeno ml 4 rispetto al bordo della carreggiata stradale. Il Responsabile del Servizio, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà consentire che detto arretramento sia ridotto o escluso nel caso di dimostrati pregiudizi per l'assetto morfologico ed ambientale delle zone interessate.

5.26. Parcheggi Privati

Si richiama quanto previsto dall’art. 19 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i.
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alle presenti norme, l’obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l’atto di asservimento di cui al n.2 dell’art.19 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i.; la possibilità o meno della monetizzazione è disciplinata per ciascun ambito.
La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è quantificata in mq 25 ogni 70 mq di S.A..

5.27. Manufatti minori non volumetrici

Sono manufatti, specificatamente individuati nel presente articolo, che, per intrinseche caratteristiche, non costituiscono S.A. rilevante e tale da richiedere disponibilità di indice di utilizzazione insediativa.
Sono individuate nel seguito delle presenti norme specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici.
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, nonché quelle in merito alle distanze

5.27.1. Vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue

Sono ammesse su tutto il territorio comunale vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue finalizzate alla raccolta delle acque meteoriche provenienti da superfici impermeabilizzate. Nel caso di loro realizzazione gli scarichi delle coperture esistenti e delle superfici del lotto, dovranno essere convogliate nella vasca. La realizzazione della vasca è obbligatoria negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione nei casi di frazionamento di unità abitative esistenti o di incremento del carico insediativo oltre il 20% del Volume Geometrico V esistente. Le vasche avranno le seguenti caratteristiche:

- avere un'altezza interna massima di ml 1,50;
- avere una superficie massima di mq 10;
- Essere completamente interrate con solo passo d'uomo per l'ispezione in copertura, ed essere ricoperte con uno strato di terra inerbito di ml 0,40;
- D. ml 2,50;
- D.C. ml 3,00;
- D.S. ml 1,50;

5.27.2. 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 connessa alle aree di produzione agricola.

5.27.3. Dehors per pubblici esercizi

Sono costituiti da strutture vetrate, montate su semplici strutture metalliche, munite di copertura in materiali leggeri, realizzate, quali pertinenza di attività di pubblici esercizi di somministrazione, su suolo privato o su suolo pubblico solo se oggetto di "occupazione permanente" a servizio del pubblico esercizio.
I manufatti dehors esistenti all'atto dell'adozione delle presenti Norme, sia all'interno di aree private che demaniali, potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti di ingombro attuale (sedime e sagoma).
Il Comune potrà disporre l'ammissibilità e le condizioni del ridisegno in relazione alla struttura della viabilità carrabile pedonale pubblica, oltre che per motivi di corretto inserimento ambientale, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.
L'installazione di nuove strutture di dehors o l'ampliamento superficiario di quelli esistenti potrà essere consentito dal Comune avuto riguardo alle condizioni del contesto entro cui l'intervento si colloca, sia dal punto di vista paesistico che della funzionalità del transito pedonale e carrabile.
La dimensione planimetrica massima del dehors sia su suolo pubblico che privato dovrà essere valutata di volta in volta dalla Commissione locale per il paesaggio, tenuto conto del valore dell'area interessata e del suo contesto.
I dehors previsti all'interno di parchi, giardini e aree verdi pubbliche o di uso pubblico o privato, devono essere posti senza in alcun modo arrecare danni ad aree verdi, siepi e alberature.

5.27.4. Veranda o chiosco

È il manufatto posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico, prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse a funzioni informative o a supporto di pubblici servizi o a rivendita di giornali o fiori.

5.27.5. Tettoia

È una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo gli eventuali muri di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. La sua

realizzazione è ammessa solo ed esclusivamente in presenza di fabbricato esistente e realizzata, esclusivamente al piano terra, in adiacenza al fabbricato o a muro di contenimento di altezza non inferiore alla tettoia stessa. La tettoia non potrà avere profondità maggiore di ml 2,50 e lunghezza di ml 4, e rispettare le distanze di Codice Civile. Fatte salve diverse indicazioni previste per i singoli ambiti, sono ammesse su tutto il territorio.

5.27.6. Pergolati

E' ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non potranno in ogni caso superare 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di ml 2,40.

5.27.7. Piscine

La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI, AC-CE.

Negli altri ambiti dovranno essere rispettate tutte le disposizioni a carattere edilizio urbanistico che seguono e che debbono sempre considerarsi integrate da quelle eventualmente disposte nella Disciplina Paesistica, oltre alle norme disposte a livello di singolo ambito:

1. è ammessa una sola piscina per lotto, contiguo che sarà oggetto di asservimento pertinenziale piscina-fabbricato, indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche contenute nel lotto dell'area di proprietà, ossia è ammesso che il lotto contiguo possa interessare diversi ambiti urbanistici con classificazione diversa. La superficie del lotto minimo contiguo sarà:
    a. per gli ambiti TPA mq 5.000, comprensivi del sedime del fabbricato;
    b. per gli altri ambiti mq 1.000 comprensivi del sedime del fabbricato;
2. superficie massima della piscina mq 60;
3. distanza minima dai confini ml 2;
4. la profondità massima della piscina non dovrà superare ml 2;
5. la sezione della piscina dovrà essere contenuta nella linea di profilo del terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml 0,50;
6. la sistemazione del terreno circostante la piscina dovrà invece rispettare i limiti del movimento di terra sia in scavo che in riporto previsti per le sistemazioni esterne dei diversi ambiti previsti dal P.U.C.;
7. i volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 2 x 2. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata;
8. sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori;
9. obbligo di dotazione di idoneo impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

5.27.8. 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, uffici di servizio per autoservizi di linea, chioschi per il controllo della sosta, 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.

- H non superiore a ml 2,70;

- D non inferiore a ml 10;
- D.C. non inferiore a ml 3;
- D.S. non inferiore a ml 2;
- S.C. strettamente necessaria alla funzione prevista;
- Negli ambiti AC-CE, AC-CPA, TNI obbligo di interramento.

5.27.9. Colonnine di ricarica elettriche
Appartengono alla presente definizione le apparecchiature per la ricarica delle auto a trazione elettrica. Ne è ammessa l'installazione su tutto il territorio comunale nelle aree di sosta, o lungo la viabilità, in tale ultimo caso, dovrà essere creato uno spazio idoneo alla sosta di uno o più veicoli.

5.27.10. 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. Esse sono ammesse su tutto il territorio comunale.

5.27.11. Punti di conferimento rifiuti interrati
I contenitori interrati destinati alla raccolta differenziata ed indifferenziata dei rifiuti generale sono ammessi in via generale su tutto il territorio comunale.

5.27.12. Arredo dei giardini e degli spazi esterni
Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti che non producono S.A., 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 altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, barbecue, le cui dimensioni non devono pregiudicare il quadro paesistico dell'ambito.
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 pubblica.

5.27.13. Intercapedini
L'intercapedine è quello spazio che si viene a formare tra il muro di contenimento del terreno e il muro dell'edificio che circonda i piani interrati o seminterrati della costruzione. Ai fini della mancata applicazione delle distanze di Codice Civile, tra gli edifici circostanti e il muro di contenimento dell'intercapedine, questo dovrà essere interamente ricompreso entro l'originaria morfologia del terreno così come si presentava prima dei lavori; in caso diverso si applicano le specifiche disposizioni sulle distanze previste da Codice Civile. Nel caso di costruzioni fino a due piani fuori terra ed un piano interrato, manufatti di servizio isolati interrati su tre lati, box isolati interrati o seminterrati fino ad un massimo di nove posti auto, l'intercapedine avrà le dimensioni atte a consentire il "passo d'uomo" fino ad una larghezza massima di ml 0,90. Nei casi di autorimesse interrate pluriplano, miste o isolate, con più di nove posti auto, dotate di sistemi di ventilazione naturale tipo "Shunt", la dimensione dell'intercapedine sarà determinata dalle norme in merito alla prevenzione incendi .

5.28. Azienda Agricola Produttiva
È una impresa agricola che occupa almeno una persona a tempo pieno (definita Unità Lavorativa Uomo – U.L.U. – dall'applicazione della vigente normativa che definisce la qualifica di coltivatore diretto ai fini previdenziali e assicurative), cioè un'impresa che prevede un impiego di manodopera con un numero minimo di almeno 104 giornate lavorative annue.

5.29. Aree di supporto alla funzione turistica, campeggi e attrezzature per il turismo camperistico

La aree per il supporto alla funzione turistica sono disciplinate dalle pertinenti norme d'ambito. Sono vietati su tutto il territorio comunale i campeggi e le attrezzature per il turismo cameristico; la loro eventuale realizzazione è subordinata ai procedimenti dell'art.44 della LR n.36/97 e s.m.i..

5.30. Definizione di fabbricato incongruo sotto l'aspetto paesistico, tipologico e di contesto

Si tratta di un edificio la cui tipologia contrasta con i preminenti caratteri tipologici e paesistici dell'ambito nel quale è inserito per uno o più dei seguenti elementi:

- Localizzazione:
  - Fabbricato la cui collocazione contrasta con i caratteri paesistici propri dell'ambito;
  - Fabbricato la cui collocazione e l'uso contrastano con la predominante destinazione d'uso dell'ambito di appartenenza.
- Tipologia:
  - Fabbricato la cui tipologia per forma, stereometria, caratteri, materiali impropri contrasta e dequalifica il contesto in cui è inserito.
- Dimensione:
  - Fabbricato la cui dimensione e qualità architettonica contrasta con il contesto di margine entro cui sono circoscritti i rapporti di intervisibilità.
- Stato di degrado:
  - Fabbricato diruto o semidiruto o fabbricato il cui stato di degrado dequalifica il contesto di margine.

Sono da escludere dalla classificazione di fabbricato incongruo le seguenti tipologie di fabbricato:

- edificio rurale di valore documentale/testimoniale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati;
- edificio a villa con giardino di epoca ottocentesca, posto in contesto collinare e sub collinare;
- edificio con particolare tipologia risalente ai primi anni del novecento.

5.31. 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 loro realizzazione dovrà tener conto delle principali visuali panoramiche, del valore dell'eventuale edificio a cui si addossa, si dovrà per quanto possibile evitarne la concentrazione, con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal Codice della strada..

5.32. Tipologie di interventi urbanistico edilizi

5.32.1. Manutenzione Ordinaria (MO)

Si richiama quanto previsto dall'art. 6 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..
Gli interventi all'esterno degli edifici relativi alle lettere a),b),d), devono essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico.
Nel caso di interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), si deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica.
Nel caso di interventi comportanti modifiche all'aspetto esterno gli edifici ed alterazione dello

stato dei luoghi, ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), le relative soluzioni devono ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

5.32.2. Manutenzione Straordinaria (MS)
Si richiama quanto previsto dall'art. 7 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.32.3. Restauro (RR)
Si richiama quanto previsto dall'art. 8 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.32.4. Risanamento Conservativo (RC)
Si richiama quanto previsto dall'art. 9 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.32.5. Ristrutturazione Edilizia (RE)
Si richiama quanto previsto dall'art. 10 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.32.6. Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari
Si richiama quanto previsto dall'art. 11 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.32.7. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere
Si richiama quanto previsto dall'art. 13 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i..
La nuova destinazione d'uso prevista dovrà essere ammessa nell'ambito in cui ricade l'immobile stesso, fermo restando il rispetto di tutti i parametri per essa previsti dalle presenti norme.
Non sono in ogni caso ammessi cambi di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale, da artigianale a residenziale, da destinazione commerciale ai piani terra, a residenziale.

5.32.8. Sostituzione Edilizia (SE)
Si richiama quanto previsto dall'art.14 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.32.9. Nuova Costruzione ed Interventi di Trasformazione Territoriale (NC)
Si richiama quanto previsto dall'art.15 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.32.10. Ristrutturazione Urbanistica (RU)
Si richiama quanto previsto dall'art.16 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

5.32.11. Sostituzione Edilizia attraverso Intervento di Nuova Costruzione
Sono definiti interventi Sostituzione Edilizia attraverso "Intervento di Nuova Costruzione" (compresi nella categoria della nuova edificazione ai sensi del T.U. approvato con D.P.R 380/2002 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 16 e ss.mm.ii. del 2008), gli interventi alternativi al recupero di manufatti incongrui mediante ristrutturazione in sito con le modalità che seguono.
Ove il manufatto sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un fabbricato principale posto nella stessa proprietà sino a ml 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
D.C.	ml 5
D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche
D.S.	ml 5

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.

5.33. 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.

1. All'interno degli ambiti di conservazione ove sono preminenti la salvaguardia e la valorizzazione delle peculiarità del patrimonio edilizio esistente:

1.1. gli interventi sulla copertura dei fabbricati, sono subordinati al rispetto di quanto segue:

- nuova realizzazione e/o ripristino del manto di copertura esclusivamente in ardesia o tegole marsigliesi;
- all'interno degli ambiti AC-CE, non sono ammessi terrazzi all'interno della falda;
- lucernari ed abbaini: ammessi solo se di superficie in proiezione sul piano di falda non superiore a 1,20 mq e in misura tale da non interessare oltre 1/10 della superficie della falda su cui insistono;
- innalzamento dell'altezza di colmo e di gronda ammesso fino ad un massimo di ml 0,50 da ridursi a ml 0,20 nel caso di edifici aventi già altezza maggiore di ml 9;
- 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 è assentibile per valori sino al 5% rispetto all'inclinazione originaria e comunque entro il limite del 35° 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 da inserirsi entro 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.

1.2. Con riferimento a volumi diversi dai sottotetti (Art.5 della legge),

- 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 manufatto, nonchè una soluzione qualitativamente migliorativa sotto il profilo paesistico-ambientale;
- tale intervento, così come il generico cambio d'uso del piano terra, è comunque subordinato all'esistenza di un distacco dell'edificio, da strade, piazze pubbliche o di pubblico transito pari ad almeno ml 5, salvo che per gli immobili a destinazione

turistico-ricettiva, purchè i locali oggetto della trasformazione siano adibiti a servizi e/o spazi comuni e non a camere;
- 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 porte o finestre, purchè ciò non produca sostanziali modifiche alle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio.

2. Entro tutte le altre parti del territorio non comprese negli ambiti di conservazione di cui al punto precedente

2.1 Gli interventi sulla copertura dei fabbricati, sono subordinati al rispetto di quanto segue:
- nuova realizzazione e/o ripristino del manto di copertura esclusivamente in ardesia o tegole marsigliesi;
- i terrazzi entro falda sono ammessi limitatamente ad una superficie non superiore ad 1/8 di quella totale del piano di falda;
- lucernari ed abbaini: ammessi solo se di superficie in proiezione sul piano di falda non superiore a 1,20 mq e in misura tale da non interessare oltre ./6 della superficie della falda su cui insistono, con la possibilità comunque di almeno una finestra a filo falda per ciascuna falda;
- innalzamento dell'altezza di colmo e di gronda ammesso fino ad un massimo di ml 1 ferma restando l'impossibilità di elevazione per i fabbricati che presentino già altezza superiore a quella massima prevista come parametro edilizio dalle norme d'ambito;
- 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 è assentibile per valori sino al 5% rispetto all'inclinazione originaria e comunque entro il limite dei 35° e nell'assoluto rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;
- non è ammesso il taglio dei cornicioni e della continuità del filo di gronda con bucature per finestre o per la formazione di balconi.

Art. 6. Modalità Generali di Attuazione del Piano.

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 (P.U.O.) o, ove prescritto dalla sottoscrizione di convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e ss.mm.ii. e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93 e ss.mm.ii..

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 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 Locale per il Paesaggio e con l'onere di adeguata motivazione, potrà derogare dal rispetto delle disposizioni previste.

Art. 8. Elementi di flessibilità ed aggiornabilità del Piano

8.1. Variabilità generale automatica delle perimetrazione

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 sulle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al Piano l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, se la trasposizione non genera scostamenti superiori a ml 5.

8.2. 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 L.U.R.) e le eventuali disposizioni applicative atte a validare l'applicabilità degli scostamenti ammissibili.

8.3. Impiego di tecniche positive in materia ambientale nella edificazione

Ove il progetto di un intervento su di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, che consentano la classificazione dell'edificio in classe "A", è ammesso incrementare i valori massimi di S.A. realizzabili del 5% rispetto a quanto ordinariamente disposto per l'ambito e spettante all'intervento, e di derogare, entro lo stesso limite, dai valori di altezza massima stabiliti dalle norme.

Gli interventi devono obbligatoriamente riguardare i seguenti aspetti:

a) La coibentazione di pareti, solai e coperture;
b) Sostituzione integrale degli infissi;
c) Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici;
d) Sostituzione dell'impianto termico con:
   - caldaie a condensazione;
   - pompe di calore ad alta efficienza;
   - impianti geotermici a bassa entalpia.

Il rilascio del titolo edilizio comportante l'applicazione dei margini di flessibilità resta subordinato

alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposito atto d'impegno a realizzare le tecniche costruttive previste con obbligo finale di attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materia, designato dal Comune con spese a carico del richiedente nel rispetto e secondo i criteri di cui agli artt. 27 e 28 della L.R. n. 22/2007.
Gli edifici di nuova realizzazione o derivanti da interventi di sostituzione edilizia dovranno essere certificati in classe "A".

Art. 9. Varianti di aggiornamento (art. 43 della L.U.R.)
Ferme restando le limitazioni stabilite dall'art. 43 della L.R. 36/97, la deliberazione consiliare con la quale vengono apportate varianti di aggiornamento al Piano diverse da quelle previste dall'art.32, comma 6^ della stessa legge e dall'art.1 comma 4^ della Legge 1/78 e s.m.i., deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione di risultanza di monitoraggio, che relativamente alle categorie di varianze attesti l'avvenuto raggiungimento di specifici caratteri di contesto.
La relazione dovrà altresì esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con la Descrizione Fondativa e con le indicazioni di sostenibilità ambientale in essa definite.

CAPO 3°

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 appartenenza 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.

10.1. 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. Il sottosistema degli standard urbanistici.

11.1. 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:

- viabilità veicolare esistente (VVp);
- viabilità di previsione (Vp);
- Zona per l'istruzione (FI);
- Zona per attività di interesse comune (FIC);
- Zona per servizi religiosi (FIRC);
- Zona per attività sportive (FSP);

- Zona per verde attrezzato (FV);
- Zona per parcheggi pubblici (FP);
- Cimiteri (CM).
- Zona per servizi tecnologici

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.

11.2. Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi su aree pubbliche condotti direttamente dalla Pubblica Amministrazione resta sottoposta alle verifiche di conformità urbanistico-edilizia ed, ove necessario, di conseguimento delle autorizzazioni a carattere paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs n. 42/2004), nonché alla normativa di cui al codice dei contratti.

11.3. 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.

11.4. 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 secondo esigenze 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.

11.5. Zona per l'istruzione (FI)

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

1. scuola materna e dell'obbligo
2. scuole superiori e professionali
3. centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti
4. istituti ed associazioni culturali
5. centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti.

11.5.1. FI(*1) nuovo polo scolastico e servizi annessi a San Bartolomeo

11.5.2. Disposizioni particolari e parametri

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	ID-MA
	Assetto Geomorfologico	MO-B
	Assetto Vegetazionale	COL-ISS

Elementi dimensionali

Polo Scolastico S. Bartolomeo			
LOCALIZZAZIONE	S. Bartolomeo	superficie in mq	2.081

Polo Scolastico S. Bartolomeo		
Superficie settore	mq 2.081 circa	
Localizzazione	San Bartolomeo	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Progetto di opera pubblica	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 3
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare con copertura a padiglione o piana	
D.C.	ml 1,5	
D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche	
D.S.	ml fino all'aderenza	
H	ml 13	
I.U.I.	Non determinato	
S.A.	Massima di soglia mq 1.300	

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 normative di legge in materia di distanze tra i fabbricati e altezze di cui al D.M.1444/1968.

11.5. 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.

11.6. Zona per servizi tecnologici (ST)
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 (depuratore, sito conferimento rifiuti, isole ecologiche per la raccolta differenziata, serbatoi acquedotto, ecc..).

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 normative di legge in materia di distanze tra i fabbricati e altezze di cui al D.M.1444/1968.

11.7. 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.

11.8. 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.

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 normative di legge in materia di distanze tra i fabbricati e altezze di cui al D.M.1444/1968

11.9. 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. Le aree in ampliamento all'impianto sportivo di località S. Bartolomeo dovranno conseguire i seguenti risultati : realizzazione di un'area da destinare al campo bocce che verrà spostato dall'attuale ubicazione per consentire la realizzazione dell'ampliamento dell'edificio scolastico nell'omonima località, nonché tutto attorno all'impianto la realizzazione di un percorso "vita".

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 normative di legge in materia di distanze tra i fabbricati e altezze di cui al D.M.1444/1968.

11.10. 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.

Per quanto riguarda gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale e alle aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni e i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica. E' auspicabile che lungo i percorsi e le aree libere siano collocate colonnine per la distribuzione dell'acqua potabile.

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 (I.U.I.) 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.

11.10.1. 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; la loro realizzazione non dovrà comportare la formazione di sbancamenti o re-interri di spessore maggiore di ml 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 mq 60;
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i ml 4,50;
- la convenzione dovrà esplicitamente prevedere, ove la struttura non sia di proprietà comunale, l'impegno a conservarne 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.

11.11. Zona per parcheggi pubblici (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).
Nella zona è altresì consentita la formazione di strutture per il parcheggio pubblico autoveicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano, sia in interrato che fuori terra.
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.

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 normative di legge in materia di distanze tra i fabbricati e altezze di cui al D.M.1444/1968.

Per quanto riguarda gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale e alle aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni e 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 diaframmate 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 (I.U.I.) 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.

11.12. 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 esclusivamente a parcheggio privato anche non pertinenziale.
La realizzazione dell'intervento dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio pubblico previsto, in termini funzionali e di completo utilizzo per l'intera superficie prevista, o nel caso di estensione dell'intervento privato in sottosuolo per superfici maggiori di mq 500, per una superficie almeno doppia rispetto a quella dello stesso parcheggio.
Ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente rilevante e quindi soggetto a disponibilità volumetrica, dovrà osservare il rispetto delle distanze rispetto le proprietà finitime .
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.

11.13. Servizi di tipo privato.
Nelle zone a servizi disciplinate dal presente articolo è ammesso che la formazione e la gestione del servizio vengano svolte anche in termini privati, a condizione che ne sia comunque garantita l'accessibilità al pubblico .
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 anche 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.

ART.12. Infrastrutture per l'accessibilità.

12.1. 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.

12.2. Variabilità del tracciato
I tracciati viari che figurano nella cartografia di Piano sono indicativi e di massima. Essi potranno pertanto essere variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 15 ml 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.

12.3. 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, 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, anche in interrato, per una fascia di spessore sino a ml 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 viarie, adeguamenti di calibri stradali, parcheggi, anche su proposta dei privati risulti, a giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume o di interi fabbricati esistenti, è sempre consentito il recupero di pari entità volumetrica, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri 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 P.U.C. 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 P.U.C. 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
D.C.	ml 5 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
D	ml 10 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
D.S.	ml 3

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.

12.3.1. Cessione di aree

Sulle superfici scoperte cedute, non precedentemente asservite, è altresì costituto un I.U.I: pari a 0,07 mq/mq. utilizzabile in una unica o più soluzione in ampliamento dei fabbricati esistenti o integrativa nel limite massimo di mq 50 di S.A. negli interventi di nuova edificazione ove ammesso. Sono fatte salve specifiche diposizioni con carattere prevalente poste nelle norme d'ambito.

12.4. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale

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.

12.5. Ampliamento di iniziativa privata di percorsi veicolari pubblici

E' consentito l'intervento di ampliamento di strade collinari pubbliche, al fine della creazione di aree di manovra, di interscambio, o superfici di parcheggio pubblico, realizzato da soggetti privati proprietari, anche in struttura fuori terra.
Le superfici conseguite al di sotto del piano stradale pubblico potranno avere destinazione a parcheggio privato o a altra funzione pertinenziale.
L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto privato proponente ed il Comune con la quale dovrà essere garantita l'integrale realizzazione dell'ampliamento del percorso pubblico e la sua cessione al Comune in assenza di oneri.

Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione.

12.5.1. Tipologia e caratteristiche

- 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.

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 della carreggiata	Massima pendenza	
		in rettilineo	in curva
Primaria	6.00 min.	12%	8%
urbana di quartiere	5.50 min.	14%	10%
Locali	2.50 min.	La dimensione massima di ml 3 si riferisce alle strade pubbliche locali esistenti da regolarizzare o di nuova realizzazione all'interno dei territori aperti; Le strade di accesso alle abitazioni da recuperare o di nuovo insediamento dovranno, assecondare l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero essere realizzate non utilizzando il metodo della "livelletta" e con possibilità di riempimenti e scavi nel limite inderogabile di ml 1 sia in riporto che in scavo.	
Locali	3 massima		

Nota. Le strade locali dovranno essere dotate di piazzole di scambio a vista

12.5.2. Piste ciclabili
Ove previste, dovranno essere ubicate oltre la banchina e separate da questa, ed avere larghezza minima 1 ml se a doppio senso; 1,50 ml se a senso unico.

12.5.3. 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 ml.

12.6. 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.

12.7. Strade private di nuova realizzazione
In via generale la costruzione delle nuove strade private serventi insediamenti di oltre 200 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 dai precedenti articoli.
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 ml 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.
Nel caso di servizio a insediamenti abitativi già esistenti all'atto di adozione delle presenti norme le strade private di nuova realizzazione non potranno avere lunghezza superiore a ml 300 misurati dal punto in cui la strada si dirama dalla viabilità pubblica sino all'obbligatoria area di parcheggio terminale e comunque non potranno superare un dislivello complessivo superiore a ml 30.
Nel caso di servizio a edifici abitativi realizzati successivamente all'adozione delle presenti Norme la lunghezza massima è limitata a ml 100 ed il dislivello massimo a ml 15.

12.8. 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.

12.9. Strade tagliafuoco e piste da esbosco
All'interno degli ambiti TPA e TNI è ammessa la formazione di strade aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco, da realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia. Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale e previste d'intesa con gli enti competenti.

12.10. Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli
All'interno degli ambiti TPA ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli in uso o ad abitazioni di conduttori del fondo con mezzi di trasporto leggero e di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore sino ad un calibro massimo di ml 1, salvo limitate piazzole di incrocio.
Gli interventi ammessi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i ml 1,50, e realizzati a fondo rustico.

CAPO 4°

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 alla tutela di altre caratteristiche.
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 sono indicate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro (avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle delle zone urbanistiche di appartenenza) e, 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.

13.1. 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 Decreto legislativo 152/2006.

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 15 della Provincia di Genova approvato con Delibera del Consiglio Provinciale e successive modificazioni dello stesso, prevalgono sulle previsioni del P.U.C. 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.

Capo 5°
DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art.15. 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. Allorchè le norme rinviano, quanto a distanze, al Codice civile esse intendono riferirsi anche alle disposizioni comunque integrative delle stesse.

Art.16. Rapporti con il Regolamento edilizio.
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 CONFORMITÀ

CAPO I

ART.17. 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.18. Le funzioni d'uso

18.1. 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.

18.1.1. Funzione della residenza
Comprende le strutture edificate destinate alla residenza stabile o temporanea e 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.

18.1.2. 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 (S.A.) inferiore a mq 50, fatti salvo il caso di edifici pluri-alloggi ove tale limite costituisce la soglia minima media delle unità immobiliari presenti.

18.1.3. Pertinenze e parcheggi

Ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di superficie di parcheggio di pertinenza, coperta o scoperta, nella misura stabilita al punto 5.26 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 reperita, 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.

18.1.4. 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:

1) prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
2) preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di ml 2,30;
3) superficie lorda di solaio complessiva avente le caratteristiche per l'attribuzione alla funzione abitativa non minore di mq 60;
4) individuabilità nelle murature di perimetro di aperture adeguate ad antica funzione abitativa continuativa;
5) consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
6) 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.

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

18.2. 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 con riferimento a quanto disposto nella D.CR. n.18 dell'08.05.07 in materia di "Indirizzi e criteri di programmazione

commerciale ed urbanistica" in attuazione del T.U. in materia di commercio L.R.n.1/2007, 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), 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.

18.3. 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.

18.3.1. 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 S.A. 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.

18.3.2. 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 definite al capo II art. 12 n. 3 lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, non è consentita in alcuna zona del Piano.
Eventuali iniziative dovranno seguire il procedimento di introduzione di variante ai sensi dell' articolo 44 della Legge Urbanistica Regionale ed essere accompagnate da uno Studio di Sostenibilità Ambientale, il quale dovrà dimostrare la compatibilità paesistico ambientale dell'intervento.

18.3.3. 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. 49/1996) 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 o porzioni di essi in ambito TPA l'incremento di S.A. ammesso in assenza di asservimento è esteso al 30% dell'esistente e riguarderà solo le funzioni turistico/ricettive, 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.

18.4. 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

18.4.1. Disposizioni a carattere generale: nuova edificazione a carattere produttivo

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

1. 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;
2. 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.

18.4.2. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Nel caso di nuova edificazione di edifici a fini produttivi per le dotazioni degli spazi di sosta, fatto salvo quanto indicato al punto 5.26 che costituisce la quantità minima di spazi di sosta, 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 ml 12 o di attività di deposito di beni aventi superficie di solaio impegnata maggiore di mq 500:

- la superficie di parcheggio di pertinenza sarà pari a 1 mq per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva di cui almeno il 50% agibile ai mezzi pesanti;

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

- la 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):

- la 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 della L.R. n1/07 e s.m.i.

18.5. 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 richiedano la presenza all'interno del fondo.

18.5.1. 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 qualora individuati.
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 CONFORMITÀ

DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE.

CAPO I
GENERALITÀ

ART.19. Disposizioni generali

19.1. 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, determinando i caratteri generali delle evoluzioni consentite e disponendo in ordine alla eventualità di mutamento delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie.
Interviene ulteriore specificazione circa le destinazioni ammesse sotto l'osservanza di specifiche condizioni presenti in norma.

19.2. Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
Fermo restando quanto indicato al punto 5.32.7, 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:

- 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 Permesso di Costruire;
- 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.

19.3. 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 agli art. 6, 7, 8, 9 della Legge Regionale n. 16 del 2008 e s.m.i.

19.4. 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 legittimi motivati da esigenze igieniche, funzionali limitate alle esigenze dei portatori di handicap 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 Programma di Fabbricazione)

CAPO II

DISPOSIZIONI PER SINGOLI AMBITI

Art.20. Ambito di Conservazione degli Impianti Edificati di Valore Storico-Ambientale (AC-CE)

20.1. Caratteristiche generali

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 .

20.2. 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 turistico-alberghiera 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.

20.3. 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.

20.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, ammettendo con ciò cambi di destinazione d'uso da funzioni non residenziali a residenziali o, limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito.
- l'ampliamento per una sola volta dei fabbricati abitativi esistenti per adeguamento funzionale, igienico o tecnologico, entro una quota del volume originario, definita al successivo punto n. 20.5., nel rispetto dei seguenti parametri:

D	con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	ml 1,50
D.S.	non minore di quella preesistente con un minimo ammesso di ml 3, 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 ml 0.35 per ciascun orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo a livello di edificio di ml 0,50.

20.4.1. Ristrutturazione edilizia
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'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;
- non è ammessa l'integrale conversione alla destinazione d'uso abitativa o assimilabile di interi fabbricati, o corpi di fabbrica autonomi non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione dominante, se non nel caso di interventi su fabbricati aventi idoneità alla conversione abitativa e sotto le condizioni che seguono:

l'idoneità alla conversione abitativa, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende costituita da:

- presenza di murature di perimetro in struttura muraria (pietra o laterizio) e di copertura estese per almeno il 75% della superficie laterale e della copertura delimitanti il volume da trasformare;
- superficie di solaio esistente (S.A. + Sacc.) non inferiore a mq 60, con obbligo di formazione di una unica unità immobiliare abitativa per ogni edificio;
- Preesistenza delle condizioni di cui sopra alla data di adozione del Piano;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. minore di mq 35, fatta esclusione, delle unità già inferiori a tale limite e che 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 e debbono esser condotti nel rispetto della definizione presente all'art. 10 Legge Regionale 16/2008 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'obbligo di conservazione della sagoma originaria;
- nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti la integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio sono ammesse limitate ricomposizioni dell'organismo edilizio a condizione che le stesse siano contenute entro il parallelepipedo costruito a distanza di ml 0,50 da quello minimo in cui può essere contenuto l'involucro volumetrico f.t. preesistente. Le eventuali integrazioni volumetriche ammesse, ove realizzate in contestualità, potranno essere collocate con maggior libertà, in coerenza con l'impostazione tipologica del fabbricato e della sua presenza nel contesto d'intorno, con l'osservanza comunque dei seguenti parametri edilizi:

H	< o pari a quella massima presistente con incremento massimo di ml 0,50
D	con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	> ml 3
D.S.	> ml 1

20.5. Incrementi volumetrici

Sono incrementi volumetrici gli interventi volti ad aumentare il volume V di un edificio esistente e legittimo.

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, funzionali o tecnologici sono assentibili esclusivamente per edifici già a dominante destinazione abitativa dimostrativamente 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 o tecnologici sono ammessi 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 funzionalmente l'edificio ad esigenze dei soggetti portatori di handicap.

Gli incrementi volumetrici per motivi igienici o funzionali e tecnologici degli edifici già a destinazione abitativa sono limitati a livello di edificio al 10% della preesistenza con l'ulteriore limite di incremento per ciascuna unità abitativa presente, di un massimo del 10 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq oltre al 5% della quota compresa tra 80 -120 mc.

Ai fini del calcolo dell'incremento volumetrico, la quota geometrica, eventualmente attribuibile alla elevazione dell'altezza interna dei locali di abitazione sino alle misure minime di legge,va considerata per il 50% della sua effettiva entità.

Gli incrementi volumetrici per motivi funzionali e tecnologici per gli altri edifici sono assentibili esclusivamente per 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 e sono limitati a livello di

edificio al 5% della preesistenza fatte salve eventuali maggiorazioni derivanti da indispensabili adattamenti al fine del superamento delle barriere architettoniche.

20.6. 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.

20.7. Sostituzione e Ricomposizione Edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi nei limiti della riproposizione senza incrementi di sorta del volume V preesistente ed obbligo di contenimento del sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a ml 2 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza dei seguenti parametri:
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre quella preesistente.

D	con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	non inferiore a ml 5 o in aderenza a edificato esistente
D.S.	ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

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

20.8. Costruzioni interrate

Sono ammesse esclusivamente se destinati a deposito attrezzi per la conduzione delle aree scoperte annesse alle abitazioni nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/20 rispetto alla superficie dell'area stessa. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq 9 con un minimo comunque ammesso di mq 6.
Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione di servizio, è consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista.
I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro la morfologia del terreno preesistente nella misura massima di mq. 30 per ciascuna unità abitativa (oltre agli eventuali spazi di manovra coperti).
Per stessa proprietà, ai fini applicativi della presente norma e quale disposizione di flessibilità è previsto possano considerarsi aree anche non contigue a condizione che la minima distanza tra i loro perimetri non sia maggiore di ml 50.

20.9. Interventi sugli spazi esterni

20.9.1. Formazione di percorrenze carrabili

Ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

20.9.2. Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi

Ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni.

20.9.3. Modifiche morfologiche.

Ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i ml 2 di spessore per gli scavi e ml 1 per i reinterri, con obbligatorio

impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

20.9.4. Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di serre o altri elementi aventi volume interno utilizzabile

20.9.5. Recinzioni
La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di ml 1,10.

Art. 21. Ambiti di Conservazione degli Impianti Organizzati Recenti del Sistema Urbano (AC-OR).

21.1. Caratteristiche generali
Gli ambiti corrispondono agli esiti di interventi di nuova edificazione realizzati a seguito di SS.UU.AA. approvati ed attuati in forza della previgente disciplina del P.D.F. L'ambito è da considerarsi ad ogni effetto saturo nei confronti di ulteriori nuovi carichi urbanistici di qualsiasi tipo.

21.2. 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 turistico-alberghiera 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.

21.3. 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.

21.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
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;
- non sono ammessi interventi di incrementi volumetrico di alcun tipo se non per dimostrate necessità tecniche di adeguamento degli impianti condominiali o dei pubblici servizi, da contenersi nella misura minima indispensabile e da realizzarsi preferibilmente entro terra;
- 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.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'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 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 35, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte;
- non è ammesso il mutamento verso la destinazione abitativa di interi fabbricati non aventi già tale destinazione quale dominante.

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

21.5. 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 non sia possibile soddisfare tale condizione per circostanze 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.

21.6. Costruzioni interrate

Ammesse esclusivamente se destinate a deposito attrezzi per la conduzione delle aree scoperte annesse alle abitazioni nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/20 rispetto alla superficie dell'area scoperta stessa. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq 9.
Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno dell'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 ml 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a ml 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 standards o di infrastrutture di servizio collettivo.

21.7. Interventi sugli spazi esterni

21.7.1. formazione di percorrenze carrabili
Ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

21.7.2. sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi
Ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni.

21.7.3. modifiche morfologiche
Ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i ml 2 di spessore per gli scavi e ml 1 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

21.7.4. installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di serre o altri elementi aventi volume interno utilizzabile.

21.7.5. recinzioni
La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di ml 1,10.

Art. 22. Ambito di Conservazione di Pregio Paesaggistico (AC-CPA)

22.1. Caratteristiche generali
L'ambito corrisponde quasi integralmente al sistema insediato di crinale che a partire dal limite di levante del Bocco interessa San Rufino, villa Beghin sino al nucleo di San Bartolomeo, e oltrepassatolo va a concludersi in direzione sud sino al Curlo.
Il sistema costituisce l'asse centrale principale del territorio comunale, particolarmente emergente nel quadro paesaggistico locale, con una qualificata immagine di pregio, derivata dall'innesto sull'originario insediamento agricolo sparso di elementi di nuova edificazione definiti unitariamente attraverso un preventivo progetto urbanistico, che ha costituito elemento qualificante del previgente Programma di Fabbricazione (zona urbanistica ZAPSA).

22.2. Destinazioni d'uso ammissibili
Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
- Residenza;
- funzioni minori del connettivo urbano;
- ricettività turistica per le categorie della locanda, della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- funzioni connesse alle attività agricole, ivi compreso l'agriturismo
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

22.3. 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.

22.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Demolizione senza ricostruzione ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di

superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario;

- Restauro e risanamento conservativo a condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio presenti da accertarsi preventivante d'intesa con il Comune sulla base di preciso rilievo dello stato di fatto; in ogni caso l'intervento non dovrà alterare i caratteri costruttivi documentari eventualmente presenti nell'edificio in relazione alla propria tipologia, garantendo positive soluzioni compositive in assonanza con il contesto d'intorno, nella logica di una miglior qualificazione del contesto di pregio presente;
- Ristrutturazione edilizia ammessa purchè volta a migliorare i caratteri compositivi e/o funzionali dell'edificazione esistente e, a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono:
  - La conversione alla funzione abitativa di parti di fabbricato non aventi tale funzione all'atto dell'adozione del Piano, ove il fabbricato stesso possieda già tale funzione quale dominante, è ammessa limitatamente ad una percentuale di non oltre il 50% della S.A. già esistente con tale funzione.

E' ammessa la conversione alla funzione abitativa e l'ampliamento di edifici aventi diversa destinazione, privi di destinazione o semidiruti la cui esistenza sia documentata in data antecedente al 01.09.1967 o la cui legittimazione sia documentata in atti o siano stati condonati ai sensi della Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge 326/2003. Sono inoltre esclusi da tale facoltà i fabbricati ad uso agricolo realizzati ai sensi dell'art. 62 del previgente P.d.F.
Tale tipologia di intervento è ammessa esclusivamente nel caso in cui siano soddisfatti i seguenti requisiti:

a) presenza di murature di perimetro in struttura esclusivamente muraria pietra o laterizio (sono esclusi altri materiali impropri quali eternit, lamiere o altri materiali non congrui), estese per almeno il 75% della superficie laterale data preesistente e delimitante il volume VU da trasformare, ed una S.A. documentata non inferiore a mq 30. Nel caso di manufatti in materiale lapideo che rivestano valore documentale questi non potranno essere demoliti, ma l'intervento di cui ai punti successivi dovrà essere condotto con tecniche di restauro aggiungendo differenziandole le parti in ampliamento, Resta inteso che per tali manufatti non sarà applicabile la disciplina di cui alla successiva lettera c);
b) incremento attraverso l'utilizzo dei parametri di cui alla successiva lettera e) di una S.A. non inferiore a mq 70 e non superiore a mq 90 e, che obbligatoriamente l'edificio recuperato sia sviluppato su due piani;
c) l'edificio recuperato occupi il sedime dell'edificio originario esistente. Solo per comprovate esigenze di carattere paesistico finalizzate ad una maggiore corrispondenza ai caratteri paesaggistici dell'ambito, ovvero maggiori distanze dai fabbricati contermini, ne è ammesso lo spostamento, fino al raggiungimento della distanza dalle costruzioni di ml 20. In tale caso il progetto dovrà contenere le modalità del recupero del sito oggetto di demolizione. Tale facoltà è ammessa con i parametri di cui sopra anche per comprovate esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti Piani di bacino;
d) non sia necessario per raggiungere il fabbricato da recuperare la realizzazione di un nuovo tramite stradale dalla viabilità carraia esistente pubblica o privata, di sviluppo lineare superiore a ml 100;
e) per il cambio della destinazione d'uso sarà necessario asservire un'area contigua di proprietà contenente il fabbricato, con I.U.I. mq/mq 0,02 nella quantità necessaria per ammettere la S.A. data per esistente. Se per conseguire la destinazione d'uso residenziale dovesse essere necessario un ulteriore ampliamento del fabbricato in oggetto, si dovranno asservire ulteriori aree di proprietà contigue alle precedenti per l'ampliamento della S.A. esistente, fino al raggiungimento della S.A. minima. In questo caso l'indice di utilizzazione insediativa per gli ampliamenti è (I.U.I.) mq/mq 0,015. Gli asservimenti sono ammessi solo ed esclusivamente all'interno degli ambiti AC-CPA. Tale tipologia di ampliamento è ammessa altresì anche su fabbricati isolati a destinazione residenziale in cui la S.A. sia inferiore a mq 70.
f) Il lotto di terreno su cui applicare gli I.U.I. di cui alla lettera e) dovrà avere una superficie

non inferiore a mq 1500, la rimanente parte dell'asservimento potrà essere reperita in un raggio di ml 500 dal sito di intervento con ciò intendendo il limite del lotto da mq 1500;

g) dovrà essere sottoscritto un atto convenzionale in funzione di presidio, riguardante le aree oggetto dell'asservimento;

h) la modalità di intervento di cui alle lettere precedenti è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :

Hmax	non oltre ml 6,50
D.	non inferiore a ml 10 per gli ampliamenti e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968
D.C.	non inferiore a ml 5
D.S.	non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

i) nella realizzazione dell'edificio e della viabilità di accesso siano integralmente rispettate le condizioni disposte al successivo art.28 n.28.9.;

j) negli interventi di recupero dell'esistente non si potranno modificare in alcun modo le aree attorno al sito edificato per una superficie complessiva superiore a mq 200 (per superfici trasformate si intendono il sedime dell'edificio e le sue pertinenze impermeabilizzate).

k) Le strade di accesso ai fabbricati da recuperare dovranno nei limiti di lunghezza stabiliti alla precedente lettera d) dovranno:

- assecondare l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero essere realizzate non utilizzando il metodo della "livelletta", con possibilità di riempimenti e scavi nel limite di ml 0,50 sia in riporto che in scavo. E' ammesso, nel tratto iniziale e/o di raccordo con la viabilità esistente, il raggiungimento di maggiori discostamenti fino a ml 1,50, in scavo e riporto, per tratti complessivi di lunghezza non superiori a ml 15, che in ogni caso non comportino altezza di muri in pietra a secco superiore a ml 2; maggiori altezze, comunque non superiori a ml 2,5, dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di ricorso a tale tecnica costruttiva, nei progetti, tali porzioni, dovranno essere maggiormente dettagliate con elaborati atti a garantirne la corretta percezione nel paesaggio;
- avere una larghezza non superiore a ml 2,50 comprese le cunette laterali;
- nella realizzazione di muri di contenimento questi non dovranno essere superiori a ml 1. Eventuali maggiori altezze dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica; non è ammessa al fine di interrompere l'altezza del muro la sequenza di muri di contenimento a gradoni, se non nel caso in cui i muri stessi siano posti a distanza di ml 2 l'uno dall'altro. Potranno essere realizzati a secco o se in cemento, rivestiti in pietra locale. Sono vietate le scaglie degli scarti di lavorazione dell'ardesia. Non è ammesso l'utilizzo di malte cementizie per la sigillatura dei giunti. L'andamento dei corsi orizzontali sarà irregolare, meglio con inserti di recupero quali vecchie pietre e mattoni; è vietata sulla sommità del muro la realizzazione di bauletti di collegamento in cemento;
- la pavimentazione delle strade potrà essere in terreno naturale, in pietra locale o acciottolato posto su letto di sabbia o con la tecnica del "risseau"; è ammesso il lastricato a corsi regolari con sigillatura dei giunti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- ampliamento per una sola volta dei fabbricati esistenti con funzione abitativa per adeguamento funzionale, tipologico, igienico o tecnologico entro il 20% del volume originario.
- L'ampliamento deve essere motivato da esigenze di ricomposizione tipologica, non deve

produrre superfetazioni incongrue ma essere collocato in modo tale da costituire elemento filologico ricondotto ai modelli tipologici della tradizione locale e comunque rispettare i seguenti parametri:

D.	con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	ml 1,50
D.S.	non minore di quella preesistente con un minimo ammesso di ml 3, salvo il caso di sopra-elevazione in cui è comunque consentito conservare gli allineamenti della fronte verso strada in analogia alla preesistenza

L'ampliamento di cui sopra è assentibile esclusivamente per 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 fatte salve eventuali maggiorazioni derivanti da indispensabili adattamenti al fine del superamento delle barriere architettoniche.
Al fine di migliorare le condizioni di usabilità 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 ml 0.35 per ciascun orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo a livello di edificio di ml 0,50.
Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq 70 o comunque unità aventi S.A. minore di mq 50.

- sostituzione edilizia.
  a) Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi nei limiti della riproposizione senza incrementi di sorta del V (volume vuoto per pieno) preesistente ed obbligo di contenimento del sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a ml 2 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza dei seguenti parametri:

D	con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	ml 5
D.S.	ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

  b) L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre quella preesistente.

- Ricomposizione edilizia
  Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:
  a) interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a ml 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume "V") pari al 20% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento. Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso in analogia rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale.
  b) E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
  c) Interventi volti all'accorpamento in un unico volume di un massimo di 2 manufatti alle seguenti condizioni:
     - collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo ad una distanza comunque non superiore a ml 15 da uno dei sedimi originari;
     - volume massimo derivante mc 30;

- obbligo di attribuzione di destinazione d'uso di tipo pertinenziale (parcheggio, ricovero attrezzi, o simili con esclusione di possibilità di trasformabilità a funzioni abitative dirette) o a deposito.

22.5. Costruzioni interrate esterne al sedime di edifici esistenti

Non è ammessa la costruzione di volumi interrati se non costituiti in pertinenza di un fabbricato principale presente nel medesimo lotto di proprietà .

La formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi delle presenti Norme è ammessa nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita all'art. 5, esclusivamente se destinati a depositi attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte a giardino nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/50 rispetto alla superficie del giardino stesso. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq 16 con un minimo comunque ammesso di mq 8.

Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione, è in ogni caso consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista.

I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro la morfologia del terreno preesistente nella misura massima di mq 20 per ciascuna unità abitativa (oltre agli eventuali spazi di manovra coperti).

Per stessa proprietà, ai fini applicativi della presente norma e quale disposizione di flessibilità è previsto possano considerarsi aree anche non contigue a condizione che la minima distanza tra i loro perimetri non sia maggiore di ml 50.

Parametri urbanistici ed edilizi:

H interna	< ml 2,40
D	da altre costruzioni fuori terra e/o entro terra ml 3
D.C.	ml 1,50
D.S.	n.d.

E' altresì ammessa la possibilità di realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

22.6. Costruzioni interrate entro il sedime di edifici esistenti

La realizzazione di volumi interrati sottostanti edifici esistenti è consentita esclusivamente per una superficie non superiore a quella di sedime dell'edificio soprastante e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

E' ammesso un solo piano interrato con altezza interna non superiore a ml 2,40.

La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella di servizio nei confronti del fabbricato soprastante , con esclusione dell'utilizzo abitativo.

Il volume interrato dovrà avere superficie di perimetro scoperto non aderente a terreno o intercapedine in misura non maggiore di ¼ della superficie laterale complessiva, e in tale superficie potranno essere presenti oltre ad una sola apertura di accesso un massimo di 2 finestre di superficie complessiva inferiore a 1/16 della superficie del vano interrato.

22.7. Interventi sugli spazi esterni

La formazione di percorrenze carrabili è ammessa esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio

Le modifiche morfologiche della sistemazione del suolo sono ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i ml 2 di spessore per gli scavi e ml 1 per i rinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista. Maggiori spessori possono essere assentiti esclusivamente ove

funzionali ed essenziali per la formazione di viabilità interne e parcheggi, alla condizione che siano motivatamente inseriti entro progetti che prevedano una qualificata sistemazione generale dell'area.
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile.
La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq 250. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq 15 e dovrà osservare i seguenti parametri:

H	< ml 2,50
D	da altre costruzioni fuori terra e/o entro terra ml 3
D.C.	ml 1,50

La formazione delle recinzioni è ammessa lungo le vie carrabili e private a pubblico accesso esclusivamente se prevedenti al di sopra di ml 1,10 dal suolo elementi di cancellata con divieto di colloca in corrispondenza di pannelli occlusivi della vista.

22.8. Edifici di lavoro agricolo fuori terra

Al fine della salvaguardia e valorizzazione dell'immagine paesistica costituita dal sistema terrazzato dell'oliveto costituente il quadro di riferimento dell'insediamento sparso di pregio è ammessa la formazione di piccoli volumi fuori terra destinati esclusivamente al supporto dell'attività olivicola, nei limiti che seguono:

- Sulla base di un programma aziendale interessante una proprietà in cui sia insediata un'unità abitativa principale e in cui le superfici olivate non siano inferiori a mq 4000, è ammessa la formazione di un unico edificio di superficie sino a mq 15 , destinato a ricovero attrezzi e scorte per l'attività dell'olivicoltura..
- La formazione del nuovo volume è esclusa ove nell'ambito della stessa proprietà siano già presenti volumi destinati a lavoro agricolo o depositi aventi complessivamente superfici maggiori di mq 15.
- Il volume dovrà essere realizzato, in forma monocellulare regolare secondo i modelli della tradizione locale ed essere posto a distanza non inferiore a ml 10 da qualsiasi altro volume presente nella proprietà con osservanza dei parametri edilizi che seguono:

H	Ml 2,60
D.C.	ml 10
D.S.	ml 10

Il titolo edilizio resta subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il titolare assume obbligo alla attuazione di un programma aziendale nel settore della produzione olivicola per un periodo non inferiore al decennio, costituendone le opportune garanzie, con divieto di alienazione separata anche parziale del coacervo di terreno oggetto del programma stesso rispetto all'unità immobiliare abitativa compresa nello stesso coacervo.

22.9. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto per ogni unità abitativa aggiuntiva.

CAPO III

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 23. Ambito di Riqualificazione degli Impianti Residenziali Saturi (AR-CO)

23.1. Caratteristiche generali
L'ambito comprende le molteplici aree impegnate da impianti edificati costituenti espansioni in epoche diverse dell'originario sistema insediato, in genere disposte lungo la viabilità principale in cui l'edificazione presente ha carattere eterogeneo e, che, anche in ragione dell'intasamento già presente degli essenziali spazi di distacco all'interno del tessuto edificato, sono da considerarsi ad ogni effetto sature nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici di tipo residenziale, economico o turistico.

23.2. 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 turistico-alberghiera 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.

23.3. 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.

23.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, ammettendo con ciò cambi di destinazione d'uso da funzioni non residenziali a residenziali o, limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito;
- ampliamento dei fabbricati esistenti per adeguamento funzionale, igienico o tecnologico entro una quota del volume originario;
- ampliamento dei fabbricati esistenti con utilizzo di disponibilità volumetrica proveniente dall'esterno;
- sostituzione edilizia;
- ricomposizione edilizia.

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 ml

0.35 per ciascun orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo a livello di edificio di ml 0,50.

23.5. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'osservanza delle condizioni che seguono.

- Gli interventi volti al mutamento della destinazione d'uso verso quella abitativa di fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione sono ammessi esclusivamente laddove il fabbricato possieda caratteri di idoneità tipologica alla conversione all'uso abitativo. Quale idoneità tipologica a livello dell'intero edificio deve intendersi la presenza di pareti di perimetro realizzare in muratura di pietra o mattoni, la presenza di S.A. o S. Acc. in misura superiore a mq 60. con la preesistenza di altezze interne nette non inferiori a ml 2,70.
- Detto mutamento è invece sempre ammesso nel caso di superfici facenti parte di edifici già a dominante funzione abitativa.
- Nel caso di interventi comportanti la conversione verso la destinazione abitativa di S.A. in misura superiore a 60 mq è prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato con il Comune, con il quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura almeno pari alla S.A. abitativa di nuova formazione, o obbligazione equivalente.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non devono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq.35, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che 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 e devono esser condotti nel rispetto della definizione presente all'art. 10 Legge Regionale n. 16/2008 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'obbligo di conservazione della sagoma originaria.
- Ove l'intervento di cui al punto che precede venga condotto in contestualità ad intervento di ampliamento ammesso, la porzione oggetto dell'ampliamento dovrà essere chiaramente identificabile con autonoma funzionalità rispetto all'originaria sagoma da conservare.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti la integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio sono ammesse limitate ricomposizioni dell'organismo edilizio a condizione che le stesse siano contenute entro il parallelepipedo costruito a distanza di m. 0,50 da quello minimo in cui può essere contenuto l'involucro volumetrico f.t. preesistente. Le eventuali integrazioni volumetriche ammesse, ove realizzate in contestualità, potranno essere collocate con maggior libertà, in coerenza con l'impostazione tipologica del fabbricato e della sua presenza nel contesto d'intorno, con l'osservanza comunque dei seguenti parametri edilizi:

H	ml < o pari a quella massima presistente con incremento massimo di ml 1
D	ml con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	ml 5
D.S.	ml 10

23.7. 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, funzionali o tecnologici sono assentibili esclusivamente per edifici già a dominante destinazione abitativa dimostrativamente già esistenti alla data del 01 agosto 1976 e che, a partire da tale data non hanno fruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento.

Gli incrementi volumetrici consentiti per motivi funzionali o tecnologici sono ammessi 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 funzionalmente l'edificio ad esigenze dei soggetti portatori di handicap.
Gli incrementi volumetrici per motivi igienici o funzionali e tecnologici degli edifici già a destinazione abitativa sono limitati a livello di edificio al 20% della preesistenza con un massimo di mc 200.–Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.
Ai fini del calcolo dell'incremento volumetrico, la quota geometricamente attribuibile alla elevazione dell'altezza interna dei locali di abitazione sino alle misure minime di legge, va considerata per il 50% della sua effettiva entità.
Gli incrementi volumetrici per motivi funzionali e tecnologici per gli altri edifici sono assentibili esclusivamente per edifici già esistenti alla data del 01 agosto 1976 e che, a partire da tale data non hanno fruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento e sono limitati a livello di edificio al 5% della preesistenza fatte salve eventuali maggiorazioni derivanti da indispensabili adattamenti al fine del superamento delle barriere architettoniche.

23.8. 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 pertinenziale 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 secondo le disposizioni vigenti.

23.9. Interventi di sostituzione edilizia

Ammessa nei limiti della riproposizione del Volume V preesistente con possibilità di utilizzo per esigenze di un incremento massimo della S.A. del 10% rispetto alla preesistenza ed obbligo di contenimento del sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a ml 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza dei seguenti parametri:

H	L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre quella preesistente
D	ml 10 con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	non inferiore a ml 5 o in aderenza a edificato esistente
D.S.	ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

23.10. Interventi di ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente ad interventi di recupero strutturale e riqualificazione, anche attraverso ricostruzione in sito di volumi esistenti sino a mc 150 di Volume V totali, aventi caratteri costruttivi incongrui con il contesto, con obbligo di omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.
In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a ml 15 è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume–V) pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

23.11. Costruzioni interrate

Ammesse esclusivamente se destinati a depositi attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte delle abitazioni nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/3 rispetto alla

superficie della pertinenza scoperta stessa. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq 15 con un minimo comunque ammesso di mq 6.
Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione di servizio condominiale, è consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista.
I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro la morfologia del terreno preesistente nella misura massima di mq 30 per ciascuna unità abitativa (oltre agli eventuali spazi di manovra coperti).
Per stessa proprietà, ai fini applicativi della presente norma e quale disposizione di flessibilità è previsto possano considerarsi aree anche non contigue a condizione che la minima distanza tra i loro perimetri non sia maggiore di ml 50.

23.12. Interventi sugli spazi esterni
Non sono ammessi interventi che riducano le sensibilmente alberature e gli spazi verdi, con ciò ammettendo pavimentazioni degli spazi esterni nella misura massima del 35% della superficie coperta dall'edificio, da realizzarsi comunque con tecniche che garantiscano elevata permeabilità del terreno.

23.13. Formazione di percorrenze carrabili
Ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

23.14. Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi
Ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni.

23.15. Modifiche morfologiche
Ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i ml 2 di spessore per gli scavi e ml 1 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

23.16. Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di serre o altri elementi aventi volume interno utilizzabile.

23.17. Recinzioni
La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di ml 1,10.

Art.24. Ambiti di Riqualificazione per Integrazione Edilizia degli Impianti Periurbani (AR-CP)

24.1. Definizione
L'ambito è articolato in una pluralità di situazioni diverse, corrisponde a insiemi di aree libere da edificazioni o parzialmente edificate, in genere contigue a insediamenti diffusi, che presentano idoneità al completamento degli insediamenti stessi in contestualità a significative integrazioni nel sistema delle dotazione di aree per servizi collettivi.
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 margini di sviluppo ancora compatibile per il 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.
Si tratta in genere di significative strutturazioni territoriali, presenti sia nella porzione inferiore del Comune (bassa valle del T.Rupinaro), che in alcuni siti di mezza costa, sia ancora lungo il sistema sottostante il crinale principale, entro cui appare opportuna la collocazione di elementi di integrazione del tessuto residenziale già presente, in correlazione a significative componenti per servizi di nuova previsione e ad adeguamenti dell'impianto infrastrutturale.
Nell'articolato che segue vengono determinate le disposizioni generali di riferimento per l'intero ambito.
Le disposizioni per l'attuazione delle previsioni del Piano relativamente alle aree classificate quale ambito AR-CP sono articolate attraverso una parte generale contenente la disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili, le modalità attuative, la regolamentazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle superfici scoperte nonché le indicazioni generali in materia paesistica e, una parte di dettaglio, costituita da specifiche schede, definite con apposita. numerazione progressiva.
Le Schede d'ambito disciplinano nel dettaglio l'evoluzione di una determinata porzione del sistema insediato verso un assetto maggiormente confacente con gli obbiettivi del P.U.C., al fine di riconnettere in un quadro di positività complessiva l'evoluzione degli impianti edificati periurbani e identificando i parametri edilizi ed urbanistici da osservare nella attuazione della nuova edificazione, le condizioni operative e funzionali e le eventuali prestazioni pubbliche a carico del soggetto attuatore gli interventi privati, ove sia prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato.

24.2. 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 pubblici e privati e degli impianti tecnologici.

24.3. Indicazioni attuative a carattere generale

La scheda d'ambito definisce l'attuazione degli interventi di nuova edificazione attraverso disposizioni parametriche e modalità di assetto distinte per ciascun ambito.
Ove specificato, il rilascio del titolo abilitativo per la nuova edificazione di tipo residenziale è subordinato alla stipula di convenzione con il Comune, con la quale, in via generale e fatte salve indicazioni diverse contenute nella scheda stessa, il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e alla cessione al Comune di opere infrastrutturali di interesse generale e/o di superfici a 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 desumibili dal D.M. 2 aprile 1968 con conseguente corresponsione di almeno mq. 18 per ogni abitante insediabile (1 abitante insediabile = 25 mq di S.A. in base all'art. 33 della L.R. 36/1997).
Qualora sia possibile attuare le previsioni di sviluppo edilizio dei vari 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.

24.4. Interventi consentiti sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti all'interno delle aree AR-CP, non espressamente disciplinati dalla relativa

scheda sono consentiti i seguenti interventi:
a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia con ampliamento 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 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 ml 1 e, debbono essere realizzati nel pieno rispetto dei caratteri formali e compositivi presenti e dei parametri edilizi che seguono:

D	con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	ml 1,50
D.S.	non minore di quella preesistente con un minimo di ml 3

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

24.4. 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 non ne comporti il mutamento di destinazione d'uso verso quella abitativa o commerciale.
In alternativa e 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 quale integrazione della nuova edificazione prevista con la maggiorazione, già eventualmente prevista nella scheda di intervento, della realizzazione e cessione gratuita all'uso pubblico di una superficie di parcheggio almeno pari a quella recuperata.
In ogni caso la maggiorazione della S.A. ammissibile non potrà accedere il 10% dell'entità massima di S.A. 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.

24.5. 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 ml 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 ml 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.

24.5. 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 ammessa esclusivamente se inseriti in progetti di attuazione delle previsioni del Piano alle seguenti condizioni:

1. La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita 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 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 ml 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a ml 2,40.

24.6. Flessibilità delle indicazioni progettuali

Costituisce 'Flessibilita'' del Piano all'interno dell'ambito AR-PC

A) Limitate modifiche del perimetro dell'ambito derivanti da approfondimenti progettuali senza comunque modificare i limiti volumetrici ammessi dalla norme di conformita' e congruenza del P.U.C.; tali modifiche non potranno comunque estendersi oltre 10 ml rispetto al perimetro originario dell'ambito.

24.7. Raccolta delle schede d'ambito AR-CP nn

Ambito Di Riqualificazione AR-CP- 1 : San Bartolomeo
Insediamento residenziale

localizzazione

L'area oggetto di intervento è ubicata in località S.Bartolomeo in un ambito posto al di sotto della linea di crinale, nei pressi dell'intersezione stradale tra la viabilità della Costa e la strada che proviene da Carasco attraverso la località Selaschi .

L'ambito più vasto è un sistema paesistico di crinale con episodi edilizi a carattere di insediamento diffuso che occupano i versanti collinari sottostanti .
Si individuano: insediamenti di tipo IS con regime di mantenimento marginali a ID ed una porzione a carattere ANI con regime di mantenimento marginale a IS e ID.

È inoltre da segnalare la presenza di due ME uno a sud/est e si tratta della Chiesa che da il nome all'omonima località di S.Bartolomeo, l'altro a nord/ovest denominato Casa Michelangelo. Siamo in presenza dei "valichi di comunicazione delle antiche mulattiere tra Chiavari e la Val

Fontana Buona".

L' emergenza di crinale è data dalla presenza di un sentiero che si diparte da ME1 fino ad ME2 facente parte del valico del Bocco che lambisce l'area oggetto di intervento proseguendo fino a congiungersi con la strada carraia detta "della Costa".

disciplina degli interventi

Obiettivi della riqualificazione: La finalità della presente previsione è di giungere ad un definitivo completamento dell'ambito di San Bartolomeo, attualmente dotato di una buona rete di servizi primari e secondari e adatto ad accogliere anche nuove residenze per potenziare il tessuto edificato.

Funzione caratterizzante : Edilizia Convenzionata

Funzioni Ammesse : Residenziale Convenzionato , servizi pubblici ed alla persona.

prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

La sistemazione dell'area, deve garantire l'adeguata accessibilità e spazi per la sosta pubblica e privata.

Elementi prescrittivi:
- Individuazione e localizzazione nell'ambito di intervento dell'area occupata dall'immobile, della viabilità di accesso e degli spazi per servizi pubblici verde privato e parcheggi privati ;
- Livelli prestazionali indicati ai punti precedenti dovranno conferire all'area compiutezza ed equilibrio , in rapporto agli elementi paesistici di maggior rilevanza.

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. :
L'ambito è caratterizzato da edifici di diversa scala, da edifici con caratteristiche a villa, e da complessi residenziali di peso maggiore, quali:
- manufatto della Chiesa di S.Bartolomeo ;
- edificio residenziale a carattere condominiale al di sotto della linea di crinale;
- strutture per servizi di tipo sportivo : campo di calcio connesso ad altri impianti sportivi;
- percorrenza pedonale facente parte del sistema dei manufatti emergenti che costituisce la testimonianza dell'antico sistema viario delle "crose" di collegamento tra la costa e le valli interne, presenza di antichi muri che cingono il tracciato.

Valori da consolidare:
- Conservazione della trama dei sentieri pedonali e valorizzazione attraverso il loro recupero;
- Consolidamento dell'assetto paesistico dell'area; gli interventi devono rappresentare la continuità del tessuto insediato, porsi in continuità e costituire completamento dell'insediamento .

Modalità di attuazione : Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area costituita in UMI previa approvazione di SAU unitario.

Norme transitorie.
In pendenza dell'approvazione dello SAU sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9. È consentito il proseguimento delle attività

agricole esistenti. Gli interventi di sistemazioni temporanee dell'area sono consentite solo se destinate a parcheggi pubblici e per altri servizi pubblici e infrastrutture e, solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

Indicazioni progettuali
La zona destinata alla realizzazione della residenza occupa l'intera superficie dell'ambito con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto
- Sedime del fabbricato compatibile con l'andamento morfologico delle fasce ;
- Configurazione lineare dell'insediamento ;
- Compatibilità paesistica con gli elementi tipologicamente rilevanti ;
- Configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato che dovranno riprendere, preferibillmente, i modelli tipologici della tradizione locale .

Schemi tipologie edilizie
Schemi tipologici a blocco con altezze diversificate atti a conseguire una qualificata configurazione formale.

Gli schemi tipologici possono essere adattati a diverse soluzioni planimetriche , in ragione della composizione degli spazi e delle attrezzature poste all'interno .

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	ID-MA
	Assetto Geomorfologico	MO-A
	Assetto Vegetazionale	COL-ISS

Parametri edilizi

AR-CP- 1		
Superficie settore	Mq 11.688 circa	
Localizzazione	San Bartolomeo	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 3
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione . Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3.	
Disciplina Paesistica	La presenza nelle immediate vicinanze dei due ME costituirà l'elemento con cui la progettazione dovrà rapportarsi. La zona si presenta come una propaggine lievemente acclive del sistema collinare di Leivi con ampi spazi inedificati, l'ambito visuale percepibile dalla zona è ampio, ed è quindi da valutare nelle progettazioni il rapporto con le principali visuali panoramiche. In tal senso la progettazione dovrà tendere al superamento degli schemi presenti nell'area di scarso valore tipologico e quindi rapportarsi e dialogare con le principali emergenze tipologiche e paesistiche presenti nell'area. Gli elementi da porre in rapporto con i nuovi interventi sono le emergenze ambientali dei sistemi rurali in un equilibrato rapporto tra i volumi esistenti e quelli di nuova previsione.	

	A livello infrastrutturale dovrà porsi particolare attenzione al mantenimento della struttura territoriale in prossimità della "crosa", e utilizzare gli accessi carrai già presenti nell'area. La posizione ove ubicare l'edificazione dovrà essere tale da non interferire visivamente con gli elementi territoriali di maggior pregio e, collocarsi nella porzione della fascia più bassa, in prossimità della quale dovranno realizzarsi i parcheggi pubblici, il verde privato e i parcheggi privati. L'area in prossimità alle viabilità pedonali storiche dovrà rimanere libera e le attrezzature e gli impianti a verde dovranno conformarsi mantenendo il più possibile inalterata la struttura territoriale e, limitarsi all'integrazione del disegno del verde mantenendo inalterate le peculiari caratteristiche della zona, evitando artificiose sistemazioni d'area. La tipologia edilizia ammessa è la casa in linea, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti irregolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.
D.C.	ml 5
D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche
D.S.	ml 3
H	ml 9,50
I.U.I.	mq/mq S.A./L.A. 0,13
S.A.	Massima di soglia mq 1.500

Contenuti dell'atto unilaterale

- L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di mq 1,5 da destinare a parcheggi pubblici ogni mq di S.A., nell'ambito ne dovrà essere reperito almeno il 40%, la porzione rimanente potrà essere de localizzata o monetizzata.

Ambito di Riqualificazione AR-CP-2 : Rostio
Insediamento residenziale

localizzazione

L'area oggetto di intervento è ubicata in località Rostio nel fondovalle dell'impluvio del rio senza nome affluente primario del Torrente Rupinaro. L'ambito è posto sul confine del Comune di Chiavari e il corso d'acqua costituisce dividente tra i due Comuni .

disciplina degli interventi

Obiettivi della riqualificazione : La finalità della presente previsione è quella di prevedere una parte dello sviluppo residenziale in un ambito parzialmente edificato in continuità con il tessuto esistente sia Leivese che Chiavarese, risolvendo attraverso la riqualificazione complessiva dell'area, i problemi di accessibilità che interagiscono sulle aree ricadenti, sia in comune di Leivi che in Comune di Chiavari .

Funzione caratterizzante : Residenziale

Funzioni Ammesse : residenziale, pubblici esercizi , parcheggi e viabilità pubblica, attrezzature per la mobilità .

prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento dovrà garantire la sistemazione complessiva dell'area, l'adeguata accessibilità dall'innesto con la viabilità che da Chiavari conduce a Leivi con la possibilità del suo prolungamento verso nord, sia nel territorio di Leivi che in quello di Chiavari.

Elementi prescrittivi :

- Individuazione e localizzazione nell'ambito di intervento dell'area occupata dall'immobile , della viabilità di accesso e degli spazi per servizi pubblici verde privato e parcheggi privati;
- Livelli prestazionali indicati ai punti precedenti dovranno conferire all'area compiutezza ed equilibrio , in rapporto agli elementi paesistici di maggior rilevanza.

Previsione di aree per servizi: le previsioni dovranno essere rapportate al dimensionamento effettivo dell'insediamento in sede di attuazione e dovranno essere previsti nell'area non meno di:

- FP
  Parcheggi pubblici mq 850;
- FV
  Verde pubblico attrezzato mq 850;

Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno :
Lo schema di assetto dovrà indicare i collegamenti di nuova viabilità con la rete viaria stradale esistente. Tali indicazioni possono essere modificate a condizione che siano garantite le prestazioni funzionali e le connessioni con l'intorno.

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. :
L'ambito è caratterizzato da edifici di diversa scala, da edifici con caratteristiche a villa, e a blocco di peso maggiore. Nella trattazione dei volumi sono da prediligere forme semplici a pianta quadrata o rettangolare, con copertura a due o quattro falde. Nell'organizzazione planimetrica è da prediligere un assetto parallelo al corso d'acqua che tenga conto dell'andamento morfologico delle fasce terrazzate, piuttosto che della linearità del fronte.

Modalità di attuazione : Permesso di Costruire Convenzionato previa approvazione di SAU unitario dell'intero ambito.

Norme transitorie : In pendenza dell'approvazione dello SAU sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9. È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti. Gli interventi di sistemazioni temporanee dell'area sono consentiti solo se destinate a parcheggi pubblici e per altri servizi pubblici e infrastrutture e, solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

Indicazioni progettuali
La zona destinata alla realizzazione di interventi a carattere prevalentemente residenziale con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto

- Sedime del fabbricato compatibile con l'andamento morfologico delle fasce ;
- Configurazione lineare dell'insediamento ;
- Compatibilità paesistica con gli elementi tipologicamente rilevanti ;
- Configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato .

	Assetto Geomorfologico	COL-ISS
	Assetto Vegetazionale	MO-B

Parametri edilizi

AR-CP- 2		
Superficie settore	Mq 9.884 circa	
Localizzazione	Rostio	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Permesso di costruire diretto convenzionato esteso all'intero ambito	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 3
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice, moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione. Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3.	
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è la casa in linea , gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti irregolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità	
D.C.	ml 5	
D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche	
D.S.	ml 3	
H	ml 9,50	
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A. 0,18	
S.A.	Massima di soglia mq 1.700	

Contenuti dell'atto unilaterale

- L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di mq 1,5 da destinare a parcheggi pubblici ogni mq di S.A. mq/S.A. 1,5; nell'ambito ne dovrà essere reperito almeno il 40%, la porzione rimanente potrà essere de-localizzata e/o monetizzata.

Ambiti di Riqualificazione AR-CP- 3, AR-CP- 4: Bocco-San Rufino
Insediamento residenziale

localizzazione

L'area oggetto di intervento è suddivisa in due ambiti di diversa forma e dimensione accessibili dalla strada provinciale che collega Chiavari con il Bocco di Leivi e da sue diramazioni. Si tratta di un versante collinare mediamente acclive, con un sistema edilizio caratterizzato da episodi contigui posti sia al di sotto della viabilità di mezza costa, sia in prossimità del fondovalle.

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	ID-CO
	Assetto Geomorfologico	MO-A
	Assetto Vegetazionale	COL-ISS

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della riqualificazione: Sito ritenuto idoneo al completamento del tessuto edilizio esistente e alla correlata localizzazione di servizi pubblici.

Funzione caratterizzante : Residenziale

Funzioni Ammesse : Commerciale , Servizi Pubblici , Infrastrutture

Aree per servizi
Posto che quantitativamente dovranno comunque essere rapportate al dimensionamento effettivo dell'insediamento in sede di attuazione, sono previste le seguenti dotazioni e dovranno essere previsti nell'area non meno di:

- AR-CP 3
  realizzazione di parcheggi pubblici per mq 300
- AR-CP 4
  realizzazione di parcheggi pubblici mq 450

Modalità di attuazione : Permesso di Costruire Convenzionato

Disposizioni particolari
Gli interventi dovranno adattarsi alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento.
Per gli edifici, che non dovranno superare i due piani, è prescrittivo l'impiego di tipi edilizi a blocco plurifamiliari, con perimetro di forma regolare e con copertura a falde rivestite in ardesia o tegole marsigliesi.
La presenza di logge dovrà essere valutata in rapporto al tipo edilizio di riferimento e sua correlazione formale con l'esistente.
I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati in interrato, al di sotto del sedime del fabbricato di riferimento.
Le superfici di pertinenza alle abitazioni dovranno essere conservate, per quanto più possibile, in condizioni di permeabilità, anche ai fini di essere vegetate laddove bisognose di riqualificazione in tal senso.
Relativamente agli spazi pubblici per la sosta delle autovetture, questi dovranno essere ricercati in prossimità della viabilità in posizione agevolmente accessibile e senza la necessità di eccessive alterazioni morfologiche dello stato dei luoghi. Inoltre dovranno prevedere la presenza di alberature in misura di un esemplare ogni quattro posti auto.

Parametri edilizi

AR-CP- 3		
Superficie settore	mq 3.576 circa	
Localizzazione	Bocco San Ruffino	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Permesso di costruire diretto convenzionato esteso all'intero ambito	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 2
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione . Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3 .	
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è la casa di tipo isolato, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti regolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.	
D.C.	ml 5	
D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche	
D.S.	ml 3	
H	ml 6,50	
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A. 0,043	
S.A.	Massima di soglia mq 150	

Contenuti dell'atto unilaterale

- L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di mq 300 da destinare a parcheggi pubblici.

Parametri edilizi

AR-CP- 4		
Superficie settore	mq 9.079 circa	
Localizzazione	Bocco San Ruffino	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Permesso di costruire diretto convenzionato esteso all'intero ambito	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 2
Numero massimo edifici	n. 3	
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione . Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3 .	
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è la casa di tipo isolato, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti regolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.	
D.C.	ml 5	
D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche	
D.S.	ml 5	
H	ml 6,50	
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A. 0,045	
S.A.	Massima di soglia mq 400	

Contenuti dell'atto unilaterale

- L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di mq 450 da destinare a parcheggi pubblici.

Ambito di Riqualificazione AR-CP- 5 Costalunga
Insediamento residenziale a ville

localizzazione

L'area oggetto di intervento è direttamente accessibile dalla comunale che dal Bocco di Leivi conduce a località Villa Oneto. L'area è posta all'interno di un tessuto insediato a ville e ne costituisce il completamento.

disciplina degli interventi

Obiettivi della riqualificazione : Completamento dell'insediamento di Costalunga .

Funzione caratterizzante : Residenziale

Funzioni Ammesse : parcheggi e viabilità pubblica attrezzature per la mobilità .

prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento dovrà garantire : dotazione di spazi di sosta lungo la viabilità di accesso all'area

Elementi prescrittivi :
- Individuazione e localizzazione nell'ambito di intervento dell'area occupata dall'immobile , della viabilità di accesso e degli spazi per servizi pubblici , verde e sosta dei privati.
- Livelli prestazionali indicati ai punti precedenti dovranno conferire all'area compiutezza ed equilibrio, in rapporto agli elementi paesistici di maggior rilevanza.

Previsione di aree per servizi (le previsioni dovranno essere rapportate al dimensionamento effettivo dell'insediamento in sede di attuazione) .

- FP
  Parcheggi pubblici in misura pari a S.A.

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. :
L'ambito è posto all'interno di un nucleo insediato con caratteri di compattezza non particolarmente esposto dal punto di vista della percezione visiva .
I principali valori paesaggistici meritevoli di tutela sono rappresentati dagli elementi morfologici dei versanti collinari, vegetazionale oliveti e dall'equilibrato rapporto che si è venuto a creare tra il paesaggio naturale e quello antropizzato del sistema a ville dell'ambito .

Modalità di attuazione : Permesso di Costruire Convenzionato .

Norme transitorie : Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9. È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti.
Gli interventi di sistemazioni temporanee dell'area sono consentiti solo se destinate a parcheggi pubblici e per altri servizi pubblici e infrastrutture e, solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

Indicazioni progettuali
Zona destinata alla realizzazione di interventi a carattere prevalentemente residenziale con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra.

Requisiti del progetto
- Scelta del sedime dei fabbricati compatibili con l'andamento morfologico delle fasce;
- Configurazione a edifici posti in continuità del nucleo;
- Compatibilità paesistica con gli elementi tipologicamente rilevanti;
- Configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato, in analogia con gli schemi tipologici della tradizione locale.

Schemi tipologie edilizie
- Non dovranno preferibilmente essere interessate da nuove costruzioni le fasce di terreno che si presentano nella porzione più basse dell'ambito, curando il mantenimento della vegetazione , in particolare se presente il manto olivetato ;
- Le porzioni residenziali devono avere il piano di imposta alla quota del terreno naturale dal quale non devono fuoriuscire le strutture poste al di sotto della quota di riferimento quali cantine e box. Non è ammessa la formazione di podi che fuoriescano parzialmente dal terreno naturale aumentando la visibilità dei fabbricati oltre che la modificazione del suolo;
- Gli spazi necessari al soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali devono essere ricavati preferibilmente in struttura interrata;
- Gli edifici devono avere forma compatta con massimo due moduli e con il lato lungo

parallelo alle curve di livello e copertura regolare a quattro acque Sono da evitarsi corpi aggiunti esterni alla sagoma della copertura , se non inseriti in un organico disegno che tenga in ogni caso di conto delle indicazioni di cui ai precedenti punti . E' ammessa la formazione di balconi purchè inseriti correttamente sul fronte del fabbricato e nel numero massimo di due per fronte , in tale caso fra i due balconi dovrà intercorrere una distanza di non meno di ml 1.

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	ID-CO
	Assetto Geomorfologico	MO-A
	Assetto Vegetazionale	COLL-ISS

Parametri edilizi

AR-CP- 5		
Superficie settore	mq 2.079 circa	
Localizzazione	Costa Lunga	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Permesso di costruire diretto convenzionato esteso all'intero ambito	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 2
Numero massimo edifici	n. 2	
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione . Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3 .	
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è la casa di tipo isolato, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti regolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.	
D.C.	ml 5	
D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche	
D.S.	ml 3	
H	ml 6,50	
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A. 0,088	
S.A.	Massima di soglia mq 180	

Contenuti dell'atto unilaterale

- L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di mq 180 da destinare a parcheggi pubblici.

Ambito di Riqualificazione AR-CP- 6 San Lorenzo
Insediamento residenziale a ville

localizzazione

L'area oggetto di intervento è direttamente accessibile dalla comunale che dal Bocco di Leivi conduce a località Villa Oneto . L'area è posta all'interno di un tessuto insediato a ville e ne costituisce il completamento.

disciplina degli interventi

Obiettivi della riqualificazione : Completamento dell'insediamento di Costalunga .

Funzione caratterizzante : Residenziale

Funzioni Ammesse : parcheggi e viabilità pubblica , attrezzature per la mobilità .

prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento dovrà garantire: dotazione di spazi di sosta lungo la viabilità della strada di collegamento Bocco- Villa Oneto nell'area indicata dalla cartografia del P.U.C. .

Elementi prescrittivi :
- Individuazione e localizzazione nell'ambito di intervento dell'area occupata dall'immobile , della viabilità di accesso e degli spazi per servizi pubblici , verde e sosta dei privati .
- Livelli prestazionali indicati ai punti precedenti dovranno conferire all'area compiutezza ed equilibrio , in rapporto agli elementi paesistici di maggior rilevanza ;

Previsione di aree per servizi (le previsioni per servizi sono quelle indicate nella tavola di cartografia del P.U.C.)

- FP
  Parcheggi pubblici in misura pari a mq 353 ;

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. :
L'ambito è posto all'interno di un nucleo insediato con caratteri di compattezza non particolarmente esposto dal punto di vista della percezione visiva .
I principali valori paesaggistici meritevoli di tutela sono rappresentati dagli elementi morfologici dei versanti collinari e dall'equilibrato rapporto che si è venuto a creare tra il paesaggio naturale e quello antropizzato del sistema a ville dell'ambito .

Modalità di attuazione : Permesso di Costruire Convenzionato .

Norme transitorie : Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9. È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti.
Gli interventi di sistemazioni temporanee dell'area sono consentite solo se destinate a parcheggi pubblici e per altri servizi pubblici e infrastrutture e, solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

Indicazioni progettuali
Zona destinata alla realizzazione di interventi a carattere prevalentemente residenziale con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto
- Scelta del sedime dei fabbricati compatibili con l'andamento morfologico delle fasce;
- Configurazione a edifici posti in continuità del nucleo;
- Compatibilità paesistica con gli elementi tipologicamente rilevanti ;
- Configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato , in analogia con gli schemi tipologici della tradizione locale .

Schemi tipologie edilizie
- Non dovranno preferibilmente essere interessate da nuove costruzioni le fasce di terreno che si presentano nella porzione più basse dell'ambito, curando il mantenimento della vegetazione , in particolare se presente il manto olivetato;

- Le porzioni residenziali devono avere il piano di imposta alla quota del terreno naturale dal quale non devono fuoriuscire le strutture poste al di sotto della quota di riferimento quali cantine e box. Non è ammessa la formazione di podi che fuoriescano parzialmente dal terreno naturale aumentando la visibilità dei fabbricati oltre che la modificazione del suolo;
- Gli spazi necessari al soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali devono essere ricavati preferibilmente in struttura interrata ;
- Gli edifici devono avere forma compatta con massimo due moduli e con il lato lungo parallelo alle curve di livello e copertura regolare a quattro acque Sono da evitarsi corpi aggiunti esterni alla sagoma della copertura , se non inseriti in un organico disegno che tenga in ogni caso di conto delle indicazioni di cui ai precedenti punti . E' ammessa la formazione di balconi purchè inseriti correttamente sul fronte del fabbricato e nel numero massimo di due per fronte , in tale caso fra i due balconi dovrà intercorrere una distanza di non meno di ml 1.

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	ID-CO
	Assetto Geomorfologico	MO-A
	Assetto Vegetazionale	COLL-ISS

Parametri edilizi

AR-CP- 5		
Superficie settore	mq 3.204 circa	
Localizzazione	San Lorenzo	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Permesso di costruire diretto convenzionato esteso all'intero ambito	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 2
Numero massimo edifici	n. 2	
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione . Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3 .	
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è la casa di tipo isolato, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti regolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.	
D.C.	ml 3	
D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche	
D.S.	ml 3	
H	ml 6,50	
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A. 0,057	
S.A.	Massima di soglia mq 180	

Contenuti dell'atto unilaterale

- L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di mq 353 da destinare a parcheggi pubblici.

Ambito di Riqualificazione AR-CP- 7 Villa Oneto
Insediamento residenziale a ville

localizzazione

L'area oggetto di intervento è posta tra la biforcazione stradale delle direttrici stradali per Villa Oneto e la strada che porta alle pendici del Monte Anchetta. L'area è direttamente accessibile dalle due viabilità dalla prima è complanare dalla seconda è in parte sottomessa . Si tratta di un'area pressoché pianeggiante posta all'inizio del nucleo di Villa Oneto nel comune di San Colombano in località Camposasco.

disciplina degli interventi

Obiettivi della riqualificazione : Completamento dell'insediamento in località villa Oneto

Funzione caratterizzante : Residenziale

Funzioni Ammesse : parcheggi e viabilità pubblica attrezzature per la mobilità .

prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento dovrà garantire : dotazione di spazi di sosta lungo la viabilità della strada di collegamento Bocco- Villa Oneto in porzione d'area aderente alla viabilità .

Elementi prescrittivi :

- Individuazione e localizzazione nell'ambito di intervento dell'area occupata dall'immobile , della viabilità di accesso e degli spazi per servizi pubblici , verde e sosta dei privati .
- Livelli prestazionali indicati ai punti precedenti dovranno conferire all'area compiutezza ed equilibrio , in rapporto agli elementi paesistici di maggior rilevanza.

Previsione di aree per servizi (le previsioni dovranno essere rapportate al dimensionamento effettivo dell'insediamento in sede di attuazione) .

- FP
  Parcheggi pubblici in misura pari a S.A..

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. :
L'ambito è posto alla periferia di un nucleo insediato con caratteri di compattezza non particolarmente esposto dal punto di vista della percezione visiva .
I principali valori paesaggistici meritevoli di tutela sono rappresentati dagli elementi morfologici dei versanti collinari , dall'assetto vegetazionale , e dall'equilibrato rapporto che si è venuto a creare tra il paesaggio naturale e quello antropizzato del sistema edificato dell'ambito .

Modalità di attuazione : Permesso di Costruire Convenzionato .

Norme transitorie : Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9. È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti.
Gli interventi di sistemazioni temporanee dell'area sono consentite solo se destinate a parcheggi pubblici e per altri servizi pubblici e infrastrutture e, solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

Indicazioni progettuali
Zona destinata alla realizzazione di interventi a carattere prevalentemente residenziale con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto

- Scelta del sedime dei fabbricati compatibili con l'andamento morfologico ;
- Configurazione a edifici posti in continuità del nucleo ;
- Compatibilità paesistica con gli elementi tipologicamente rilevanti ;
- Configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato , in analogia con gli schemi tipologici della tradizione locale .

Schemi tipologie edilizie

- Dovranno preferibilmente essere interessate da nuove costruzioni le fasce di terreno che si trovano in prossimità della viabilità , curando il mantenimento della vegetazione esistente;
- Le porzioni residenziali devono avere il piano di imposta alla quota del terreno naturale , dal quale non devono fuoriuscire le strutture poste al di sotto della quota di riferimento quali cantine e box. Non è ammessa la formazione di podi che fuoriescano parzialmente dal terreno naturale aumentando la visibilità dei fabbricati oltre che la modificazione del suolo;
- Gli spazi necessari al soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali devono essere ricavati preferibilmente in struttura interrata;
- Gli edifici devono avere forma compatta con massimo due moduli e con il lato lungo parallelo alla viabilità. Sono da evitarsi corpi aggiunti esterni alla sagoma della copertura , se non inseriti in un organico disegno che tenga in ogni caso di conto delle indicazioni di cui ai precedenti punti . E' ammessa la formazione di balconi purchè inseriti correttamente sul fronte del fabbricato e nel numero massimo di due per fronte , in tale caso fra i due balconi dovrà intercorrere una distanza di non meno di ml 1.

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	ID_CO
	Assetto Geomorfologico	MO-B
	Assetto Vegetazionale	COLL-ISS

Parametri edilizi

AR-CP- 7		
Superficie settore	mq 4.353 circa	
Localizzazione	Camposasco	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Permesso di costruire diretto convenzionato esteso all'intero ambito	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 2
Numero massimo edifici	n. 2	
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione . Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3 .	
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è la casa di tipo isolato, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti regolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.	
D.C.	ml 3	

D	ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche
D.S.	ml 3
H	ml 6,50
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A. 0,042
S.A.	Massima di soglia mq 180

Contenuti dell'atto unilaterale
- L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di mq 180 da destinare a parcheggi pubblici.

Art. 25. Ambiti di Conservazione degli Impianti Produttivi Esistenti (AC-AP).

25.1. Definizione
Gli ambiti corrispondono alle superfici interessate dalla presenza di attività produttive in atto, eventualmente suscettibili di ampliamento o idonee a nuovi insediamenti.
L'articolazione degli ambiti in plessi con diverse caratteristiche induce la necessità di prevedere discipline particolari.
Sono fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione i quali fermi restando il perimetro così come riportato sulla cartografia del P.U.C. potranno in ogni caso raggiungere il limite massimo previsto dalla previgente disciplina di RC 1/3.

25.2. 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 impegnante almeno 500 mq di S.A. produttiva, attrezzature ricreative e sociali per il personale dipendente, nonché i volumi tecnici.
I magazzini e i depositi, che possono essere anche a servizio di attivita' 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 AC-AP o delle successive AR-AP .

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
1) funzioni del connettivo urbano connesse e derivanti dalla presenza di attività produttive;
2) attività produttive;
3) sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici;
4) Commercio nei limiti disposti dalla Disciplina per il Commercio ai sensi della vigente normativa in materia.

25.3. Indice di utilizzazione insediativa
Vedi schede o successivi punti .

25.4. Interventi sugli edifici esistenti
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. ristrutturazione edilizia, senza mutamento della destinazione d'uso fatti salvi i casi in cui è espressamente ammesso dalle presenti Norme;
4. aumento della S.A. entro un massimo del 20% del Volume geometrico esistente;
5. Realizzazione di tettoie nei limiti del 50% della superficie libera esistente, all'interno di un organico disegno che non alteri i caratteri stilistici e compositivi dei fabbricati esistenti, a fini esclusivamente connessi all'attività di produzione .
6. all'interno dell'ambito in cui il piano inferiore fosse posto a quota superiore rispetto al

piano stradale principale in corrispondenza di questo è ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo, avente identica S.A. del piano soprastante.

7. ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso e nel rispetto della volumetria esistente regolarmente assentita, ferma restando che la S.A. non potrà superare il 30% quella preesistente.
8. Sopraelevazione fino a ml 3,50 oltre l'attuale quota della copertura misurata alla gronda, con un limite massimo comunque da osservare di ml 8 ;

25.5. 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 dalla L.R. 16/2008 e s.ml

25.6. Parcheggi ed altri volumi interrati.

All'interno dell'originaria sistemazione del terreno e con le caratteristiche dei volumi interrati di cui all'art. 5 delle presenti Norme è ammessa la formazione di volumi pertinenziali alla produzione o comunque di servizio all'azienda, in misura comunque non superiore a 1/3 di quella della S.C. presente nello stesso lotto.

Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 9 P.ML 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. La superficie del vano interrato sottostante l' edificio fuori terra deve essere contenuta nel sedime esistente.

Art. 26.1. Ambiti di Riqualificazione degli Impianti Produttivi di Nuovo Insediamento (AR-AP).

26.1.1. Disposizioni particolari per singoli ambiti

Nel seguito, relativamente a singoli ambiti AR-AP, sono specificate disposizioni particolari volte a disciplinare gli interventi ammessi entro ciascuno degli ambiti stessi in termini integrativi rispetto alle disposizioni che precedono.

26.1.2. Misure di mitigazione

Nell'esecuzione degli interventi dovranno essere predisposte nei punti di maggiore visibilità e lungo le strade, cortine verdi di medio e alto fusto a mitigare la percezione visiva degli interventi. Le coperture di preferenza dovranno essere a due acque o coperture industriali piane, preferibilmente gli esterni trattati con tecniche di tipo tradizionale.

26.1.3. Modalità attuative .

Tali interventi sono soggetti salvo diversa disposizione 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

conformita' alle disposizioni di cui alla Legge 319/76 (Artt.28 e 29) e S.MLI.;
- 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;
- sugli edifici residenziali isolati ricompresi negli ambiti AR-AP si applica la disciplina degli ambiti AC-CO.

26.1.4. Disposizioni particolari per l'ambito AR-AP1

Area – Ambito di Riqualificazione: Lavezzola Insediamento artigianale

localizzazione
L'ambito denominato AR-AP1 è sito in località Lavezzola a monte della strada in riva destra del torrente Lavagna che conduce a località Loreto..
Trattasi di un insediamento a carattere artigianale , con produzioni meccaniche da meritevole di riorganizzazione e potenziamento.

parametri condizioni di intervento
Possibilità di incremento della S.C. esistente all'atto dell'adozione delle presenti norme sino ad un massimo di un terzo della loro entità, sopraelevazione del fabbricato esistente, con osservanza dei seguenti parametri edilizi

L.A.	mq 12.000 circa
H	+ ml 3,50 ml rispetto all'altezza altezza massima esistente
D.C.	ml 5
D	ml 10
D.S.	ml 4

Modalità di attuazione : Progetto Urbanistico Operativo ai sensi dell'art. 50 della Legge Urbanistica regionale (L.R. 36/1997 e s.m.), con il quale dovranno essere individuati e realizzati in accollo al soggetto attuatore gli standard urbanistici nella misura prescritta dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444. ;

26.1.5. Disposizioni particolari per l'ambito AR-AP 2

Area – Ambito di Riqualificazione : San Terenziano Insediamento artigianale

localizzazione
L'ambito denominato AR-AP2 è posto in località San Terenziano, compreso tra il corso del torrente Rupinaro e la strada che conduce all'omonima località .

L.A.	mq 1.449 circa
R.C.	1/3
H	ml 7,50
D.C.	ml 5
D	ml 10
D.S.	ml 6

Modalità di attuazione : Permesso di costruire con annessa convenzione, con la quale dovranno essere individuati e realizzati in accollo al soggetto attuatore interventi di

ampliamento del calibro della strada pubblica carrabile e la dotazione di standard urbanistici (relativamente all'ampliamento) nella misura prescritta dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

26.1.6. Disposizioni particolari per l'ambito AR-AP 3

Area – Ambito di Riqualificazione : Comorga

localizzazione

L'ambito denominato AR-AP3 è posto in località Comorga , lungo la strada di via Selaschi. Conferma delle previsioni dello SUA D.P.G.P. n. 46 del 27.02.1998. Si tratta del completamento di una porzione dello SUA innanzi citato per il quale ad oggi sono state realizzate parti significative delle prestazioni convenzionali. Si confermano le previsioni urbanistiche oltre i termini di validità dello SUA.

parametri condizioni di intervento

E' ammessa la formazione di nuova edificazione a fini produttivi, con le destinazioni ammesse per l'ambito, e con l'osservanza dei seguenti parametri:

L.A.	mq 4.602 circa (1*)
R.C.	1/3
H	ml 12
D.C.	ml 5
D	ml 10
D.S.	ml 6

Nota) Ai fini della determinazione del Lotto Asservibile (L.A.) complessiva sono da conteggiare anche le aree in cessione alla CA oggetto dello SUA della previgente disciplina.

Modalità di attuazione: Ferme restando le prestazioni contenute nella convenzione urbanistica eventuali varianti al progetto approvato, queste saranno soggette a Permesso di costruire diretto estese alle porzioni dell'ambito tuttora oggetto di completamento.

26.1.7. Disposizioni particolari per l'ambito AR-AP4

Area – Ambito di Riqualificazione : San Lorenzo

localizzazione

L'ambito denominato AR-AP4 è sito in località San Lorenzo proveniendo dal Bocco di Leivi, ed è articolato in due distinti plessi. L'uno, già edificato, presenta un insediamento a carattere artigianale , con vendita di prodotti per l'edilizia ed è posto lungo il margine a nord della strada tra il Bocco e San Lorenzo; il secondo, con presenza di un fabbricato produttivo è posto lungo la strada che dal Bocco si dirama in direzione Camposasco.

parametri condizioni di intervento

Relativamente al plesso lungo la strada di crinale è ammesso che, mediante un intervento unitario di riorganizzazione e sistemazione definitiva dell'intero plesso, il fabbricato produttivo già presente possa conseguire incremento della S.C. esistente all'atto dell'adozione delle presenti norme sino ad un massimo di un ¼ della preesistenza, con osservanza dei seguenti parametri edilizi

L.A.	(S1) mq 4.292 circa
R.C.	¼
H	Non superiore all'esistente

D.C.	ml 5
D	ml 10
D.S.	ml 4

Modalità di attuazione : Permesso di costruire con annessa convenzione, con la quale dovranno essere individuati e realizzati in accollo al soggetto attuatore interventi di riqualificazione ambientale del plesso e delle aree circostanti, nonché gli standards urbanistici nella misura prescritta dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Relativamente plesso lungo la strada sul versante nord è ammesso che, mediante un intervento unitario di riorganizzazione e sistemazione definitiva dell'intero plesso, si provveda a una riorganizzazione complessiva degli spazi espositivi e di vendita, nel rispetto di un R.C. massimo di 1/5. con osservanza dei seguenti parametri edilizi

L.A.	(S2) mq 3.221 circa
R.C.	1/5
H	ml 7,50
D.C.	ml 5
D	ml 10
D.S.	ml 4

Modalità di attuazione : Progetto Urbanistico Operativo ai sensi dell'art. 50 della Legge Urbanistica regionale (L.R. 36/1997 e s.m.), con il quale dovranno essere individuati e realizzati in accollo al soggetto attuatore gli standard urbanistici nella misura prescritta dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

CAPO IV - I TERRITORI ESTERNI

ART. 27. Definizione e Ripartizione

Sono compresi nella categoria dei territori esterni quelle porzioni del territorio comunale entro cui non sono presenti insediamenti organizzati 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:

- **Territori non Insediabili (TNI)**

- **Territori di Presidio Ambientale (TPA)**

L'ambito dei territori di presidio ambientale (TPA) contempla la suddivisione dei territori esterni ai fini operativi, in ragione della maggiore o minore sostenibilità, non ammettendo interventi di nuova edificazione nel sub-ambito TPA E0.

ART. 28. Ambito di Conservazione dei Territori non Insediabili

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, sia sul patrimonio edificato non possono incrementare il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme .

28.1. Destinazioni d'uso.

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 una destinazione funzionale alla manutenzione o all'utilizzo economico della risorsa forestale o comunque agraria, con esclusione della destinazione residenziale, anche se connessa a tali utilizzi.
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.
L'ambito non è provvisto di I.U.I. a fini abitativi, salvo che per le porzioni d'ambito ricadenti in regime IS-MA del P.T.C.P. entro cui è utilizzabile un I.U.I. pari a 0,005 mq/mq da impiegarsi esclusivamente per l'edificazione abitativa entro l'ambito TPA in conformità a quanto disposto nelle norme d'ambito.

28.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di integrazione edilizia.
È altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti aventi destinazione di servizio alle attività silvo-pastorali, 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-sanitari o di riqualificazione tipologica 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) 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 ad attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mq 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 ml 0,80 e non potranno produrre distanze dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade carrabili minori di ml 10;

E' ammessa la conversione alla funzione abitativa e l'ampliamento di edifici aventi diversa destinazione privi di destinazione o semidiruti la cui esistenza sia documentata in data antecedente al 01.09.1967 o la cui legittimazione sia documentata in atti o siano stati condonati

ai sensi della Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge 326/2003. Sono inoltre esclusi da tale facoltà i fabbricati ad uso agricolo realizzati ai sensi dell'art. 62 del previgente P.d.F.
Tale tipologia di intervento è ammessa esclusivamente nel caso in cui siano soddisfatti i seguenti requisiti:

a) Presenza di murature di perimetro in struttura esclusivamente muraria pietra o laterizio (sono ammessi altri materiali quali eternit, lamiere o altri materiali non congrui), estese per almeno il 75% della superficie laterale data preesistente e delimitanti il volume VU da trasformare, ed una S.A. documentata non inferiore a mq 30. Nel caso di manufatti in materiale lapideo che rivestano valore documentale questi non potranno essere demoliti, ma l'intervento di cui ai punti successivi dovrà essere condotto con tecniche di restauro aggiungendo differenziandole le parti in ampliamento, Resta inteso che per tali manufatti non sarà applicabile la disciplina di cui alla successiva lettera c).
b) raggiungimento attraverso l'utilizzo dei parametri di cui alla successiva lettera e) di una S.A. non inferiore a mq 70 e non superiore a mq 90 e, che obbligatoriamente l'edificio recuperato sia sviluppato su due piani;
c) l'edificio recuperato occupi il sedime dell'edificio originario esistente. Solo per comprovate esigenze di carattere paesistico finalizzate ad una maggiore corrispondenza ai caratteri paesaggistici dell'ambito, ovvero maggiori distanze dai fabbricati contermini, ne è ammesso lo spostamento, fino al raggiungimento della distanza dalle costruzioni di ml 20. In tale caso il progetto dovrà contenere le modalità del recupero del sito oggetto di demolizione. Tale facoltà è ammessa con i parametri di cui sopra anche per comprovate esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti Piani di bacino;
d) non sia necessario per raggiungere il fabbricato da recuperare la realizzazione di un nuovo tramite stradale dalla viabilità carraia esistente pubblica o privata, di sviluppo lineare superiore a ml 100.
e) per il cambio della destinazione d'uso sarà necessario asservire un'area contigua di proprietà contenente il fabbricato, con I.U.I. mq/mq 0,02 nella quantità necessaria per ammettere la S.A. data per esistente. Se per conseguire la destinazione d'uso residenziale dovesse essere necessario un ulteriore ampliamento del fabbricato in oggetto, si dovranno asservire ulteriori aree di proprietà contigue alle precedenti per l'ampliamento della S.A. esistente, fino al raggiungimento della S.A. minima. In questo caso l'indice di utilizzazione insediativa per gli ampliamenti è (I.U.I.) mq/mq 0,015. Gli asservimenti sono ammessi solo ed esclusivamente all'interno degli ambiti TPA, fermo restando che il trasferimento dei fabbricati con le modalità di cui alla lettera c) non è ammesso nei TNI, i quali concorrono alla formazione dei lotti minimi e possono produrre I.U.I., ma non possono in nessun modo essere oggetto di edificazione. Sono esclusi da tale facoltà i fabbricati ricadenti in TNI ai quali si applica la pertinente disciplina d'ambito. Tale tipologia di ampliamento è ammessa anche su fabbricati a destinazione residenziale in cui la S.A. sia inferiore a mq 70.
f) il lotto di terreno su cui applicare gli I.U.I. di cui alla lettera e) deve obbligatoriamente essere contiguo.
g) stipula di atto convenzionale in funzione di presidio, riguardante le aree oggetto dell'asservimento.
h) la modalità di intervento di cui alle lettere precedenti è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :

H	massima non oltre ml 6,50
D	non inferiore a ml 10 tra edifici non separati da piazze e strade pubbliche, per gli ampliamenti e, comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968 e le disposizioni di cui alla lettera "c" in caso di ricollocazione;
D.C.	non inferiore a ml 5
D.S.	non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti;

i) Negli interventi di recupero dell'esistente non si potranno modificare in alcun modo le aree attorno al sito edificato per una superficie complessiva superiore a mq 200 (per superfici trasformate si intendono il sedime dell'edificio e le sue pertinenze impermeabilizzate).
j) Le strade di accesso ai fabbricati da recuperare nei limiti di lunghezza stabiliti alla precedente lettera d) dovranno:
   - assecondare l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero essere realizzate non utilizzando il metodo della "livelletta", con possibilità di riempimenti e scavi nel limite di ml 1 sia in riporto che in scavo. E' ammesso, nel tratto iniziale e/o di raccordo con la viabilità esistente o lungo lo sviluppo del tracciato, il raggiungimento di maggiori discostamenti fino a ml 2, in scavo e riporto, per tratti complessivi di lunghezza non superiori a ml 15, che in ogni caso non comportino altezza di muri in pietra a secco superiore a ml 2; maggiori altezze, comunque non superiori a ml 2,5, dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di ricorso a tale tecnica costruttiva, nei progetti, tali porzioni, dovranno essere maggiormente dettagliate con elaborati atti a garantirne la corretta percezione nel paesaggio;
   - avere una larghezza non superiore a ml 2,50 comprese le cunette laterali;
   - nella realizzazione di muri di contenimento questi non dovranno essere superiori a ml 1. Eventuali maggiori altezze dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica; non è ammessa al fine di interrompere l'altezza del muro la sequenza di muri di contenimento a gradoni, se non nel caso in cui i muri stessi siano posti a distanza di ml 2 l'uno dall'altro. Potranno essere realizzati a secco o se in cemento rivestiti in pietra. Sono vietate le scaglie degli scarti di lavorazione dell'ardesia. Non è ammesso l'utilizzo di malte cementizie per la sigillatura dei giunti. L'andamento dei corsi orizzontali sarà irregolare, meglio con inserti di recupero quali vecchie pietre e mattoni, è vietata sulla sommità del muro la realizzazione di bauletti di collegamento in cemento;
   - la pavimentazione delle strade potrà essere in terreno naturale in pavimentazione di pietra locale o acciottolato posto su letto di sabbia o con la tecnica del "risseau", è ammesso il lastricato a corsi regolari con sigillatura dei giunti.

28.3. 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 ml 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.

28.4. 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 o il rifacimento di contenimenti è prescritta l'adozione di tecniche proprie della tradizione locale, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati a vista 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 su non più di due lati, della superficie massima di mq 6, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli.

28.5. 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, dell'attività pastorale e a supporto dell''agriturismo, delle funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq 0,003
altezza massima (Hmax)	ml 2,80
distanza dalle strade pubbliche carrabili D.S.	ml 6
distanza dai confini D.C.	ml 6
distanza dalle costruzioni D	ml 12

Le aree comprese nella zona potranno asservirsi per interventi localizzati nella zona stessa, e distanti non oltre 500 ml dal limite del lotto contiguo entro cui è compresa la nuova edificazione.

28.6. 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 diretto.
Per gli interventi comportanti la realizzazione di strutture edificate a supporto dell' .agriturismo o per il sostegno dell'attività escursionistica è 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.

28.7. 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 ml 3.
Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i ml 3 sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici, 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.

Il calibro utile della carreggiata non dovrà essere superiore a ml 3.00.
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.

ART. 29. Il Territorio di Presidio Ambientale TPA e TPA E0

29.1. Definizione

TPA – L'ambito 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 fortemente contratta.
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.
Obiettivo 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.
In genere sono territori insediati in forma sparsa, in cui la funzione di presidio risulta essenziale per garantire condizioni di equilibrio ambientale anche per la presenza di elementi di conduzione agricola anche per semplice autoconsumo familiare.
Nell'ambito i coltivi o coltivati a oliveti e vigneti di leggibile matrice agricola, non specialistici o specialistici in genere costituiscono connettivo esterno tra gli insediamenti diffusi del fondovalle ed i nuclei collinari, con presenza di infrastrutture primarie, con presenza di frequenti elementi di abbandono dell'originario sistema agrario derivanti dalla contiguità con le condizioni urbane.
Entro tale ambito, 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.
All'interno dell'ambito TPA il Piano individua un sub-ambito con codice aggiuntivo E0 entro cui operano particolari disposizioni limitative delle trasformazioni ammissibili.
Tale sub-ambito TPA-E0 corrisponde ai territori di presidio ambientale descritti sopra, ma entro i quali viene rilevata una elevata sensibilità nei confronti di ulteriori trasformazioni, atteso che il rapporto tra il livello dell'insediamento sparso e le condizioni agricole dei fondi risulta compiuto e tale da non ammettere significative modifiche.

29.2. Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito (TPA)

29.2.1. 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.

29.2.2. 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.

29.2.3. 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.

29.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito T.P.A.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'elencazione che segue:

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 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 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 di solaio complessive non inferiori a mq 60, con conversione dell'intero fabbricato o di sua quota alla funzione abitativa alla condizione che l'edificio da convertire sia compreso entro una proprietà unitaria in capo alla stessa proprietà di un lotto non inferiore a mq1.000.
   Costituisce condizione per l'intervento di conversione alla destinazione abitativa la compiuta realizzazione di un intervento di restauro ambientale esteso all'intera superficie del lotto sulla base di un progetto approvato dal Comune e la stipula di un convenzione con il Comune volta garantire il presidio agricolo del lotto stesso con attività manutentive di buona pratica tradizionale, sulla base di atto di indirizzo del Comune.
5) interventi su edifici 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. preesistente e comunque contenuto entro mq 25 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 ml 2,70 è da considerarsi per la metà del suo valore geometrico
6) Interventi di incremento volumetrico di edifici esistenti, 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 pari a 0,015. 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 S.A. mq 50, previa stipula di convenzione i cui contenuti sono quelli del punto 6.1. del presente articolo.
   - su edifici di un solo piano l'ampliamento è consentito solo in verticale e fino al raddoppio della S.A. esistente, previa stipula di convenzione i cui contenuti sono quelli

del punto 6.1. del presente articolo.

29.3.1. Limitazioni operative

Gli interventi di cui al precedente punto 29.3 comportanti incrementi volumetrici motivati da esigenze igieniche in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree sono ammessi per una sola volta per tutta la durata del Piano e sono limitati agli edifici legittimi di cui sia dimostrata la preesistenza alla data del 8-10-1985 (data di entrata in vigore del P.D.F. previgente) con conseguente applicabilità dell'incremento esclusivamente sull'entità di volume già dimostrativamente presente a tale data.
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 60 o comunque unità aventi S.A. minore di mq 35.

29.3.2. Disciplina operativa generale degli interventi di incremento volumetrico

Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di superfici operano distintamente nei confronti delle destinazioni d'uso presenti.
Gli incrementi volumetrici ammessi potranno essere collocati oltre che in sopraelevazione a condizione che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre ml 0,70, in aggiunta laterale con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

D.C.	ml 1,50
D	4 ml e comunque obbligo di osservanza di distanza tra pareti finestrate di edifici diversi non inferiore a ml 10.
D.S.	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, sempre con l'osservanza delle distanze di cui al D.M. 1444/68 art. 9 .
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 volumetrici 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 e con comunque un minimo per alloggio pari a mq 12.

29.3.3. 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.

29.4. Sostituzlone e ricomposizione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi nei limiti della riproposizione senza incrementi in assenza di nuovi asservimenti del V (volume vuoto per pieno) preesistente ed obbligo di contenimento del sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a ml 10 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza delle disposizioni che seguono:

- il sedime della riedificazione dovrà essere compreso all'interno dell'ambito TPA, ed ove ricadente in area a regime IS-MA del P.T.C.P. dovrà appartenere alla medesima partizione dell'IS-MA indicata alle tabelle del successivo punto 6.3 .
- nella riedificazione sono da applicarsi tutti i parametri edilizi (con eccezione dell'I.U.I.) prevista per la nuova edificazione.

Gli interventi di ricomposizione edilizia sono ammessi limitatamente a interventi di recupero strutturale e riqualificazione, anche attraverso ricostruzione in sito di volumi esistenti sino a mc 150 di Volume V complessivi, aventi caratteri costruttivi incongrui con il contesto, con obbligo di omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.
In alternativa al recupero del manufatto esistente e, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a ml 30 è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume V) pari a quella demolita sino a 30 mc oltre al 50% dell'eccedenza e con un massimo non valicabile di mc 60 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

29.5. Disposizioni particolari per il sub-ambito TPA-E0

All'interno del sub-ambito classificato TPA-E0 restano ferme tutte le disposizioni previste per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi per l'intero ambito TPA con le limitazioni che seguono:
La categoria della ristrutturazione è limitata alle tipologie di intervento che seguono: :

- interventi diretti al miglioramento e/o adeguamento delle condizioni igienico sanitarie nonchè alla ricomposizione tipologico-formale degli edifici . Il relativo incremento della superficie sarà ammesso fino al 10% della S.A. esistente regolarmente assentita .

29.6. Modalità generali di Intervento sul sistema abitativo di nuova formazione all'interno dell'ambito

29.6.1. Modalità in connessione all'esercizio di funzione di Presidio Ambientale

La nuova funzione residenziale è ammessa nell'ambito TPA (con esclusione del TPA-E0) 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.
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;
- l'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.

29.6.2. Lotto per la nuova edificazione e asservimenti :

E' prescritta la localizzazione della previsione edificatoria abitativa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima pari al 30% della superficie asservita e ricomprensibilità di tutte le superfici asservibili all'interno dell'ambito TPA, con possibilità di asservimento di particelle catastali non contigue alla condizione che le stesse siano comprese all'interno dello stesso Organismo Territoriale Elementare (OTE) di quello della nuova edificazione.
Ove il lotto contiguo di edificazione sia posto a cavallo di OTE diversi. L'asservimento dei terreni non contigui, sarà ammesso in uno solo degli OTE interessati dal lotto contiguo stesso.

29.6.3. Disposizioni particolari per singole aree

Nelle schede che seguono vengono enumerate le singole aree (partizioni) entro cui viene suddiviso l'ambito TPA, ove lo stesso risulta coincidente con il regime IS-MA del P.T.C.P., 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 all'interno di ciascuna partizione.
Al fine di contenere la nuova edificazione abitativa all'interno del regime IS-MA del P.T.C.P. in termini sostenibili dal punto di vista paesistico-ambientale e in assenza di nuove esigenze di rafforzamento del sistema infrastrutturale, per ciascuna delle partizioni del TP avente contestualmente regime IS-MA sono fissate soglie massime di edificazione.
Tali soglie si applicano alla edificazione per destinazione abitativa.
Sono invece esclusi da tale limite gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente.
Nelle porzioni di ambito TPA eventualmente coincidenti con il regime ANI-MA del P.T.C.P. non è ammessa la nuova edificazione a fine abitativo.

Area IS-MA-1 Costalunga ambito di riferimento OTE4 e OTE5

Campo di asservimento IS-MA1 in OTE4 e OTE5

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del P.U.C. mq 340

I.U.I. per funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 29.2.3
superficie coperta max per edificio	da mq 45 a mq 70
S.A. Massima per singolo intervento	Mq 90
Modelli tipologici: vedi disciplina paesistica	Art.3.4.2

Area IS-MA-2 Costalunga I Recusi ambito di riferimento OTE5

Campo di asservimento IS-MA2 in OTE5

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del P.U.C. mq 450

I.U.I. per funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 29.2.3
superficie coperta max per edificio	da mq 45 a mq 70
S.A. Massima per singolo intervento	Mq 90
Modelli tipologici: vedi disciplina paesistica	Art.3.4.3

AREA IS-MA-3 Villa Gnocchi San Ruffino Villa Beghin ambito di riferimento OTE5

Campo di asservimento IS-MA3 in OTE5

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del P.U.C. mq 450

I.U.I. per funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 29.2.3
superficie coperta max per edificio	da mq 45 a mq 70
S.A. Massima per singolo intervento	Mq 90
Modelli tipologici: vedi disciplina paesistica	Art.3.4.4

AREA IS-MA-4 Casa Bianca ambito di riferimento OTE 3 e OTE 3a

Campo di asservimento IS-MA-4 in OTE3 e OTE3a

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del P.U.C. mq 340

I.U.I. per funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 29.2.3
superficie coperta max per edificio	da mq 45 a mq 70
S.A. Massima per singolo intervento	Mq 90
Modelli tipologici: vedi disciplina paesistica	Art.3.4.5

AREA IS-MA-5 Curlo Selaschi ambito di riferimento OTE 1 e OTE 1a

Campo di asservimento IS-MA-5 in OTE1 e OTE1a

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del P.U.C. mq 540,

I.U.I. per funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 29.2.3
superficie coperta max per edificio	da mq 45 a mq 70
S.A. Massima per singolo intervento	Mq 120
Modelli tipologici: vedi disciplina paesistica	Art.3.4.6

AREA IS-MA-6 Casa Grande Casa Bonani ambito di riferimento OTE4

Campo di asservimento IS-MA6 in OTE4

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del P.U.C. mq 180

I.U.I. per funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 29.2.3
superficie coperta max per edificio	da mq 45 a mq 70
S.A. Massima per singolo intervento	Mq 90
Modelli tipologici: vedi disciplina paesistica	Art.3.4.7

AREA IS-MA-7 Seriallo (Versante Collinare) ambito di riferimento OTE 4

Campo di asservimento IS-MA7 in OTE4

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del P.U.C. mq 180

I.U.I. per funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 29.2.3
superficie coperta max per edificio	da mq 45 a mq 70
S.A. Massima per singolo intervento	Mq 90
Modelli tipologici: vedi disciplina paesistica	Art.3.4.8

NOTA : La rimanente porzione **IS-MA-7** di Pian Seriallo fatti salvi gli interventi in AR-AP3, condizionati alla risoluzione dei problemi idraulici è inedificabile in quanto ricadente in area con tempo di ritorno cinquantennale

AREA ID-CO-1 Bocco ambito di riferimento OTE5

Campo di asservimento ID-CO1 in OTE5

Soglia massima di superficie agibile realizzabile nell'area per tutta la vigenza del P.U.C. mq 200

I.U.I. per funzioni abitative mq/mq	Vedi punto 29.2.3
superficie coperta max per edificio	da mq 45 a mq 70
S.A. Massima per singolo intervento	Mq 100
Modelli tipologici: vedi disciplina paesistica	Art.5.2

29.6.3.1. Parametri edilizi da utilizzarsi per la nuova edificazione abitativa in TPA

S.A. = Superficie minima agibile per unità abitativa	ml 60
H	ml 6,50
D	ml 15
D.C.	ml 6
D.S. strade carrabili	ml 5
D.S. strade pedonali comunali	ml 3

29.6.3.2. 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, ancorchè teoriche, degli ambiti di riferimento della disciplina paesistica.
In tal senso decorsi anni 5 dalla intervenuta esecutività del P.U.C., fermi restando i principi

contenuti nella disciplina paesistica dell'ambito di riferimento, la C.A. potrà individuare le eventuali potenzialità aggiuntive dei TPA, sulla base dei seguenti elementi di valutazione.

- 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.

La valutazione dovrà essere effettuata dagli uffici sulla base dei risultati relativi alla attuazione del P.U.C. i quali dovranno essere dichiarati 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 al mancato rispetto degli impegni assunti e quindi valutando se l'assetto vegetazionale è migliorato o meno.

29.6.4. Modalità di intervento in connessione al potenziamento o alla nuova formazione Di Azienda Agricola Produttiva

La funzione abitativa connessa in termini pertinenziali alla presenza di una azienda agricola produttiva quale abitazione del conduttore è ammessa nell'ambito con applicazione delle medesime condizioni di utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa già definiti per la funzione di presidio.

È facoltà del Comune, all'interno della flessibilità del Piano, consentire una maggiorazione sino al 10% 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 Leivi 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 e 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'effettivo 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.35 comma 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.

29.6.5. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione abitativa

Nel caso di intervento per la formazione di nuovi edifici abitativi per il conduttore 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 30% della superficie asservita e ricomprensibilità di tutte le superfici comprese nell'azienda produttiva entro l'ambito TPA, libere da asservimenti pregressi.

I.U.I.	mq/mq 0,01
H	ml 6,50
D.C.	ml 5
D.S. strade carrabili	da un minimo di ml5.00 ed entro un massimo di ml 30
D	Distanza minima tra le costruzioni abitative ml 15
S.A.	Obbligo di un unica unità abitativa con S.A. in fabbricato isolato massima mq 120 e minima di mq 60.

29.6.5. Flessibilità incentivante

Al fine di favorire l'attività agricola in forma aziendale è ammesso che al fine del raggiungimento della dimensione minima della S.A. richiesta per l'abitazione del conduttore (60 mq di S.A.) possano asservirsi con applicazione dell'I.U.I. pari a 0,01 mq/mq anche superfici comprese entro l'ambito TNI e AC-TPA a condizione che siano entrostanti in zone a regime IS-MA del P.T.C.P. e che la loro superficie sia utilizzata a fini aziendali, come comprovato nel prescritto Piano di cui al punto che segue, con divieto di alienazione separata.

29.6.7. 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 P.U.C., 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;
- una 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;
- una 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:

a) la rete viaria di accesso al podere;
b) le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
c) esauriente relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
d) progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
e) relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda;
f) 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

29.7. Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito

29.7.1. 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,

29.7.2. 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.

29.7.3. 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 TPA, il Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia potrà avvalersi della possibilità di concedere incrementi della S.A. ammissibile sino al 10%, 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, incremento 2%;
- 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, incremento 3%;
- 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, incremento 3%;
- Utilizzare tecniche di bioarchitettura, con impiego di materiali edili bio-ecocompatibili, incremento 3%;

Al fine della graduazione dell'entità dell'incremento concesso, in relazione alla qualità ed all'entità delle tecniche adottate, dovrà essere predisposta perizia asseverata da tecnico abilitato che ne attesti prima del rilascio del certificato di agibilità, la conformità al presente dispositivo

29.7.4. 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 ml 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

Parametri

H	ml 2,50

D.C.	ml	2
D da fabbricati abitativi	ml	10
D da fabbricati non abitativi	ml	5
D.S.	ml	5

Ove detto volume sia realizzato in interrato entro la morfologia originaria e la sua fronte esterna disti oltre ml 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.

29.7.5. Disciplina della formazione delle serre

Nell'ambito TPA è 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

R.C. (riferito al lotto continuo di proprietà)	max	1/30
Hmax	ml	4
D.C.	ml	5
D dai fabbricati abitativi	iml	10
D Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi	ml	20
D.S.	ml	6

Interventi in aree non interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

R.C. (riferito al lotto continuo di proprietà)	max	1/60
Hmax	ml	4
D.C.	ml	5
D dai fabbricati abitativi	iml	10
D Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi	ml	20
D.S.	ml	6
Superficie massima ammessa per ciascuna proprietà fondiaria	mq	30

29.8. Disposizioni sugli spazi esterni in T.P.A.

29.8.1. 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 0,50, sotto le seguenti condizioni:

- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/40 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 ml 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a ml 2,40.

29.8.2. 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 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 e approvazione di appropriato studio di inserimento ambientale 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; in ogni caso:

- assecondare l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero essere realizzate non utilizzando il metodo della "livelletta", con possibilità di riempimenti e scavi nel limite di ml 1 sia in riporto che in scavo. E' ammesso, nel tratto iniziale e/o di raccordo con la viabilità esistente o lungo lo sviluppo del tracciato, il raggiungimento di maggiori discostamenti fino a ml 2, in scavo e riporto, per tratti complessivi di lunghezza non superiori a ml 15, che in ogni caso non comportino altezza di muri in pietra a secco superiore a ml 2; maggiori altezze, comunque non superiori a ml 2,5, dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di ricorso a tale tecnica costruttiva, nei progetti, tali porzioni, dovranno essere maggiormente dettagliate con elaborati atti a garantirne la corretta percezione nel paesaggio.

Art. 30. Il Progetto Speciale per la produzione agricola tradizionale

Il Progetto Speciale volto alla conoscenza, alla valorizzazione ed allo sviluppo delle produzioni agricole locali, in primo luogo rappresentate dall'attività olivicola, costituisce approfondimento pianificatorio di carattere puntuale tematico, relativamente al territorio collinare leivese.

In coerenza con le conclusioni della descrizione Fondativa e con la rilevanza attribuita nel documento degli obiettivi riguardo la necessità di creare una rete diffusa sul territorio legata alle tradizionali produzioni del territorio Leivese costituita da attrezzature per la produzione, vendita, degustazione dei prodotti, derivati dall'olivicoltura, viticoltura e nocciolicoltura, e capace di legarsi ad una estensione della frequenza turistica, a livello programmatico, il Piano, comprende la definizione degli elementi caratteristici di un progetto, che sarà introdotto con le procedure previste dall'art. 44 della l.R. 36/97 e s.m. all'interno della struttura del P.U.C..

30.1. La funzione del progetto nei confronti degli obiettivi generali del Piano

Costituzione di una rete di attrezzature e spazi destinati alla valorizzazione della produzione olivicola locale e alle altre produzioni agricole tradizionali connesse allo sviluppo di elementi di ricettività turistica diffusa all'interno del sistema collinare, gestibile in termini di offerta nei confronti di utenza turistica legata ai valori d'ambiente e del patrimonio rurale, ed in qualche modo alternativa e complementare rispetto a quella della riviera, con effetti di conseguenti integrazioni delle microeconomie dei nuclei collinari.

30.2. Temi principali

Salvaguardia e recupero dei sistemi agricoli collinari con ampliamento dell'offerta turistica verso importanti segmenti di domanda oggi scarsamente coperti, prevalentemente orientati verso fruizioni di valori tradizionali, rurali ed ambientali.

30.3. Temi e problematiche connessi
Recupero a funzionalità di strutture edilizie minori, oggi degradate
Formazione di spazi e strutture di servizio

30.4. Dimensione territoriale – Descrizione dell'area
L'area coinvolgibile nel Progetto comprende l'ambito di presidio AR-AP e può essere estesa a comprendere segmenti degli insediamenti collinari e territori agricoli definiti non insediabili (TNI)

30.5. Le condizioni attuali
Descrizione geografica: il progetto potrà estendersi all'intero arco collinare insediato privilegiando le aggregazioni edificate in forma di piccolo nucleo comprendendo le aree interessate da attività agricolo-coltive in atto o con buone potenzialità di recupero produttivo.

Principali funzioni presenti **:** Agricole, abitativa in ambiente rurale.

Modello funzionale: l'intera area interessabile al progetto presenta buone condizioni di accessibilità veicolare dal fondovalle con discreto livello di relazioni interne.

Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area :
- presenza di nuclei minori di buon valore d'immagine tuttora non compromessi;
- presenza di itinerari storici e di siti di grande valore panoramico;
- discreta consistenza del patrimonio edificato non in uso e recuperabile a nuove funzioni;
- iniziative in corso di recupero di areali agricoli a fini di olivicoltura

30.6. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F.

30.6.1. Elementi di crisi
Forte riduzione del ruolo delle aree collinari in ragione della dismissione delle attività agricole con conseguente presenza di condizioni di potenziale degrado ambientale.
Elevato rischio di degrado edilizio delle strutture abitative abbandonate.

30.6.2. Elementi di valore :
Pregevolezza degli ambienti insediati, presenza di risorse ambientali e paesistiche di forte appetibilità sul mercato della domanda turistica ecompatibile

30.7. Indirizzi di pianificazione
Livello territoriale **:**
PTC PROVINCIALE
Conservazione delle aree a verde agricolo della fascia collinare
Valorizzazione della produzione e del sistema naturalistico-ambientale

P.T.C.P. Indicazioni prevalenti: La fascia collinare che abbraccia il borgo di Leivi è caratterizzata in generale dal regime degli Insediamenti Sparsi soggetti a Mantenimento (IS-MA) con presenza di emergenze puntuali (ME) che caratterizzano sia i nuclei edificati nella fascia di crinale, sia l'insediamento sparso soprattutto lungo i percorsi storici principali.

30.8. Carattere e obiettivi propri del progetto
Il progetto speciale è volto a favorire la costituzione di un sistema organizzato di incentrato sulla valorizzazione della produzione agricola locale in connessione allo sviluppo di ricettività turistica articolata e diffusa in una pluralità di presidi di ospitalità (camere e servizi) sistemati all'interno dell'arco collinare da gestirsi in forma organizzata al fine di garantirne la continuità di presenza sul mercato turistico ed i necessari standard qualitativi.

Esso pertanto dovrà essere costituito sia da una dettagliata previsione di interventi a carattere edilizio tali da consentire il richiesto livello di strutture per la lavorazione e la vendita della produzione, sia di dotazioni ricettive e di servizi connessi, ad un sistema organizzativo-gestionale che ne garantisca nel tempo la funzione prevista.
Con riferimento al regime proprietario delle singole unità immobiliari coinvolte, il progetto dovrà contenere tutti i necessari atti convenzionali affermativi della condivisione delle proprietà rispetto alle trasformazioni edilizie e ai vincoli di destinazione funzionale connessi al progetto.

30.9. Prestazioni funzionali

condizioni di fruibilità
Creazione di strutture volte al supporto dell'attività agricola ed alla valorizzazione della produzione quali ad esempio frantoi per olivicoltura (produzione, imbottigliamento, vendita, degustazione), locali per la vinificazione (produzione , imbottigliamento , vendita, degustazione), nocciolicoltura (produzione, confezionamento, vendita, degustazione) e in connessione presenza di stock di offerta ricettiva dotata di standard qualitativi adeguati alla domanda potenziale e di consistenza sufficiente alla instaurazione di rapporti continuativi con il mercato turistico specializzato.
Presenza di spazi disponibili, integrativi del sistema ricettivo, fruibili per gruppo di ospiti per attività culturali, divulgative, gastronomiche e conoscitive dei valori locali.

Sostenibilità ambientale :
il progetto non necessita di verifica di sostenibilità ambientale.

Infrastrutture e servizi:
Il progetto dovrà prevedere spazi idonei a soddisfare le esigenze accessorie alla funzione turistica, quali superfici di parcheggi atte alla sosta anche di autobus, aree esterne per ritrovo all'aperto e simili.

Sistemi di funzioni d'uso
Le destinazioni d'uso ammissibili all'interno del progetto speciale sono esclusivamente quelle appartenenti alle categorie funzionali delle attività agricole e della ricettività turistica e dei pubblici esercizi.

30.10. Condizioni di fattibilità del progetto
Costituisce soglia minima di fattibilità del progetto speciale il concorso di operatori agricoli tali da coinvolgere superfici olivicole o vitivinicole in misura non inferiore a 15 ha. , e la previsione di una dotazione complessiva ricettiva in strutture leggere di almeno n° 50 posti letto distribuiti in non meno di tre località (nuclei).
La fattibilità del progetto deve essere garantita dalla identificabilità di una struttura a cui deve far carico il sistema delle garanzie di realizzazione degli interventi, e dalla presenza di atti convenzionali di adesione da parte di tutti i soggetti privati titolari di diritti proprietari sulle aree e sugli immobili interessati

30.11. Caratteri strutturali del progetto
Il Progetto Speciale di cui al presente articolo costituisce aggiornamento in variante del Piano Urbanistico Comunale, da approvarsi con le modalità disposte all'art. 44 della Legge Urbanistica Regionale
Le soglie di compatibilità rispetto alla DF del P.U.C. della variante rispetto ordinarie disposizioni del Piano sono successivamente specificate.

30.12. Modalità di approvazione del progetto:
Procedimento ai sensi dell'art. 44 della L. R. 36/97 e s.m.

30.13. Margini di variante compatibili

I margini di variante che il progetto speciale può possedere nei confronti delle ordinarie disposizioni delle norme di conformità relative agli ambiti interessati dal Progetto, da considerarsi compatibili con la D.F., sono così definiti, anche in termini di documentazione obbligatoria:

- Il Progetto dovrà comprendere una compiuta analisi delle possibilità di sviluppo della produzione agricola locale, con particolare riferimento a quella olearia, anche attraverso la qualificazione di origine protetta, individuando nel dettaglio le strutture tecniche di supporto, comprendenti la creazione di volumi destinati al ricovero delle scorte, alle attività di lavorazioni (frantoio, imbottigliamento, stoccaggio prodotto finito), spazi destinati alla commercializzazione ed all'ospitalità comprendenti la formazione di strutture di servizio alla funzione turistico-ricettiva o per pubblici esercizi, ivi compresi gli esercizi per la vendita di produzioni locali.
- A tal fine in tutti i nuclei insediati interessati da interventi che intendono fruire di maggiori possibilità operative rispetto agli ordinari margini del P.U.C., il Progetto deve contenere un compiuto studio planoaltimetrico a carattere compositivo, fondato sulla analisi dei valori d'ambiente, storico costruiti, e in generale di paesaggio rurale presenti, entro cui viene verificata positivamente la sostenibilità nei confronti della permanenza dei valori indagati di ciascuna previsione.
- Tale studio, che dovrà essere accompagnato da disposizioni normative, edilizie e tipologiche aventi anche la funzione di integrazione della disciplina paesistica di livello puntuale, dovrà determinare un limite non valicabile all'incremento complessivo della volumetria vuoto per pieno esistente non superiore al 5% della preesistenza.
- Il Progetto potrà disporre altresì, in relazione alle proprie previsioni volte al raggiungimento degli obbiettivi in materia di costituzione di qualificata offerta ricettiva diffusa, e al fine di garantire il non superamento della soglia di crescita volumetrica globale sopra stabilita, eventuali limitazioni alle disposizioni di settore, per interventi non riferibili direttamente al progetto speciale stesso.
- Il progetto di PST potrà inoltre individuare interventi per la formazione di infrastrutture e servizi di standard (ad es. aree a verde attrezzato e parcheggi) strettamente funzionali agli obbiettivi del progetto stesso, anche indipendentemente dalla stretta osservanza delle localizzazioni disposte nella apposita tavola del P.U.C..
- Il progetto individuerà la localizzazione e le modalità compositive degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente da destinarsi funzioni produttive agricole o turistico-ricettive, con il limite, all'interno della soglia globale di incremento ammessa, di integrare nella misura sino al 35% della preesistenza volumetrica V il singolo edificio.

30.14. Modalità attuative

Il Progetto Speciale autodeterminerà i propri procedimenti attuativi sulla base del principio della maggiore semplificazioni di tutti gli interventi ed alla garanzia della sua permanenza.
Tutti gli interventi comportanti utilizzo di maggiori disponibilità volumetriche rispetto alle ordinarie disposizioni del P.U.C. sono obbligatoriamente sottoposti alla contestuale stipula di una convenzione con la quale il concessionario assume impegno alla attribuzione e conservazione alla destinazione d'uso attribuita nell'ambito del sistema produttivo agricolo o turistico-ricettivo e di servizi previsto.

30.15. Interventi ammissibili in pendenza della approvazione del Progetto Speciale

In pendenza dell'approvazione del Progetto Speciale e nello spirito di corrispondere ad esigenze già presenti di valorizzazione delle attività legate alle tradizionali produzioni del territorio nell'ambito T.P.A. è ammessa quale disposizione di flessibilità già presente la costruzione di attrezzature per la produzione, vendita, degustazione dei prodotti, derivati dall'olivicoltura, viticoltura e nocciolicoltura in aggiunta alle disponibilità originariamente derivanti dall'applicazione dell'I.U.I. d'ambito , nel rispetto delle seguenti indicazioni :

- l'azienda o il produttore anche non professionale dovrà dimostrare di avere in proprietà o in uso un'estensione di almeno un ettaro di oliveto o vigneto o noccioleto (le quantità non sono cumulabili);
- l'impegno convenzionale di redigere un piano aziendale ed utilizzare i locali, di mantenere l'attività di produzione, vendita confezionamento o imbottigliamento, degustazione per un periodo non inferiore ad anni 15.

Al verificarsi delle condizioni di cui sopra è data facoltà al produttore anche non professionale di poter realizzare un locale di superficie massima di mq 50 (vendita, confezionamento, servizi) finalizzato alle funzioni di cui sopra . Tale locale dovrà essere di un solo piano realizzato in forma semplice quadrata o rettangolare o in alternativa fino ad un massimo di due corpi raccordati secondo le esigenze d'uso. E'ammessa la formazione di una tettoia la cui dimensione non dovrà superare il 50% della superficie coperta con copertura leggera integrata da piante rampicanti.

art. 31. Sostegno della fruizione escursionistica entro l'ambito TPA

31.1. 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, 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 e 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 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.

31.2. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica.

Entro una fascia di spessore ml 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 mq 30;

- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i ml 3,50;
- dovranno essere osservati i parametri di distanza minima stabiliti per le nuove costruzioni nella zona;
- stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore e 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, e a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, nonché a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

31.3.1. Attrezzature per l'ippoturismo esistenti

A-IPP Maneggio esistente localita' "Tiro a Volo"
Recupero e valorizzazione di impianti sportivi esistenti

localizzazione

L'area in oggetto è localizzata in un'area posta nell'estremo nord/ovest del territorio comunale in un'area completamente isolata ed è raggiunta da una strada carrabile. Occupa l'area di un vecchio poligono per il tiro a volo . L'ambito è caratterizzato da ampi spazi pianeggianti occupati dalle piste del maneggio e spazi marginali occupati dalle stalle e dagli impianti connessi .

disciplina degli interventi

Obiettivi della riqualificazione : nell'ambito sono presenti alcuni manufatti con caratteristiche incongrue da riqualificare verso una configurazione confacente ai caratteri dell'insediamento .

Funzione caratterizzante : maneggio e stalle fienili .

Funzioni Ammesse : residenza per il conduttore , ricettività , club house parcheggi .

prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento , dovrà garantire attraverso il convenzionamento con la C.A.
- il mantenimento della destinazione d'uso,
- il tipo e le modalità di gestione della struttura, con particolare riferimento alla fruizione pubblica;
- garantire elevati livelli di sicurezza .

Elementi prescrittivi per la progettazione unitaria:
- Individuazione e localizzazione dell'ambito da destinare agli impianti all'esterno dell'area classificata PG3.
-

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. :
L'ambito non è particolarmente esposto dal punto di vista della percezione visiva è circondata da vaste zone boscate ed è quindi intercluso visivamente con le valli del versante opposto verso nord , sottomesso al versante sud e da questo reso impercettibile dai versanti boscati .
I principali valori paesaggistici meritevoli di tutela sono rappresentati dagli elementi vegetativi che interagiscono con l'area, meritevoli di tutela valorizzazione e conservazione. Pertanto dovrà essere posta particolare cura nell'inserimento delle nuove parti avendo cura di rispettare l'andamento morfologico delle fasce ed alla configurazione tipologica dei fabbricati.

Modalità di attuazione : progetto unitario riferito all'intero ambito attuabile per fasi.
Ammessi interventi di demolizione totale o parziale finalizzati al recupero tipologico ed al riordino delle aree scoperte , attuate anche attraverso lo studio e l'inserimento di nuovi elementi vegetativi.
Norme transitorie : Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9. È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti; sistemazioni temporanee dell'area sono consentite solo se destinate a parcheggi pubblici, e per altri servizi pubblici e infrastrutture , solo se le stesse rivestono carattere di urgenza.

Indicazioni progettuali
L'intervento è ammesso in un organico disegno di riqualificazione tipologica e formale dei manufatti da recuperare; l'incremento di S.A. sarà ammesso alla condizione essenziale , che il progetto si rifaccia ai modelli edilizi della tradizione locale , ammettendo per le porzioni dedicate alle stalle strutture sia prefabbricate, che in muratura. Le strutture destinate alla residenza e alla ricettività avranno forme semplici quadrate o rettangolari, coperture a padiglione e finiture di tipo tradizionale .
I movimenti terra in riempimento e/o riporto dovranno complessivamente essere contenuti nel limite massimo del 30% del volume geometrico . La zona destinata alla realizzazione di interventi a carattere residenziale e ricettivo avrà una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento.

Requisiti del progetto
- Le porzioni residenziali abbiano il piano di imposta alla quota del terreno naturale e non fuoriescano da esso le strutture poste al di sotto della quota di riferimento quali cantine box, impostando quindi i fabbricati , i due piani destinati a residenza , direttamente sul terreno naturale , non essendo ammessa la formazione di podi che fuoriescano parzialmente dal terreno naturale;
- Dovrà essere posta attenzione alla configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato , i quali dovranno riprendere gli schemi tipologici della tradizione locale .

Schema organizzativo del progetto
Lo schema organizzativo dell'insediamento impostato fino ad un massimo di 3/4 plessi di manufatti :

- il complesso delle stalle dovrà essere suddiviso su 1-2 plessi.
- le singole stalle dovranno avere una superficie massima di nove metri quadrati;
- il numero massimo dei box compresi quelli esistenti e quelli di nuova previsione è previsto nel numero di 40 con altezza alla gronda compresa tra ml 2,50 e ml 3;
- il fienile potrà avere superficie massima pari a mq 50 con altezza di ml 4;
- la pista potrà essere coperta e, da realizzarsi nelle porzioni pianeggianti dell'area. Le sue dimensioni potranno essere al massimo di ml 30 per 20 con altezza al colmo di ml 7.
- Eventuali ampliamenti futuri della struttura dovranno essere assoggettati a variante ai sensi della L.R. 36/97 ex art. 44 attraverso la formazione di Studio di Sostenibilità Ambientale;
- Punto di ristoro, club-house e struttura ricettiva dovranno essere ubicati nello stesso immobile prevedendo per la club-house una superficie massima S.A. di mq 80 e per la ricettività fino ad un massimo di 10 posti letto con annessi servizi. Per la casa del conduttore è prevista una S.A. aggiuntiva di mq 100 aggiuntivi all'esistente. Eventuali ampliamenti futuri della struttura dovranno essere assoggettati a variante ai sensi della L.R. 36/97 ex art. 44 attraverso la formazione di Studio di Sostenibilità Ambientale.

Schemi tipologie edilizie

- La realizzazione degli spazi necessari al soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali siano ricavati nelle fasce lungo la viabilità di accesso all'impianto.
- Che gli edifici abbiano forma compatta con il lato lungo parallelo alle curve di livello , con copertura regolare a quattro acque; non sono ammessi corpi aggiunti esterni alla sagoma della copertura , se non inseriti in un organico disegno.

P.T.C.P.		Regime Attuale	Regime in variante
	Assetto Insediativo	ANI-MA	ANI-MO-B
	Assetto Geomorfologico	MO-B	
	Assetto Vegetazionale	BAM-CO	

Parametri edilizi

A-IPP		
Superficie settore	mq 16.034 circa	
Localizzazione	Loc.Molino	
Tipologia interventi	Recupero e ampliamento di manufatti esistenti.	
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 2
Numero massimo edifici	4	
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta rettangolare con copertura a padiglione. Non sono ammessi riporti a formare piattaforme su cui impostare le costruzioni. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3. è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3	
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è di tipo isolato, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti regolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.	
D.C.	ml 5	
D	ml 10	
D.S.	ml 5	
H	ml 6,50 ricettivo e residenziale ml 3 stalle e club house	
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A.	
S.A.	Massima di soglia mq da definirsi nel progetto	
INDICAZIONI PARTICOLARI	Progetto unitario realizzabile per fasi compiute. Eventuali ampliamenti di superficie della struttura oltre il perimetro indicato nelle tavole della struttura dovranno essere accompagnati da Studio di Sostenibilità Ambientale e potranno essere finalizzati al solo aumento della superficie delle piste, non ammettendo l'inserimento di nuovi fabbricati . Tale eventualità dovrà tenere conto nella progettazione dell'integrazione delle fasce boscate limitrofe con le aree destinate alle attrezzature.	

Contenuti dell'atto unilaterale

- In accordo con la Civica Amministrazione dovranno stabilirsi soglie di tempo per corsi dimostrativi per le scuole Comunali o per le attività di interesse della stessa CA, le cui modalità e costi saranno stabiliti nell'atto.

TITOLO IV – NORME DI CONGRUENZA

CAPO I

I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 32. Distretti di Trasformazione.

32.1. 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 P.U.C. 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.
Il P.U.C. definisce:

- il perimetro del distretto;
- la configurazione di massima delle trasformazioni in termini funzionali, di dotazione infrastrutturale e di servizi, nonchè di prestazioni ambientali;
- la disciplina paesistica di livello puntuale;
- la densità territoriale, espressa come rapporto tra superficie agibile e superficie territoriale (S.A./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 P.U.C.;
- 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;
- 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.
- Tali quantità sono commisurate al carico urbanistico del distretto e ai suoi effetti ambientali, nonchè al soddisfacimento dei bisogni pregressi del territorio comunale, in coerenza con la configurazione complessiva del sistema delle infrastrutture e dei servizi individuato dal P.U.C.;
- le norme di congruenza di cui all'Art.31 L.R. 36/97.

32.2. 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.53 della LUR 36/97;
- la loro efficacia è definita all'Art.54 della 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 P.U.C. o infruttuosamente decorso il termine notificato dal Comune ai sensi del comma 4 dell'Art.54 della LUR 36/97, il Comune potrà, ai sensi dell'Art.44 della 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 P.U.C..

32.2.12 Distretto di Trasformazione TRZ 1

Distretto di trasformazione :TRZ-1 San Terenziano
insediamento residenziale

Localizzazione

L'area oggetto di intervento è ubicata in località San Terenziano nel fondovalle del torrente Rupinaro in un ambito edificato lungo la sponda sinistra del torrente. I caratteri dell'area hanno fino ad oggi favorito l'insediamento di strutture a carattere artigianale nel fondovalle pianeggiante. La zona stessa era oggetto di un intervento che prevedeva insediamenti artigianali di medie dimensioni al piede della collina .

Obiettivi della trasformazione

Obiettivi della trasformazione: La finalità della presente previsione è quella di abbandonare la destinazione artigianale dell'ambito, ritenendo più idoneo un modello di sviluppo residenziale di qualità trattandosi di un'area con buone caratteristiche espositive , che si configura adatta a tali modelli. L'intervento in attuazione con quelli definiti TRZ 2 dovrà conseguire prioritariamente l'adeguamento del calibro stradale alle esigenze di viabilità dell'ambito .

Funzione caratterizzante : Residenziale

Funzioni Ammesse : parcheggi e viabilità pubblica attrezzature per la mobilità .

Prestazioni da conseguire nel PUO

L'intervento , dovrà garantire l'adeguamento del calibro stradale portando le dimensioni della strada ad almeno ml 7.00 , la realizzazione di aree per parcheggi lungo la viabilità , valutando nella progettazione esecutiva la possibilità di ulteriori attrezzature per la mobilità (piste ciclabili e/o marciapiedi) .

Elementi prescrittivi :
Individuazione e localizzazione nell'ambito di intervento dell'area occupata dall'immobile , della viabilità di accesso e degli spazi per servizi pubblici verde privato e parcheggi privati ;

Livelli prestazionali indicati ai punti precedenti dovranno conferire all'area compiutezza ed equilibrio , in rapporto agli elementi paesistici di maggior rilevanza;

FP :
Parcheggi pubblici : una fascia di parcheggi paralleli alla viabilità lungo tutto il perimetro sud dell'ambito in aderenza alla strada ;

Adeguamento calibro stradale :
Dovrà essere ceduto e realizzato a favore del Comune di Leivi un allargamento di ml 2 del calibro stradale.

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. :
L'ambito è caratterizzato da edifici di diversa scala, da edifici con caratteristiche a villa verso nord e misti residenziali e artigianali di maggior peso verso sud. Nella trattazione dei volumi sono da prediligere forme semplici a pianta quadrata o rettangolare, con copertura a due o quattro falde. Nell'organizzazione dell'assetto planimetrico è da prediligere un assetto parallelo

alla viabilità, che tenga conto dell'andamento morfologico delle fasce terrazzate.

Modalità di attuazione : Intervento soggetto a PUO unitario che ferme restando le prestazioni in termini di opere pubbliche da realizzarsi contestualmente al primo intervento edilizio potrà essere soggetta a uno o più Permessi di Costruire.

Norme transitorie: In pendenza dell'approvazione del PUO sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9.
È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti; sistemazioni temporanee dell'area sono consentite solo se destinate a parcheggi pubblici , e per altri servizi pubblici e infrastrutture, solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

Indicazioni progettuali

Zona destinata alla realizzazione di interventi a carattere prevalentemente residenziale con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto
- Scelta del sedime dei fabbricati compatibili con l'andamento morfologico delle fasce;
- Configurazione in linea lungo la viabilità e/o villini isolati;
- Compatibilità paesistica con gli elementi tipologicamente rilevanti;
- Configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato in analogia con gli schemi tipologici della tradizione locale .

Schema organizzativo del progetto
Lo schema organizzativo dell'insediamento dovrà essere impostato su un massimo di tre/quattro se in linea cinque/sei se composizione in linea e a villino. I manufatti che dovranno assecondare l'andamento del versante ed essere configurati con fronti regolari e schemi di pianta con un massimo di due/tre moduli, dovranno attestarsi nella parte bassa e/o mediana dell'ambito, interessando la porzione più alta con opere di riqualificazione del verde e delle fasce terrazzate.
Le zone a verde e parcheggi pubblici dovranno essere localizzate in aderenza alla viabilità pubblica.

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	IS-MO-B
	Assetto Geomorfologico	MO-B
	Assetto Vegetazionale	COL-ISS

Parametri edilizi

TRZ-1		
Superficie settore	mq 8.610 circa	
Localizzazione	San Terrenziano	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	PUO esteso all'intero distretto.	
Numero piani	Minimo 2 (nell'ipotesi di composizioni di edifici in linea è ammessa la realizzazione di corpi composti da un piano o nella realizzazione di villini isolati composizioni di due piani più corpo di un piano coperto a terrazza o a falda)	Massimo 3
Numero massimo edifici	n.d.	

Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione. Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è la casa in linea o con composizioni miste di tipo isolato, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti regolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.
D.C.	ml 5
D	ml 10
D.S.	ml 5
H	ml 9,50
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A. 0,21
S.A.	Massima di soglia mq 1.800

Contenuti dell'atto unilaterale
L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere:

- Parcheggi pubblici : una fascia di parcheggi paralleli alla viabilità lungo tutto il perimetro sud dell'ambito in aderenza alla strada;
- Dovrà essere ceduto e realizzato a favore del Comune di Leivi un allargamento di ml 2 del calibro stradale.

32.2.2. Distretto di Trasformazione TRZ 2

Distretto di trasformazione :TRZ-2 San Terenziano
Insediamento residenziale

localizzazione

L'area oggetto di intervento è ubicata in località San Terrenziano sul confine del comune di Chiavari nel fondovalle del torrente Rupinaro in un ambito edificato lungo la sponda sinistra del torrente. L'area vasta è stata impegnata fino ad oggi da insediamenti a carattere artigianale . Le previsioni e gli indirizzi del piano vista la conformazione dell'ambito e i suoi caratteri, si pongono l'obiettivo di confermare le tendenze in atto per la porzione a sud della viabilità, proponendo per la porzione a nord della viabilità insediamenti a carattere residenziale più consoni alle caratteristiche del versante .

obiettivi della trasformazione

Obiettivi della riqualificazione : La finalità della presente previsione è quella di abbandonare la destinazione artigianale dell'ambito , ritenendo più idoneo un modello di sviluppo residenziale di qualità trattandosi di un'area con buone caratteristiche espositive , che si configura adatta a tali modelli . L'intervento in parola, unitamente a quello dell' ambito TRZ1 dovrà conseguire prioritariamente l'adeguamento del calibro stradale e la dotazione di spazi di sosta .

Funzione caratterizzante : Residenziale

Funzioni Ammesse : residenziale, parcheggi e viabilità pubblica attrezzature per la mobilità .

prestazioni da conseguire nel PUO

L'intervento dovrà garantire l'adeguamento del calibro stradale portando le dimensioni della strada ad almeno ml 7.00, la realizzazione di aree per parcheggi lungo la viabilità , valutando nella progettazione esecutiva la possibilità di ulteriori attrezzature per la mobilità (piste ciclabili e/o marciapiedi) .

Elementi prescrittivi :
Individuazione e localizzazione nell'ambito di intervento dell'area occupata dall'immobile , della viabilità di accesso e degli spazi per servizi pubblici verde privato e parcheggi privati ;

Livelli prestazionali indicati ai punti precedenti dovranno conferire all'area compiutezza ed equilibrio, in rapporto agli elementi paesistici di maggior rilevanza.

Previsione di aree per servizi (le previsioni dovranno essere rapportate al dimensionamento effettivo dell'insediamento in sede di attuazione).

FP :
Parcheggi pubblici : una fascia di parcheggi paralleli alla viabilità lungo tutto il perimetro sud dell'ambito in aderenza alla strada e comunque di superficie non inferiore a mq 240.

Adeguamento calibro stradale:
Dovrà essere ceduto e realizzato a favore del Comune di Leivi oltre all'FP di cui sopra un allargamento di ml 2 del calibro stradale .

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. :
L'ambito è caratterizzato da edifici di diversa scala, da edifici con caratteristiche a villa verso nord e misti residenziali e artigianali di maggior peso verso sud. Nella trattazione dei volumi sono da prediligere forme semplici a pianta quadrata o rettangolare ,con copertura a due o quattro falde . Nell'organizzazione dell'assetto planimetrico è da prediligere un assetto parallelo alla viabilità , che tenga conto dell'andamento morfologico delle fasce terrazzate.

Modalità di attuazione : Intervento soggetto a PUO unitario che ferme restando le prestazioni in termini di opere pubbliche da realizzarsi contestualmente al primo intervento edilizio potrà essere soggetta a uno o più Permessi di Costruire.

Norme transitorie : Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9.
È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti ; sistemazioni temporanee dell'area sono consentite solo se destinate a parcheggi pubblici e per altri servizi pubblici e infrastrutture, solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

Indicazioni progettuali

Zona destinata alla realizzazione di interventi a carattere prevalentemente residenziale con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto

- dovranno essere evitate eccessive impermeabilizzazioni delle superfici esterne di pertinenza dei fabbricati;
- scelta del sedime dei fabbricati compatibile con l'andamento morfologico delle fasce;

- configurazione a villini isolati ;
- compatibilità paesistica con gli elementi tipologicamente rilevanti ;
- configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato , in analogia con gli schemi tipologici della tradizione locale .

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	IS-MO-B
	Assetto Geomorfologico	MO-B
	Assetto Vegetazionale	COL-ISS

Parametri edilizi

TRZ-2		
Superficie settore	mq 6.065 circa	
Localizzazione	San Terrenziano	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	PUO esteso all'intero distretto.	
Numero piani	Minimo 2 (nell'ipotesi di composizioni di edifici in linea è ammessa la realizzazione di corpi composti da un piano o nella realizzazione di villini isolati composizioni di due piani più corpo di un piano coperto a terrazza o a falda)	Massimo 3
Numero massimo edifici	n.d.	
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con copertura a padiglione. Nelle zone collinari è stabilito che i riporti e gli sbancamenti di terreno non debbano superare il 30% del volume vuoto per pieno. L'altezza dei muri non potrà superare ml 3	
Disciplina paesistica	La tipologia edilizia ammessa è la casa in linea o con composizioni miste di tipo isolato, gli edifici progettati dovranno conformarsi alle significative tipologie della zona, con copertura a due o quattro falde con disposizione dei fronti regolare, soluzioni tipologiche improntate alla massima semplicità.	
D.C.	ml 5	
D	ml 10	
D.S.	ml 5	
H	ml 9,50	
I.U.I.	Mq/mq S.A./L.A. 0,040	
S.A.	Massima di soglia per nuova edificazione mq 240	
S.A. aggiuntiva da recupero esistente	Ai fabbricati oggetto di demolizione finalizzata all'allargamento del calibro stradale verrà assegnato un ampliamento massimo di soglia di mq 250. E' quindi ammessa la demolizione e la ricomposizione dei fabbricati posti lungo la viabilità. Complessivamente sui fabbricati esistenti da demolire è ammesso un ampliamento volumetrico fino al limite massimo di S.A. pari a mq 500. Il progetto dovrà necessariamente prevedere la cessione delle aree oggetto di demolizione finalizzate all'allargamento stradale ed alla realizzazione dei parcheggi lungo strada. Fermo restando che l'obbligo di cessione e realizzazione dell'allargamento stradale e dei parcheggi anche, nel caso di interventi separati sarà da realizzarsi in concomitanza del primo intervento. L'intervento di trasferimento degli immobili demoliti dovrà avvenire all'interno del distretto. Nel	

	caso in cui il trasferimento nel distretto non fosse possibile, su conforme deliberazione del C.C. anche in deroga a quanto disposto al precedente art. 12.3. delle presenti norme.

Contenuti dell'atto unilaterale :
L'atto unilaterale dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere:

- Parcheggi pubblici : una fascia di parcheggi paralleli alla viabilità lungo tutto il perimetro sud dell'ambito in aderenza alla strada;
- Dovrà essere ceduto e realizzato a favore del Comune di Leivi un allargamento di ml 2 del calibro stradale.

32.2.3. Distretto di Trasformazione TRZ 3

Distretto di trasformazione :TRZ-FSP Localita' San Bartolomeo potenziamento impianti sportivi

La presente previsione è finalizzata al potenziamento dell'impianto sportivo. Il campo da calcio è uno dei pochi della zona con manto in erba ed è quindi idoneo per gli allenamenti di squadre di serie superiore. L'impianto è occasione di sviluppo sportivo e turistico per l'intero comprensorio. L'impianto attuale non è dotato delle necessarie attrezzature per consentire il ritiro delle squadre. La previsione è comunque ritenuta compatibile sia con gli esiti della descrizione fondativa che con la missione pianificatoria del PTC Provinciale vedi: PQ7.2 – Leivi.

localizzazione

L'area oggetto di intervento è un'ampia area pianeggiante in località S.Bartolomeo. L'ambito è posto al di sotto della linea di crinale, nei pressi della strada che congiunge Carasco attraverso l'omonima località al comune di Leivi.

L'ambito più vasto è un sistema paesistico di crinale con episodi edilizi a carattere di insediamento diffuso che occupano i versanti collinari sottostanti .
Si individuano: insediamenti di tipo IS con regime di mantenimento marginali a ID ed una porzione a carattere ANI con regime di mantenimento marginale a IS e ID.

È inoltre da segnalare la presenza di due ME uno a sud/est e si tratta della Chiesa che da il nome all'omonima località di S.Bartolomeo, l'altro a nord/ovest Casa Michelangelo. Siamo in presenza dei "valichi di comunicazione delle antiche mulattiere tra Chiavari e la Val Fontana Buona".

L' emergenza di crinale è data dalla presenza di un sentiero che si diparte da ME1 fino ad ME2 facente parte del valico del Bocco che lambisce l'area oggetto di intervento proseguendo fino a congiungersi con la strada carraia detta "della Costa".

disciplina degli interventi

Obiettivi della trasformazione: La finalità della presente previsione è di dotare il comune di Leivi di un impianto sportivo e per l'accoglienza d'eccellenza tale da garantirne l'utilizzo a squadre di calcio o di altre discipline sportive.

Funzione caratterizzante: impianti e attrezzature sportive

Funzioni Ammesse: turistico ricettivo

prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

La sistemazione dell'area, deve garantire l'adeguata accessibilità e spazi per la sosta pubblica e privata ;

Elementi prescrittivi :

- realizzazione di un secondo campo da gioco anche non regolamentare;
- realizzazione di un impianto per la ricettività dotato di:
  - circa 22 camere doppie e 10 singole;
  - una sala riunioni per circa 50 persone;
  - sala da pranzo per circa 50 persone e idonea cucina;
  - centro fitness e palestra, infermeria;
  - piscina coperta con vasca da ml 25, connessa all'impianto.

Realizzazione e/o rettifica della viabilità atta a garantire il transito di pullman turistici. In particolare dovrà essere rettificata e resa più agevole la viabilità lungo via Selaschi in particolar modo rettificando la curva in località Selaschi allargando il raggio di curvatura.

Modalità di attuazione: Intervento da attuarsi attraverso Progetto Urbanistico Operativo.

Norme transitorie: In pendenza dell'approvazione del PUO sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui Legge Regionale n. 16 e ss.mm.ii. art. 6, 7, 8, 9.
È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti.

Indicazioni progettuali

Il distretto destinato alla realizzazione dell'impianto sportivo occuperà l'intera superficie; la configurazione si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto

- Sedime del fabbricato compatibile con l'andamento morfologico del terreno;
- configurazione lineare dell'insediamento ;
- compatibilità paesistica con gli elementi tipologicamente rilevanti;
- configurazione delle coperture e dei fronti del fabbricato che dovranno riprendere i modelli tipologici della tradizione locale .

schema organizzativo del progetto

Schema organizzativo dell'insediamento impostato su uno o massimo tre manufatti che seguendo l'andamento del versante e dovrà si configurarsi con fronti aventi altezza per quanto possibile diversificata. La zona dovrà essere piantumata con autoctone di medio e alto fusto.
I parcheggi dell'impianto dovranno essere localizzati preferibilmente nei pressi della viabilità esistente o di previsione.

Schemi tipologie edilizie

Schemi tipologici a blocco con altezze diversificate atti a conseguire una qualificata configurazione formale.

P.T.C.P.		Regime attuale	Regime in variante
	Assetto Insediativo	ANI-MA	ANI-TR-AI
	Assetto Geomorfologico	MO-A	
	Assetto Vegetazionale	COL-ISS	

Parametri edilizi

FSP-1		
Superficie settore	Mq 20.626 circa	
Localizzazione	San Bartolomeo	
Tipologia interventi	Nuova Costruzione	
Modalità attuative	Progetto Urbanistico Operativo esteso all'intero distretto. Procedura di approvazione di opera pubblica o convenzionato se di iniziativa privata.	
Numero piani	Minimo	Massimo 3
Tipologie ammesse	Edifici di forma semplice moduli a pianta quadrata o rettangolare aggregazione in linea con coperture a padiglione.	
Disciplina Paesistica	La presenza nelle immediate vicinanze dei due ME costituirà l'elemento con cui la progettazione dovrà rapportarsi. La zona si presenta come una propaggine lievemente acclive del sistema collinare di Leivi con ampi spazi inedificati, l'ambito visuale percepibile dalla zona è ampio, ed è quindi da valutare nelle progettazioni il rapporto visivo dalle principali visuali panoramiche, e quindi rapportarsi e dialogare con le principali emergenze tipologiche e paesistiche presenti nell'area. Il sistema del verde naturale compatibilmente con le esigenze della progettazione dovrà essere preservato per quanto possibile e comunque integrato, soprattutto nelle zone degradate. Dovranno essere realizzati all'interno delle zone alberate i percorsi per gli atleti.	
D.C.	ml 5	
D	ml 10 esterni al perimetro del distretto	
D.S.	ml 3	
H	ml 9,50	
I.U.I.	S.A/L.A. mq/mq S.A. 0,093	
S.A.	Massima di soglia mq 1.900	

Contenuti dell'atto unilaterale

- Nel caso di realizzazione da parte dei privati le modalità di gestione dovranno essere concordate con l'amministrazione.

32.2.4. Distretto di Trasformazione TRZ-AP1

Distretto di trasformazione :TRZ-AP1 : Ca Lavezzola
Polo produttivo per insediamenti di medie dimensioni

Conferma delle previsioni dello SUA di cui al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento artigianale e industriale in loc.Gazzo-Scarpaneo, zona z.i.a.d.e. del Programma di Fabbricazione del Comune di Leivi e comportante l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale e interventi edificatori, in Variante allo S.U.G., ai sensi dell'art.8 della L.R. 24/1987 e dell'art.59 della L.R. 36/97 e s.m.i. con provvedimento finale pubblicato in data 11.06.2008 n.ro 2337.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della trasformazione : nel quadro del completamento degli insediamenti industriali del fondovalle del T. Lavagna ,interviene la collocazione di insediamenti produttivi per attività di tipo industriale , che richiedono medie superfici coperte con , con l'esclusione di quelle di esclusivo magazzinaggio ,e con esclusione di impianti a rischio di incidente rilevante .

Funzione caratterizzante : Produttiva Industriale, Artigianale, parcheggi pubblici, parcheggi privati, verde pubblico , verde privato di accrescimento naturale mq.7.530,97 ,

Funzioni Ammesse: Servizi Pubblici, Infrastrutture, Impianti Tecnologici e Speciali ; attrezzature per la mobilità .

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
La sistemazione dell'area deve garantire l'adeguata accessibilità con particolare riferimento ai mezzi pesanti e di servizio delle attività produttive .
Gli schemi progettuali contenuti nello SUA approvato indicano l'organizzazione del distretto .
Elementi prescrittivi :

- Individuazione e localizzazione degli Ambiti di Intervento organico corrispondenti rispettivamente all'area produttiva ed alla fascia di protezione collinare;
- Livelli prestazionali indicati negli schemi progettuali;
- Superficie coperta complessiva massima ammissibile, che non può essere inferiore a mq. 16.113,055 e non può comunque superare quella definita nello schema di assetto planivolumetrico .

Previsione di aree per servizi (le previsioni dovranno essere rapportate al dimensionamento effettivo dell'insediamento produttivo in sede di attuazione) .

- FP
  Parcheggi pubblici mq. 2.403,70
- FP
  Verde pubblico attrezzato mq.2.403,70
  verde privato di accrescimento naturale mq.7.530,97

Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P. : gli interventi edificatori sono subordinati; devono essere garantite fasce vegetazionali di protezione e di schermo verso il fondovalle e verso la parte alta della collina . La tipologia dei fabbricati deve privilegiare il capannone monopiano . Particolare attenzione va posta nella trattazione dei fronti e delle coperture dei fabbricati , stante l'emergenza della vista dall'alto da punti panoramici posti sul versante in sponda sinistra del T. Lavagna e dalle soprastanti località .

Modalità di attuazione P.U.O. unitario riferito all'intera area , attuabile attraverso unità minime di intervento dotate di autonomia funzionale , in grado comunque di assicurare la gestione unitaria del processo di attuazione degli interventi e l'inserimento nel paesaggio , attraverso la formazione di S.O.I. .

Norme transitorie : È consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti ; sistemazioni temporanee dell'area sono consentite solo se destinate a parcheggi pubblici , e per altri servizi pubblici e infrastrutture , solo se le stesse rivestono carattere di urgenza .

La zona destinata alla realizzazione dei capannoni occupa una superficie pari a circa il 1/3 dell'area , con una configurazione che si dovrà adattare alla morfologia collinare contenendo il più possibile gli sbancamenti e l'altezza dei muri di contenimento terra .

Requisiti del progetto

- Superfici coperte dei fabbricati non inferiori a mq. 16.113,055 ;
- Sedime dei fabbricati compresi nella fascia intermedia dell'area pedecollinare ed il fondovalle fluviale ;
- Mantenimento della naturalità di un'apprezzabile fascia dell'ambito collinare ;
- Corridoi ecologici in entrambe le direzioni ;
- Configurazione lineare degli insediamenti ;
- Leggerezza nella trattazione dei volumi;
- Attenzione alla configurazione delle coperture dei fabbricati , in quanto elemento di caratterizzazione degli insediamenti della vallata , stante la visibilità delle stesse dai luoghi di panoramicità pubblica ;
- Realizzazione di un distacco verde che riprenda la configurazione della macchia verde a cornice con le necessarie modificazioni morfologiche conseguenti alle opere di messa a dimora delle essenze , la sistemazione a verde deve essere accompagnata da uno studio di agronomo che ne indichi quantità , qualità e metodologia di messa a dimora.

Schemi progettuali

Si propone il seguente schema progettuale :

Lo schema organizzativo dell'insediamento produttivo , impostato su più manufatti massimo n.6 posti ad occupare la parte mediana e valliva del pendio , prevede la realizzazione di corpi di fabbrica ciascuno di superficie minima di mq.1.500,00 e massima di mq.5.000,00 disposti parallelamente all'asta del torrente Lavagna , assecondanti la morfologia del terreno , le zone a verde e parcheggi pubblici dovranno essere localizzate in fregio alla viabilità .

È prevista una vasta area a verde pubblico destinata alla realizzazione di un parco che dovrà rappresentare la ricucitura del tessuto con connotati agrari/naturalistici ed una dotazione leggera di attrezzature per la fruizione di risorse paesaggistica ; aree a verde con funzione di arredo e di schermatura sono da prevedersi lungo l'intero perimetro dell'area degli insediamenti produttivi .

Condizione irrinunciabile all'avvio dei procedimenti per la realizzazione degli interventi è il raggiungimento attraverso i procedimenti di cui all'ex art. 57 della L.U.R. 36/97 di accordo con il confinante comune di Carasco dell'adeguamento della viabilità che dalla SP 225 conduce all'area di intervento. Ciò in quanto l'attuale viabilità gravitante per intero sul comune di Carasco è insufficiente a sostenere ulteriori carichi. Gli interventi dovranno concentrarsi sull'innesto alla SP 225 e sull'adeguamento della carreggiata lungo tutto il suo sviluppo con particolare riguardo all'inesto con la strada per Selschi .

Elementi dimensionali

Servizi di urbanizzazione conseguibili con il piano : mq. 4.806 di cui :
- parcheggi pubblici mq. 2.403,70 ;
- verde pubblico attrezzato mq.2.403,70 ;
- verde privato di accrescimento naturale mq.7.530,97 .

P.T.C.P.	Assetto Insediativo	IS-MO-B
	Assetto Geomorfologico	MO-A
	Assetto Vegetazionale	COL-ISS

Superficie complessiva dell'ambito	Mq.	48.047
Superficie zona produttiva	Mq.	48.047
Volumi edificabili	Mc.	161.130,55
Superficie coperta totale	Mq.	16.133
Rapporto di copertura zona produttiva	%	33,33%
Altezza	Ml.	10

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art.33. Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente PRG

Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo.

Art.33.1. Rinvio ad altre disposizioni

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti 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.

Art.33.2. Rapporti del PUC con il Piano di zonizzazione acustica

Le previsioni del presente Piano sono conformate alla zonizzazione acustica delle varie parti del territorio comunale. Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

Art.33.3. Disciplina sul rischio archeologico

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportino sbancamenti superiori a mc 100, con una profondità massima superiore a m 2, sarà obbligo del proprietario affiancare alla direzione dei lavori un archeologo abilitato, il cui nominativo dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria. Tale figura dovrà seguire le operazioni di scavo fornendo le indicazioni necessarie ed al termine delle quali dovrà redigere apposita relazione da trasmettere al Comune ed alla competente Soprintendenza. Qualora, durante l'esecuzione degli scavi, dovessero affiorare reperti aventi valenza archeologica ne dovrà essere immediatamente informata la competente Soprintendenza.

INDICE

TITOLO I 2

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE. 2

Capo 1° 2

Principi Generali 2
Art. 1. Oggetto e articolazione delle norme. 2
Art.2. Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico. 2
Art. 3. Obiettivi. 3
Art. 4. Documenti costitutivi della struttura del Piano. 4

CAPO 2° 4
Art.5. Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e di tipologie di intervento con disciplina a carattere generale. 4
5.1. Superficie agibile (S.A.) e superficie accessoria (S.Acc.) 4
5.2. Parametro di conversione 4
5.3. Locali interrati 4
5.4. Superficie netta di vendita (S.N.V.) 4
5.5. Volume geometrico (V) 4
5.6. Lotto asservibile (L.A.) 4
5.7. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) 4
5.8. Superficie asservita 4
5.9. Superficie coperta (S.C.) 5
5.10. Rapporto di copertura (R.C.) 5
5.11. Distanze 5
5.12. Altezza (H) 5
5.13. Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive 5
5.14. Linea di gronda 5
5.15. Numero dei piani 5
5.16. Locali tecnici 5
5.17. Sagoma 5
5.18. Caratteristiche Tipologiche, Formali e Strutturali dell'Edificio 5
5.19. Superficie Minima di Intervento (SMI) 5
5.20. Unità Minima di Intervento (UMI) 5
5.21. Settore 5
5.22. Soppalchi 5
5.23. Pertinenze 6
5.24. Costruzioni interrate 6
5.25. Posto Auto 7
5.26. Parcheggi Privati 7
5.27. Manufatti minori non volumetrici 7
5.27.1. Vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue 8
5.27.2. Serra 8
5.27.3. Dehors per pubblici esercizi 8
5.27.4. Veranda o chiosco 8

5.27.5. Tettoia 8
5.27.6. Pergolati 9
5.27.7. Piscine 9
5.27.8. Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità 9
5.27.9. Colonnine di ricarica elettriche 10
5.27.10. Cabine di attesa 10
5.27.11. Punti di conferimento rifiuti interrati 10
5.27.12. Arredo dei giardini e degli spazi esterni 10
5.27.13. Intercapedini 10
5.28. Azienda Agricola Produttiva 10
5.29. Aree di supporto alla funzione turistica, campeggi e attrezzature per il turismo camperistico 11
5.30. Definizione di fabbricato incongruo sotto l'aspetto paesistico, tipologico e di contesto 11
5.31. Arredi dello spazio esterno e insegne. 11
5.32. Tipologie di interventi urbanistico edilizi 11
5.32.1. Manutenzione Ordinaria (MO) 11
5.32.2. Manutenzione Straordinaria (MS) 12
5.32.3. Restauro (RR) 12
5.32.4. Risanamento Conservativo (RC) 12
5.32.5. Ristrutturazione Edilizia (RE) 12
5.32.6. Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari 12
5.32.7. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere 12
5.32.8. Sostituzione Edilizia (SE) 12
5.32.9. Nuova Costruzione ed Interventi di Trasformazione Territoriale (NC) 12
5.32.10. Ristrutturazione Urbanistica (RU) 12
5.32.11. Sostituzione Edilizia attraverso Intervento di Nuova Costruzione 12
5.33. Disciplina dei sottotetti 13
Art. 6. Modalità Generali di Attuazione del Piano. 14
Art. 7. Disciplina paesistica. 14
Art. 8. Elementi di flessibilità ed aggiornabilità del Piano 15
8.1. Variabilità generale automatica delle perimetrazione 15
8.2. Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona 15
8.3. Impiego di tecniche positive in materia ambientale nella edificazione 15
Art. 9. Varianti di aggiornamento (art. 43 della L.U.R.) 16

CAPO 3° 16

Sistema dei servizi e delle infrastrutture 16
Art. 10. Caratteristiche generali 16
10.1. Identificazione cartografica 16
Art. 11. Il sottosistema degli standard urbanistici. 16
11.1. Identificazione e Ripartizione 16
11.2. Modalità di attuazione 17
11.3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione 17
11.4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio 17
11.5. Zona per l'istruzione (FI) 18
11.5.1. FI(*1) nuovo polo scolastico e servizi annessi a San Bartolomeo 18
11.5.2. Disposizioni particolari e parametri 18
11.5. Zona per attività di interesse comune (FIC) 18
11.6. Zona per servizi tecnologici (ST) 19
11.7. Impianti cimiteriali 19

11.8. Zona per servizi religiosi (FIRC) 19
11.9. Zona per attività sportive (FSP) 19
11.10. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV) 20
11.10.1. Aree a verde pubblico di appoggio alla funzione escursionistica leggera 20
11.11. Zona per parcheggi pubblici (FP) 21
Disposizioni particolari e parametri. 21
11.12. Compresenza di parcheggi privati al di sotto di superfici di standard pubblico 21
11.13. Servizi di tipo privato. 22
ART.12. Infrastrutture per l'accessibilità. 22
12.1. Classificazione 22
12.2. Variabilità del tracciato 22
12.3. Salvaguardia e regolarizzazione 22
12.3.1. Cessione di aree 23
12.4. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale 23
12.5. Ampliamento di iniziativa privata di percorsi veicolari pubblici 23
12.5.1. Tipologia e caratteristiche 23
12.5.2. Piste ciclabili 24
12.5.3. Percorsi pedonali 24
12.6. Flessibilità delle disposizioni 24
12.7. Strade private di nuova realizzazione 24
12.8. Strade private esistenti 25
12.9. Strade tagliafuoco e piste da esbosco 25
12.10. Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli 25

CAPO 4° 26

Aree vincolate 26
ART.13. Aree inedificabili 26
13.1. Protezione della risorsa idrica per usi civili 26
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. 26

Capo 5° DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO 27
Art.15. Rinvio 27
Art.16. Rapporti con il Regolamento edilizio 27

TITOLO II IL QUADRO DISPOSITIVO DELLA CONFORMITÀ 27

CAPO I 27
ART.17. L'articolazione dispositiva 27

CAPO II 27
ART.18. Le funzioni d'uso 27
18.1. Definizioni delle funzioni d'uso considerate 27
18.1.1. Funzione della residenza 27
18.1.2. Disposizioni per la nuova edificazione a dominante abitativa 28
18.1.3. Pertinenze e parcheggi 28
18.1.4. Attribuzione di destinazione d'uso abitativa 28
18.1.5. Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche 28
18.2. Funzione del connettivo urbano 28
18.3. Funzione turistico ricettivo 29
18.3.1. Disposizioni a carattere generale 29

18.3.2. Nuova edificazione di impianti turistico-ricettivi 29
18.3.3. Realizzazione di nuove attività turistico ricettive in fabbricati esistenti 29
18.4. Funzioni produttive (artigianali, industriali, logistica, distribuzione) 30
18.4.1. Disposizioni a carattere generale: nuova edificazione a carattere produttivo 30
18.4.2. Dotazione di parcheggi pertinenziali 30
18.5. Funzioni agricole 30
18.5.1. Disposizioni a carattere generale 30

TITOLO III NORME DI CONFORMITÀ 31

DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE. 31

CAPO I GENERALITÀ 31
ART.19. Disposizioni generali 31
19.1. Contenuto delle norme del titolo 31
19.2. Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie 31
19.3. Funzioni d'uso ad esaurimento. 32
19.4. Incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree sul sistema Abitativo. 32

CAPO II 32

DISPOSIZIONI PER SINGOLI AMBITI 32
Art.20. Ambito di Conservazione degli Impianti Edificati di Valore Storico-Ambientale (AC-CE) 32
20.1. Caratteristiche generali 32
20.2. Destinazioni d'uso ammissibili 32
20.3. Indice di Utilizzazione Insediativa 33
20.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente 33
20.4.1. Ristrutturazione edilizia 33
20.5. Incrementi volumetrici 34
20.6. Incremento unità abitative 35
20.7. Sostituzione e Ricomposizione Edilizia 35
20.8. Costruzioni interrate 35
20.9. Interventi sugli spazi esterni 35
20.9.1. Formazione di percorrenze carrabili 35
20.9.2. Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi 35
20.9.3. Modifiche morfologiche. 35
20.9.4. Installazione di manufatti non volumetrici 36
20.9.5. Recinzioni 36
Art.21. Ambiti di Conservazione degli Impianti Organizzati Recenti del Sistema Urbano (AC-OR). 36
21.1. Caratteristiche generali 36
21.2. Destinazioni d'uso ammissibili 36
21.3. Indice di Utilizzazione Insediativa 36
21.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 36
21.5. Incremento unità abitative 37
21.6. Costruzioni interrate 37
21.7. Interventi sugli spazi esterni 38
21.7.1. formazione di percorrenze carrabili 38
21.7.2. sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi 38
21.7.3. modifiche morfologiche 38
21.7.4. installazione di manufatti non volumetrici 38

21.7.5. recinzioni 38
Art.22. Ambito di Conservazione di Pregio Paesaggistico (AC-CPA) 38
22.1. Caratteristiche generali 38
22.2. Destinazioni d'uso ammissibili 38
22.3. Indice di Utilizzazione Insediativa 38
22.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente 38
22.5. Costruzioni interrate esterne al sedime di edifici esistenti 42
22.6. Costruzioni interrate entro il sedime di edifici esistenti 42
22.7. Interventi sugli spazi esterni 42
22.8. Edifici di lavoro agricolo fuori terra 43
22.9. Disposizioni normative di carattere prestazionale 43

CAPO III 44

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE 44
Art. 23. Ambito di Riqualificazione degli Impianti Residenziali Saturi (AR-CO) 44
23.1. Caratteristiche generali 44
23.2. Destinazioni d'uso ammissibili. 44
23.3. Indice di Utilizzazione insediativa 44
23.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 44
23.5. Ristrutturazione edilizia 45
23.7. Incrementi volumetrici 45
23.8. Incremento unità abitative 46
23.9. Interventi di sostituzione edilizia 46
23.10. Interventi di ricomposizione edilizia 46
23.11. Costruzioni interrate 46
23.12. Interventi sugli spazi esterni 47
23.13. Formazione di percorrenze carrabili 47
23.14. Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi 47
23.15. Modifiche morfologiche 47
23.16. Installazione di manufatti non volumetrici 47
23.17. Recinzioni 47
Art.24. Ambiti di Riqualificazione per Integrazione Edilizia degli Impianti Periurbani (AR-CP) 47
24.1. Definizione 47
24.2. Destinazioni d'uso ammissibili. 48
24.3. Indicazioni attuative a carattere generale 48
24.4. Interventi consentiti sugli edifici esistenti 48
24.4. Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia 49
24.5. Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione 49
24.5. Volumi interrati per parcheggi privati. 50
24.6. Flessibilità delle indicazioni progettuali 50
24.7. Raccolta delle schede d'ambito AR-CP nn 50
Art. 25. Ambiti di Conservazione degli Impianti Produttivi Esistenti (AC-AP). 64
25.1. Definizione 64
25.2. Destinazioni d'uso ammissibili. 64
25.3. Indice di utilizzazione insediativa 64
25.4. Interventi sugli edifici esistenti 64
25.5. Incremento unità produttive 65
25.6. Parcheggi ed altri volumi interrati. 65
Art. 26.1. Ambiti di Riqualificazione degli Impianti Produttivi di Nuovo Insediamento (AR-AP). 65
26.1.1. Disposizioni particolari per singoli ambiti 65
26.1.2. Misure di mitigazione 65

26.1.3. Modalità attuative 65
26.1.4. Disposizioni particolari per l'ambito AR-AP1 66
26.1.5. Disposizioni particolari per l'ambito AR-AP 2 66
26.1.6. Disposizioni particolari per l'ambito AR-AP 3 67
26.1.7. Disposizioni particolari per l'ambito AR-AP4 67

CAPO IV - I TERRITORI ESTERNI 68
ART. 27.Definizione e Ripartizione 68
ART. 28.Ambito di Conservazione dei Territori non Insediabili 68
28.1. Destinazioni d'uso. 69
28.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 69
28.3. Volumi interrati. 71

28.4. Sistemazione degli spazi scoperti. 71
28.5. Nuovi fabbricati produttivi - Parametri edilizi – Asservimenti. 72
28.6. Modalità di attuazione delle previsioni. 72
28.7. Viabilità. 72
ART. 29. Il Territorio di Presidio Ambientale TPA e TPA E0 73
29.1. Definizione 73
29.2. Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito (TPA) 73
29.2.1. Riferimenti agli artt. 35 e 36 della L.R. 36/97 73
29.2.2. Destinazioni d'uso ammesse 73
29.2.3. Disciplina generale dell'ambito 74
29.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito T.P.A. 74
29.3.1. Limitazioni operative 75
29.3.2. Disciplina operativa generale degli interventi di incremento volumetrico 75
29.3.3. Condizioni particolari di controllo degli interventi 75
29.4. SostituzIone e ricomposizione edilizia 75
29.5. Disposizioni particolari per il sub-ambito TPA-E0 76
29.6. Modalità generali di Intervento sul sistema abitativo di nuova formazione all'interno dell'ambito 76
29.6.1. Modalità in connessione all'esercizio di funzione di Presidio Ambientale 76
29.6.2. Lotto per la nuova edificazione e asservimenti : 77
29.6.3. Disposizioni particolari per singole aree 77
Area IS-MA-1 Costalunga ambito di riferimento OTE4 e OTE5 77
Area IS-MA-2 Costalunga I Recusi ambito di riferimento OTE5 77
AREA IS-MA-3 Villa Gnocchi San Ruffino Villa Beghin ambito di riferimento OTE5 78
AREA IS-MA-4 Casa Bianca ambito di riferimento OTE 3 e OTE 3a 78
AREA IS-MA-5 Curlo Selaschi ambito di riferimento OTE 1 e OTE 1a 78
AREA IS-MA-6 Casa Grande Casa Bonani ambito di riferimento OTE4 78
AREA IS-MA-7 Seriallo (Versante Collinare) ambito di riferimento OTE 4 79
AREA ID-CO-1 Bocco ambito di riferimento OTE5 79
29.6.3.1. Parametri edilizi da utilizzarsi per la nuova edificazione abitativa in TPA 79
29.6.3.2. Modalità di modifica delle soglie volumetriche 79
29.6.4. Modalità di intervento in connessione al potenziamento o alla nuova formazione Di Azienda Agricola Produttiva 80
29.6.5. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione abitativa 81
29.6.5. Flessibilità incentivante 81
29.6.7. Contenuti di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale 81
29.7. Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito 82
29.7.1. Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa 83

29.7.2. Condizioni particolari di controllo formale paesistico degli interventi 83
29.7.3. Flessibilità incentivante la qualità nelle costruzioni 83
29.7.4. Volumi di supporto all'esercizio del presidio ambientale ed alla conduzione agricola minore 83
29.7.5. Disciplina della formazione delle serre 84
29.8. Disposizioni sugli spazi esterni in T.P.A. 84
29.8.1. Volumi interrati per parcheggi privati. 84
29.8.2. Sistemazione degli spazi scoperti – Viabilità carrabile. 85
Art. 30. Il Progetto Speciale per la produzione agricola tradizionale 85
30.1. La funzione del progetto nei confronti degli obiettivi generali del Piano 85
30.2. Temi principali 85
30.3. Temi e problematiche connessi 86
30.4. Dimensione territoriale – Descrizione dell'area 86
30.5. Le condizioni attuali 86
30.6. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F. 86
30.6.1. Elementi di crisi 86
30.6.2. Elementi di valore : 86
30.7. Indirizzi di pianificazione 86
30.8. Carattere e obiettivi propri del progetto 86
30.9. Prestazioni funzionali 87
30.10. Condizioni di fattibilità del progetto 87
30.11. Caratteri strutturali del progetto 87
30.12. Modalità di approvazione del progetto: 87
30.13. Margini di variante compatibili 88
30.14. Modalità attuative 88
30.15. Interventi ammissibili in pendenza della approvazione del Progetto Speciale 88
art. 31. Sostegno della fruizione escursionistica entro l'ambito TPA 89
31.1. Itinerari escursionistici. 89
31.2. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica. 89
31.3.1. Attrezzature per l'ippoturismo esistenti 90

TITOLO IV – NORME DI CONGRUENZA 93

CAPO I 93

I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE 93
Art. 32. Distretti di Trasformazione. 93
32.1. Definizione 93
32.2. Modalità di attuazione 93
32.2.12 Distretto di Trasformazione TRZ 1 94
32.2.2. Distretto di Trasformazione TRZ 2 96
32.2.3. Distretto di Trasformazione TRZ 3 99
32.2.4. Distretto di Trasformazione TRZ-AP1 101

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO 104
Art.33. Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente PRG 104
Art.33.1. Rinvio ad altre disposizioni 104
Art.33.2. Rapporti del PUC con il Piano di zonizzazione acustica 104
Art.33.3. Disciplina sul rischio archeologico 104

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO 104
Art.33 Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente PRG 104

Art.33.1. Rinvio ad altre disposizioni 104
Art.33.2. Rapporti del PUC con il Piano di zonizzazione acustica 104
Art.33.3. Disciplina sul rischio archeologico 104